

**Προγραμματική Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών
Δικηγορικών Συλλόγων και «Ελληνικό Κτηματολόγιο».**

ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΥΛΙΚΟ



<u>Θεματολογία / Εισηγήσεις</u>	<u>Σελίδα</u>
Γενική παρουσίαση του νομικού πλαισίου του Κτηματολογίου.	3
Καταχωριζόμενες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις - Νομικός έλεγχος προσαρτωμένων & επισυναπτομένων εγγράφων εγγραπτέων πράξεων.	55
Διορθώσεις Κτηματολογικών εγγραφών - Διοικητικές Διαδικασίες, ήτοι εξωδικαστικές διαδικασίες, που δεν βαρύνονται με τέλη και δικαιώματα πάγια ή αναλογικά.	158
Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες - Νομικό πλαίσιο ηλεκτρονικών υποβολών αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στα οικεία Κτηματολογικά Βιβλία.	186
Γενικές Αρχές και Έννοιες Γεωμετρικών Μεταβολών - Χωρικές Μεταβολές.	202
Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου - ΣΠΕΚ.	237

«Γενική παρουσίαση του νομικού πλαισίου του
Κτηματολογίου»

ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ
ΜΕΛΙΝΑ ΠΑΝΟΥΤΣΟΠΟΥΛΟΥ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΝΗΣΩΝ



«Γενική παρουσίαση του νομικού πλαισίου του Κτηματολογίου»

A. Έννοια, σκοπός και λειτουργία του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο»

Η υποχρέωση σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου διασφαλίζεται από το ίδιο το Σύνταγμα. Ειδικότερα στο άρθρο 24 παρ.2 εδ.γ' Συντάγματος ορίζεται ότι η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους.

I. Νομικό πλαίσιο:

Το νομικό πλαίσιο που διέπει τη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου συγκροτείται από δύο βασικά νομοθετήματα:

- για την κτηματογράφηση
- για την τήρηση και λειτουργία του Κτηματολογίου

Η διαδικασία της κτηματογράφησης διέπεται από το **v.2308/1995**(ΦΕΚ τΑ'/114/15.06.1995) «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές κι άλλες διατάξεις.» ενώ η λειτουργία του Κτηματολογίου διέπεται από το **v. 2664/1998**(ΦΕΚ τΑ'/275/3.12.1998) «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Οι σημαντικότερες τροποποιήσεις του Ν.2664/1998 είναι οι ακόλουθες:

- **v.3127/2003**(ΦΕΚ τΑ'/67/19.03.2003)«Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 κι άλλες διατάξεις»,
- **v. 3481/2006**(ΦΕΚ τΑ'/162/2.08.2006) «Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση κι εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών κι άλλες διατάξεις»
- **v. 3983/2011**(ΦΕΚ τΑ'/144/17.06.2011) «Θαλάσσια Στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος – Εναρμόνιση με την οδηγία 2008/56/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Ιουνίου 2008 και άλλες διατάξεις»
- **v.4164/2013** (ΦΕΚτ'Α/156/09.07.2013) – «Συμπλήρωση διατάξεων περί Εθνικού Κτηματολογίου και άλλες ρυθμίσεις»
- **v.4361/2016** (ΦΕΚ τΑ'/10/01.02.2016) – Ρύθμιση θεμάτων μεταθέσεων οπλιτών, μέριμνας προσωπικού κι άλλες διατάξεις – ειδ. Άρθρο 37: τροποποίηση άρθρου 6 v.2664/1998 για την επιμήκυνση της προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εξωτερικού.
- **v.4512/2018** (ΦΕΚ τΑ'/5/17.01.2018) – Ρυθμίσεις για την εφαρμογή των Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής κι άλλες διατάξεις».

- **ν. 4623/2019** (ΦΕΚ Α' 134/09.08.2019) – «Ρυθμίσεις του Υπουργείου Εσωτερικών, διατάξεις για την ψηφιακή διακυβέρνηση, συνταξιοδοτικές ρυθμίσεις και άλλα επείγοντα ζητήματα».
- **ν.4759/2020** (ΦΕΚ Α' 245/9.12.2020) – «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».
- **ν.4821/2021** (ΦΕΚ τΑ' /134/31.07.2021) – «Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Κτηματολογίου, νέες ψηφιακές υπηρεσίες και ενίσχυση της ψηφιακής διακυβέρνησης και άλλες διατάξεις».

II. Έννοια Εθνικού Κτηματολογίου:

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές κι άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σε αυτά, με την ευθύνη και την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου. Όλες οι νομικές και χωρικές πληροφορίες τηρούνται σε μια τεράστια ψηφιακή βάση δεδομένων, το Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), στο οποίο είναι συνδεδεμένα, μέσω διαδικτύου, τα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας.

III. Ο Φορέας «Ελληνικό Κτηματολόγιο»

Με το ν. 4512/2018 συστάθηκε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (εφεξής ο «Φορέας»), το οποίο εποπτεύεται από τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Ο Φορέας «Ελληνικό Κτηματολόγιο» υπεισήλθε ως καθολικός διάδοχος στη θέση της ΕΚΧΑ Α.Ε. (Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Ανώνυμη Εταιρεία) και αυτοδικαίως στο σύνολο των πάσης φύσεως αρμοδιοτήτων, δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και λοιπών έννομων σχέσεων της.

IV. Σκοπός και οι αρμοδιότητες του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο»

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 ν.4512/2018 σκοπός του Φορέα είναι:

- η διασφάλιση της **αξιοπιστίας, δημοσιότητας και διαθεσιμότητας των χωρικών και νομικών δεδομένων** που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία καθώς και
- η διασφάλιση της **δημόσιας πίστης και ασφάλειας των συναλλαγών**, σε σχέση με τα δεδομένα αυτά.

Ο σκοπός του Φορέα επιτυγχάνεται με την καταχώριση νομικών και τεχνικών πληροφοριών, για τον ακριβή καθορισμό της θέσης και των ορίων των ακινήτων και τη δημοσιότητα των εγγραπτέων δικαιωμάτων και βαρών μέσω της σύνταξης, τήρησης, ενημέρωσης και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 παρ. 1 ν. 2664/1998. Στο σκοπό του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» περιλαμβάνεται η γεωδαιτική και χαρτογραφική κάλυψη της χώρας και η δημιουργία και τήρηση ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του.

Περαιτέρω ο φορέας είναι αρμόδιος, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 8 ν.4512/2018:

α) τη **σύνταξη, τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία** του Εθνικού Κτηματολογίου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στους νόμους 2308/1995 και 2664/1998.

β) την **τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών**, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 19/23.7.1941, όπως τροποποιήθηκε με το ν.δ. 811/19.1.1971, καθώς και την τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία των Κτηματολογίων Ρόδου και Κω - Λέρου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο κ.δ. 132 της 1ης Σεπτεμβρίου 1929, όπως ισχύει, και στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 510/1974, στις περιοχές στις οποίες δεν έχει επεκταθεί η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και έως την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης του συνόλου της χώρας.

γ) την **τήρηση και διαχείριση των αρχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών**.

δ) την **τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος ενεχύρων σε κινητά χωρίς παράδοση, άλλων συμβάσεων παροχής ασφάλειας επί κινητών, καθώς και της ενεχύρασης ή εκχώρησης επιχειρηματικών απαιτήσεων ή άλλων δικαιωμάτων**, σύμφωνα με όσα ορίζονται στις οικείες διατάξεις του ν. 2844/2000, μέχρι την έκδοση του προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 19 του ίδιου νόμου.

ε) τη **σύνταξη, ενημέρωση, τήρηση και αναθεώρηση βασικών και παράγωγων τοπογραφικών χαρτών και τοπογραφικών διαγραμμάτων**, καθώς και άλλων χαρτών και διαγραμμάτων που εμπίπτουν στο πεδίο του σκοπού του.

στ) τον σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη διαχείριση συστημάτων αναγκαίων για τη δημιουργία και διαχείριση γεωδαιτικού υλικού που σχετίζονται με τον σκοπό του.

ζ) τον προγραμματισμό, την εκτέλεση και τον έλεγχο φωτογραμμετρικών και τηλεπισκοπικών εργασιών από τη λήψη αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων έως και την τελική απόδοση, καθώς και τον σχεδιασμό και την ανάθεση έργων και μελετών χωρικού σχεδιασμού, για την κάλυψη των αναγκών του Φορέα, του Ελληνικού Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και των λοιπών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου.

η) Την οργάνωση και τήρηση βάσεων ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων.

Επιπρόσθετα ο Φορέας «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (άρθρο 1 παρ.9 ν.4512/2018):

α) διαχειρίζεται τις κτηματολογικές βάσεις δεδομένων ηλεκτρονικής ή αναλογικής μορφής και συγκροτεί αρχείο των προϊόντων του, τα οποία διαθέτει σε κάθε ενδιαφερόμενο, β) συνεργάζεται με άλλους φορείς για τη σύνταξη, ενημέρωση και διάθεση πάσης φύσεως συνόλων γεωχωρικών δεδομένων και χαρτών, γ) μπορεί να παρέχει υπηρεσίες και να μεταφέρει τεχνογνωσία σε τρίτους στους τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται, όπως στους τομείς γεωδαισίας, τοπογραφίας, χαρτογραφίας, κτηματολογίου και γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών και δ) μπορεί να αναθέτει σε τρίτους υπηρεσίες, μελέτες και έργα για την υλοποίηση του σκοπού του και την άσκηση των αρμοδιοτήτων του.

Β. Η μετάβαση από το σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών στο σύστημα του Κτηματολογίου.

I. Η λειτουργία του κτηματολογίου

Η διαδικασία ένταξης μιας περιοχής στο κτηματολόγιο ξεκινάει με την κήρυξη της περιοχής υπό κτηματογράφηση και ολοκληρώνεται με την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου στη συγκεκριμένη περιοχή.

Η κτηματογράφηση μιας περιοχής, δηλαδή η **σύνταξη** του κτηματολογίου, είναι η **διοικητική διαδικασία** συλλογής, επεξεργασίας και καταγραφής των εμπράγματων και άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πάνω στα ακίνητα και συνακόλουθα η σύνδεση των δικαιωμάτων αυτών με συγκεκριμένα ακίνητα. Ταυτόχρονα, κατά την κτηματογράφηση καταγράφονται και νομικές πληροφορίες (όπως: ληξιαρχικά στοιχεία και στοιχεία ταυτότητας του δικαιούχου, τρόπος απόκτησης του δικαιώματος, στοιχεία της πράξης με την οποία έχει αποκτηθεί το δικαίωμα κ.λπ.) και τα γεωτεμάχια απεικονίζονται στα κτηματολογικά διαγράμματα με συγκεκριμένες συντεταγμένες κορυφών στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87), οριογραμμές και εμβαδά.

Η κτηματογράφηση πραγματοποιείται σε επιμέρους στάδια, σε κάποια από τα οποία απαιτείται η συμμετοχή των πολιτών (όπως λ.χ η διαδικασία συλλογής και υποβολής των δηλώσεων), ενώ μεσολαβούν στάδια, στα οποία γίνεται η επεξεργασία και η διόρθωση των δεδομένων.

Μετά το πέρας όλων των σχετικών διαδικασιών, όπως αυτές προσδιορίζονται στο ν.2308/1995, το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης αναμορφώνει τα κτηματολογικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες, λαμβάνοντας υπόψη και κάθε άλλο στοιχείο που έχει εν τω μεταξύ συλλεγεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2308/1995. Αμέσως μετά το πέρας της αναμόρφωσης αυτής, εκδίδεται διαπιστωτική πράξη περαίωσης της διαδικασίας κτηματογράφησης. Μετά την έκδοση της διαπιστωτικής αυτής πράξης διενεργούνται οι πρώτες εγγραφές και εκδίδεται απόφαση, με την οποία ορίζεται η ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφηθείσα περιοχή. **Η απόφαση αυτή δημοσιεύεται**

στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης και σηματοδοτεί τη μετάβαση από το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων στο σύστημα των Κτηματολογικών Βιβλίων.

Η διαδικασία της κτηματογράφησης αποτελεί αναγκαιότητα για τη λειτουργία του κτηματολογίου και αποσκοπεί αφενός στη συλλογή, επεξεργασία και καταγραφή των εμπραγμάτων κι άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων ανά ακίνητο και αφετέρου στη συλλογή και επεξεργασία στοιχείων που θα επιτρέψουν την κατά το δυνατόν ακριβέστερη απεικόνιση των γεωτεμαχίων στα κτηματολογικά διαγράμματα.

II. Το σύστημα δημοσιότητας του Κτηματολογίου.

Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μιας περιοχής το Υποθηκοφυλακείο λειτουργεί ως Κτηματολογικό Γραφείο, το οποίο είναι αρμόδιο για τη διεκπεραίωση των αιτήσεων που αφορούν στην καταχώριση εγγραπτέων πράξεων και την ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων. Η λειτουργία του Κτηματολογίου ρυθμίζεται από το ν.2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

1. Έννοια του θεσμού του Κτηματολογίου

Τα βασικά συστήματα δημοσιότητας στα ακίνητα είναι δύο:

- Σύστημα μεταγραφών και υποθηκών
- Σύστημα του κτηματολογίου.

Σύστημα κτηματολογίου:

Πρόκειται για σύστημα **δημοσιότητας** των εμπράγματων συναλλαγών πάνω στα ακίνητα. Στο κτηματολόγιο καταχωρίζονται **νομικές, τεχνικές κι άλλες πρόσθετες πληροφορίες** που αποσκοπούν στον ακριβή καθορισμό των ορίων των ακινήτων και στη δημοσιότητα των εγγραπτέων δικαιωμάτων και βαρών. Δηλαδή το κάθε ακίνητο προσδιορίζεται:

- τόσο από **αντικειμενικής πλευράς** (δηλ. ως προς τα όρια του, το σχήμα του, το εμβαδόν του)
- όσο κι από **υποκειμενικής πλευράς** (δηλαδή ως προς τους φορείς των δικαιωμάτων, τα δικαιώματα –πλήρη/ψιλή κυριότητα, τους τίτλους κτήσης- και τη νομική κατάσταση κλπ).

Σημείο αναφοράς του συστήματος του κτηματολογίου είναι τα ακίνητα και για το λόγο αυτό χαρακτηρίζεται ως **κτηματοκεντρικό**.

ΣΥΝΕΠΙΩΣ:

Ο θεσμός του κτηματολογίου αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών κι άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας.

III. Αρχές του κτηματολογίου

Σύμφωνα με το άρθρο 2 ν.2664/1998 το Κτηματολόγιο διέπεται από τις ακόλουθες αρχές:

- 1) την αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων,
- 2) την αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία,
- 3) την αρχή της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών, ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης (αρχή της χρονικής προτεραιότητας),
- 4) την αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων,
- 5) την αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές και
- 6) την αρχή της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων πληροφοριών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον (αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου).

Αρκετές εκ των ανωτέρω αρχών ισχύουν και στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται σχηματικά οι αρχές που διέπουν τα δύο συστήματα δημοσιότητας και εντοπίζονται οι μεταξύ τους βασικές διαφορές:

Σύστημα μεταγραφών & υποθηκών	Σύστημα Κτηματολογίου
Προσωποκεντρικό σύστημα	Κτηματοκεντρικό σύστημα
	Έλεγχος νομιμότητας
Χρονική προτεραιότητα	Χρονική προτεραιότητα
Αρχή δημοσιότητας (τυπική)	Αρχή δημοσιότητας (ουσιαστική)
	Προστασία καλόπιστου τρίτου
	Ανοικτό κτηματολόγιο

1) Η αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών

Το σύστημα του κτηματολογίου είναι κτηματοκεντρικό σύστημα, ισχύει η **αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης** των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων. Κεντρικός άξονας αναζήτησης της νομικής πληροφορίας είναι **το ακίνητο** και για αυτό σε κάθε ακίνητο αντιστοιχεί ένας αποκλειστικός αριθμός **ΚΑΕΚ** (Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου).

Αντιθέτως, το σύστημα μεταγραφών κι υποθηκών είναι προσωποκεντρικό σύστημα. Αφετηρία της έρευνας είναι το πρόσωπο που συναλλάσσεται, χωρίς να υπάρχει η δυνατότητα ελέγχου κατά ακίνητο, ώστε να μπορεί να εντοπιστεί η μερίδα του ακινήτου με όλες τις εμπράγματα συναλλαγές επί αυτού.

2) Η αρχή του ελέγχου νομιμότητας

Στο σύστημα του κτηματολογίου κατοχυρώνεται η διενέργεια ουσιαστικού ελέγχου νομιμότητας των τίτλων και λοιπών στοιχείων (*αποκτά διαφορετικό περιεχόμενο*) για την αποδοχή της αίτησης *δηλαδή*: η καταχώριση μιας πράξης στο κτηματολογικό φύλλο ενεργείται μόνο εάν κριθεί ότι πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις για την κτήση ή την

κατάργηση του δικαιώματος (πρόκειται για εμπεριστατωμένο έλεγχο και όχι για τυπικό έλεγχο προσκόμισης των απαραίτητων δικαιολογητικών). Θα μιλήσουμε και στη συνέχεια για τον έλεγχο νομιμότητας που διενεργείται από τον Προϊστάμενο του ΚΓ.

3) Η αρχή της χρονικής προτεραιότητας

Και στα δύο συστήματα ισχύει η αρχή της χρονικής προτεραιότητας

4) και 5) Η αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων και η αρχή της ασφάλισης της δημόσιας πίστης

Πρόκειται για τις δύο στενά συνδεδεμένες μεταξύ τους αρχές, για τον λόγο δε αυτό παρατίθενται ταυτόχρονα.

Κατ' αρχήν να σημειωθεί ότι και στα δύο συστήματα ισχύει η αρχή της δημοσιότητας.

Το σύστημα μεταγραφών & υποθηκών εξασφαλίζει τυπική δημοσιότητα, υπό την έννοια ότι δημοσιοποιείται η μεταγραφή μιας δικαιοπραξίας ή η εγγραφή ενός βάρους.

Αντιθέτως στο κτηματολόγιο κατοχυρώνεται η **ουσιαστική δημοσιότητα** μέσω της οποίας διασφαλίζεται η δημόσια πίστη. Η **διασφάλιση της δημόσιας πίστης**, δηλαδή της προστασίας της εμπιστοσύνης των καλόπιστων συναλλασσόμενων που συμβουλευτήκαν τα κτηματολογικά βιβλία αποτελεί το κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα του θεσμού του κτηματολογίου (και η ειδοποιός διαφορά από το σύστημα μεταγραφών κι υποθηκών). **Οι κτηματολογικές εγγραφές τεκμαίρονται ακριβείς** συνεπώς ο τρίτος που συναλλάχθηκε καλόπιστα στηριζόμενος στην κτηματολογική εγγραφή, προστατεύεται διατηρώντας το δικαίωμα που απέκτησε. Οι κτηματολογικές εγγραφές δημιουργούν καθεστώς ασφάλειας των συναλλαγών προς δυο 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 φύλλο δεν βαρύνουν το ακίνητο (αρνητική δημοσιότητα).

6) Η αρχή του ανοικτού κτηματολογίου

Η αρχή της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων πληροφοριών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον (αρχή το ανοικτού κτηματολογίου), παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο σχεδιασμού των κτηματολογικών βιβλίων και ιδίως της ηλεκτρονικής βάσης των κτηματολογικών δεδομένων. Επίσης μέσω της αρχής του ανοικτού κτηματολογίου προβλέπεται η δυνατότητα προσθήκης κι άλλων κατηγοριών πληροφοριών σε οποιοδήποτε χρόνο στο μέλλον.

Γ. Τα κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα σύμφωνα με το ν.4512/2018

Το επόμενο βήμα της μετάβασης από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα του Κτηματολογίου είναι η λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων, τα οποία αποτελούν τον πυρήνα της καθημερινής τριβής με το θεσμό του Κτηματολογίου. Ποιες είναι οι αρμοδιότητές τους; Ποια στοιχεία τηρούνται στα κτηματολογικά γραφεία; Τι μπορεί να ζητήσει ένας πολίτης ή ένας επαγγελματίας από ένα κτηματολογικό γραφείο;

Στην Ελλάδα λειτουργούσαν 392 Υποθηκοφυλακεία. Από το 2003 ξεκίνησε σταδιακά η λειτουργία των Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων για τις περιοχές αρμοδιότητας των Υποθηκοφυλακείων στις οποίες είχε ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση. Με τη ψήφιση του ν. 4512/2018 δημιουργήθηκε η νέα οργανωτική δομή, η οποία σταδιακά συγχωνεύει / καταργεί τα υφιστάμενα Υποθηκοφυλακεία. Τη νέα δομή αποτελούν 17 Κτηματολογικά Γραφεία και 75 Υποκαταστήματα, εποπτευόμενα από το ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Η έναρξη λειτουργίας κάθε Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος και η κατάργηση του αντίστοιχου Υποθηκοφυλακείου ορίζεται με απόφαση του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Συνεπώς αυτή τη στιγμή ανά την επικράτεια λειτουργούν:

- Κτηματολογικά Γραφεία ή Υποκαταστήματα που έχουν απορροφηθεί από το Φορέα, όπως προβλέπεται από το ν.4512/2018
- Μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία του ν.2664/1998, τα οποία θα απορροφηθούν από το Φορέα
- Υποθηκοφυλακεία, σε περιοχές οι οποίες είναι ακόμα υπό κτηματογράφηση και δεν λειτουργεί ακόμα κτηματολογικό γραφείο.

I. Αρμοδιότητες των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο»

Τα κτηματολογικά γραφεία είναι αρμόδια:

- α. για τη διεκπεραίωση των αιτήσεων που αφορούν στην καταχώρηση εγγραπτών πράξεων και την ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων. Έτσι σε συνδυασμό με την ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων που διενεργείται απευθείας από το Κτηματολόγιο ενημερώνονται οι κτηματολογικές εγγραφές.
- β. για τη χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία, όπως και από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, ως προς τα Κτηματολογικά Γραφεία του Φορέα.
- γ. για τη φροντίδα των τηρουμένων σε αυτά στοιχείων (ηλεκτρονικά/αναλογικά).
- δ. για την παροχή πληροφοριών και την εξυπηρέτηση του κοινού, επαγγελματιών και λοιπών ενδιαφερομένων.

Στα Κτηματολογικά Γραφεία/Υποκαταστήματα του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» λειτουργούν τα ακόλουθα συστήματα:

- Σύστημα Κτηματολογίου
- Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών
- Σύστημα Ενεχύρου

II. Τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία

Τα στοιχεία που τηρούνται στα Κτηματολογικά Γραφεία είναι:

- τα **κτηματολογικά διαγράμματα**: σε αυτά αποτυπώνονται με τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) όλα τα ακίνητα που εμπίπτουν στην κτηματογραφημένη περιοχή.
- οι **τελικοί αναμορφωμένοι κτηματολογικοί πίνακες**, οι οποίοι συντάχθηκαν μέχρι την περαίωση της κτηματογράφησης για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα. Το περιεχόμενό τους έχει μεταφερθεί στα κτηματολογικά φύλλα ως περιεχομένου των αρχικών εγγραφών.
- το **κτηματολογικό βιβλίο**: αποτελείται από τα κτηματολογικά φύλλα, όπου καταχωρίζονται όλες οι από το νόμο κτηματολογικές εγγραφές. Σε κάθε

ακίνητο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο, το οποίο αναγράφει τον ΚΑΕΚ και περιέχει τη νομική πληροφορία (υφιστάμενα εμπράγματα και γενικώς εγγραπτά δικαιώματα, π.χ. κυριότητα, δουλείες, εμπράγματα ασφάλειες, τους δικαιούχους και εγγραπτές πράξεις).

- το **ημερολόγιο αιτήσεων**: καταχωρούνται κατά τη χρονική σειρά υποβολής τους όλες οι αιτήσεις που υποβάλλονται στο ΚΓ για την καταχώριση των εγγραπτών πράξεων.
- το **αλφαβητικό ευρετήριο**: περιλαμβάνει όλους τους δικαιούχους των δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στο κτηματολογικό βιβλίο και τα ακίνητα (ΚΑΕΚ) επί των οποίων υφίστανται οι σχετικές εγγραφές (το αλφαβητικό ευρετήριο τηρείται ηλεκτρονικά και η έρευνα στο χώρο του ΚΓ διενεργείται μέσω ηλεκτρονικών υπολογιστών).
- το **αρχείο τίτλων, διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών**, που υποβάλλονται με τις αιτήσεις εγγραφής πράξεων στο κτηματολογικό βιβλίο. (Η έρευνα διενεργείται με βάση τον αριθμό πρωτοκόλλου και την ημερομηνία καταχώρισης των εγγραπτών πράξεων).
- το **αρχείο κτηματογράφησης**: περιλαμβάνει όλα τα έγγραφα που συλλέχθηκαν κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης ή προέκυψαν από την επεξεργασία των δηλώσεων, ενστάσεων, κλπ (δηλώσεις, τίτλους, λοιπά δικαιολογητικά, ενστάσεις, προσφυγές, αποφάσεις επιτροπών κλπ).

III. Χορηγούμενα πιστοποιητικά, αποσπάσματα και αντίγραφα

Το κτηματολογικό γραφείο είναι αρμόδιο για τη χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών από τα ανωτέρω τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία. Τα ανωτέρω χορηγούνται σε όποιον έχει έννομο συμφέρον και εφόσον υποβάλει σχετική αίτηση αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο καταβάλλοντας τα ανάλογα τέλη και δικαιώματα.

Τα εκδιδόμενα από τα Κτηματολογικά Γραφεία πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα είναι τα ακόλουθα:

A. Είδη εκδιδόμενων πιστοποιητικών:

- **Πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης**(αντιστοιχεί στο εκδιδόμενο από το Υποθηκοφυλακείο πιστοποιητικό μεταγραφής ή εγγραφής)

- **Πιστοποιητικό κτηματολογικών έγγραφών αντικειμένου εγγραπτέων δικαιωμάτων**(αντιστοιχεί στα εκδιδόμενα από το Υποθηκοφυλακείο πιστοποιητικά: μη εκποίησης, βαρών, διεκδικήσεων κλπ. Είναι ένα απόσπασμα από τις ενότητες του κτηματολογικού φύλλου στις οποίες υπάρχουν οι αιτηθείσες κτηματολογικές εγγραφές (αρχικές & μεταγενέστερες) για όλους τους δικαιούχους ή συνδικαιούχους.)
- **Πιστοποιητικό (περί υπάρξεως/ή μη) κτηματολογικών έγγραφών φυσικού/νομικού προσώπου**(αντιστοιχεί στο εκδιδόμενο από το Υποθηκοφυλακείο αντίγραφο μερίδας ή ακτημοσύνης κι εμφανίζει για το ακίνητο ή τα ακίνητα που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του ΚΓ τις εγγραφές που αφορούν συγκεκριμένο φυσικό/νομικό πρόσωπο (αρχικές & μεταγενέστερες) από τις ενότητες του κτηματολογικού φύλλου, στις οποίες υπάρχουν οι αιτηθείσες κτηματολογικές εγγραφές για το συγκεκριμένο πρόσωπο. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν κτηματολογικές εγγραφές πιστοποιεί την ανυπαρξία αυτών.)

Β. Έκδοση αντιγράφων

- αίτηση για χορήγηση αντιγράφου εγγραπτέας πράξης
- αίτηση για χορήγηση αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου
- αίτηση για χορήγηση αντιγράφου στοιχείου από το αρχείο κτηματογράφησης
- αίτηση για χορήγηση συνυποβαλλομένων στοιχείων από αρχείο τίτλων διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών.

Γ. Έκδοση διαγραμμάτων

- αίτηση για χορήγηση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος.
- αίτηση για έκδοση κτηματογραφικού διαγράμματος: περιλαμβάνει τις συντεταγμένες του αιτούμενου ΚΑΕΚ και των ομόρων του.

Δ. Αιτήσεις για το σύστημα μεταγραφών & υποθηκών (ΣΜΥ)

- αίτηση για εγγραφή πράξης
- αίτηση για χορήγηση πιστοποιητικών από τα αρχείου του ΣΜΥ
- αίτηση για χορήγηση αντιγράφου πράξης από τα αρχεία του ΣΜΥ
- αίτηση για χορήγηση αντιγράφου μερίδας/πιστοποιητικού ακτημοσύνης

Τέλος κρίνεται χρήσιμο, να παρουσιαστεί η συνηθισμένη ροή μιας εγγραπτέας πράξης σε ένα Κτηματολογικό Γραφείο του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» μόνο ως προς τα στάδια που εναλλάσσονται. Η ανάλυση αφορά μια δια ζώσης συναλλαγή.

1^{ov}: Ο αιτών, εφόσον έχει συγκεντρώσει όλα τα απαραίτητα έγγραφα και έχει συμπληρώσει όλα τα απαραίτητα έντοπα (π.χ. αίτηση - περίληψη) μεταβαίνει στο κατά τόπο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο προκειμένου να καταθέσει την αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

2^{ov}: Σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν.2664/1998 απαραίτητη προϋπόθεση για την καταχώριση μιας εγγραπτέας πράξης είναι η υποβολή σχετικής αίτησης και η ταυτόχρονη καταβολή τελών και δικαιωμάτων. Στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα δεν πραγματοποιούνται εγχρήματες συναλλαγές. Η πληρωμή του τέλους πραγματοποιείται μόνο μέσω

α) κάρτας (πιστωτικής, χρεωστικής ή προπληρωμένης) ή
β) τράπεζας, με τη χρήση «Εντύπου Πληρωμής Τελών», το οποίο εκδίδεται από το Γραφείο/Υποκατάστημα κατά την κατάθεση της αίτησης. Σε αυτή την περίπτωση η εξόφληση θα πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός 2 εργασιμών ημερών (συμπεριλαμβανομένης της ημέρας έκδοσης του εντύπου), ώστε να εμφανιστεί η ταυτοποίηση πληρωμής, μέσω του συστήματος ΔΙΑΣ.

Σε περίπτωση που δεν γίνει η εμπρόθεσμα η πληρωμή τότε το Κτηματολογικό Γραφείο απορρίπτει την πράξη. Σε περίπτωση είτε απόρριψης αίτησης που έχει πληρωθεί, είτε εσφαλμένης (λ.χ. εκπρόθεσμης) πληρωμής, ισχύει διαδικασία επιστροφής αχρεωστήτως καταβληθέντων σε τραπεζικό λογαριασμό που δηλώνει ο αιτών κατά την υποβολή της αίτησης επιστροφής.

3^{ov}: Το Κτηματολογικό Γραφείο πρωτοκολλεί την πράξη και στη συνέχεια η πράξη σαρώνεται.

4^{ov}: Ακολουθεί ο νομικός έλεγχος της εγγραπτέας πράξης. Πρακτικά σε περίπτωση που εκκρεμεί ταυτόχρονα και η πληρωμή των τελών και δικαιωμάτων, δεν περιμένουμε να ολοκληρωθεί αυτή η διαδικασία, ώστε να προχωρήσουμε στο νομικό

έλεγχου, αλλά μπορούμε παράλληλα διενεργούμε και τον νομικό έλεγχο, ώστε να ενημερώσουμε τον ενδιαφερόμενο για τυχόν τοπικές ελλείψεις, κι αν τυχόν η πράξη παραμείνει απλήρωτη ή πληρωθεί εκπρόθεσμα, τότε φυσικά εισηγούμαστε την απόρριψή της, το δίχως άλλο.

5^{ον}: Μόλις ολοκληρωθεί ο νομικός έλεγχος μέσω της σύνταξης της σχετικής εισήγησης, ενημερώνεται ο Προϊστάμενος ο οποίος και αποφασίζει για το αν η πράξη θα γίνει δεκτή ή εάν θα απορριφθεί, υπογράφοντας το αποτέλεσμα ελέγχου αυτής.

6^{ον}: Η πράξη καταχωρείται στο Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου/ΣΠΕΚ. Με το πέρας της καταχώρισης εκδίδεται και το σχετικό πιστοποιητικό, το οποίο παραλαμβάνει ο αιτών.

Δ. Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου

Ι. Έλεγχος νομιμότητας

Η καταχώρηση στα κτηματολογικά φύλλα των πράξεων για τις οποίες έχει υποβληθεί αίτηση γίνεται κατόπιν απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, αφού προηγηθεί ο κατά το νόμο απαιτούμενος έλεγχος νομιμότητας. Κατά το διενεργούμενο έλεγχο νομιμότητας ελέγχεται κυρίως:

- i) η κατά τόπον αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου
- ii) αν το δικαίωμα που αφορά η αίτηση και η προς καταχώρηση πράξη είναι εγγραπτό σύμφωνα με το νόμο
- iii) συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες από το νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της εγγραπτέας πράξης
- iv) αν συνυποβάλλονται με πληρότητα και ακρίβεια τα απαιτούμενα δικαιολογητικά
- v) αν το πρόσωπο το οποίο προβαίνει σε κάποια διάθεση ή του οποίου το δικαίωμα επιβαρύνεται ή δεσμεύεται αναγράφεται και ως δικαιούχος στο κτηματολογικό βιβλίο (πχ. ο πωλητής είναι καταχωρημένος στις εγγραφές ως δικαιούχος του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος;)

- vi) αν ο αιτών νομιμοποιείται να προβεί στην αιτούμενη καταχώρηση (ειδικά στην περίπτωση που εμφανίζεται ως πληρεξούσιος, νόμιμος αντιπρόσωπος ή εκπρόσωπος νομικού προσώπου).

Ο Προϊστάμενος του ΚΓ είναι γενικά αρμόδιος για τα ακόλουθα:

1. Τη διενέργεια ελέγχου νομιμότητας επί των προς καταχώριση πράξεων.
2. Την ορθή καταχώρηση των εγγραπτέων πράξεων στο κτηματολογικό βιβλίο. Να σημειωθεί ότι από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου σε μια περιοχή και μετά όλες οι εγγραπτές πράξεις κατατίθενται και καταχωρούνται στα κτηματολογικά γραφεία ενώ το Υποθηκοφυλακείο λειτουργεί ως αρχείο. Μοναδική περίπτωση καταχώρισης πράξης στο Υποθηκοφυλακείο αποτελεί η εξάλειψη των πάσης φύσεως βαρών, τα οποία δεν εμφανίζονται στις αρχικές εγγραφές. Τότε εφόσον διαπιστωθεί ότι το προς εξάλειψη βάρος δεν είναι καταχωρημένο στις αρχικές εγγραφές, ο Προϊστάμενος απορρίπτει την αίτηση και η εξάλειψη σημειώνεται στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου.
3. Τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών (αποφάσεις προδήλων, οίκοθεν διορθώσεις).
4. Τη χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων.
5. Τη τήρηση των αρχείων (Υποθηκοφυλακείου, τρέχοντος αρχείου και του αρχείου κτηματογράφησης).

Ο ρόλος του δικηγόρου του Κτηματολογικού Γραφείου

Ο ρόλος του δικηγόρου είναι υποστηρικτικός προς τον Προϊστάμενο, υπό την έννοια ότι, όσο αναφορά το νομικό έλεγχο των προς καταχώριση εγγραπτέων πράξεων, προβαίνουμε στο νομικό έλεγχο της προς καταχώριση εγγραπτέας πράξης και εισηγούμαστε προς τον Προϊστάμενο την αποδοχή ή την απόρριψή της, μέσω ειδικού εντύπου εισηγήσεως.

Ε. Οι κτηματολογικές εγγραφές κατά το νόμο 2664/1998

Η ολοκλήρωση της διαδικασίας της κτηματογράφησης σηματοδοτεί την έναρξη λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου.

Στα Κτηματολογικά Γραφεία τηρείται το κτηματολογικό βιβλίο, το οποίο περιλαμβάνει τα κτηματολογικά φύλλα. Στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρούνται εγγραπτέες πράξεις και δικαιώματα, που υπόκεινται σε δημοσιότητα. Οι καταχωριζόμενες στα κτηματολογικά βιβλία πράξεις προσδιορίζονται από τη διάταξη του άρθρου 12 ν.2664/1998 και αποτελούν τις **κτηματολογικές εγγραφές**.

I. Οι κτηματολογικές εγγραφές - Βασικές έννοιες

Αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών όπως ρητά αναφέρεται στο άρθρο 3 ν.2664/1998, είναι τα εγγραπτέα δικαιώματα που αφορούν ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου 948 του Αστικού Κώδικα και κάθε άλλο αυτοτελές, συνδεόμενο με το έδαφος, ιδιοκτησιακό αντικείμενο.

Κάθε ακίνητο απεικονίζεται στα κτηματολογικά διαγράμματα και εμφανίζεται με τον αποκλειστικό γι' αυτό Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου, ως τμήμα εδάφους, μαζί με τα συστατικά του μέρη, ανεξαρτήτως του χαρακτήρα αυτού ως δασικού, αγροτικού ή αστικού, οικοδομημένου ή μη, με ή χωρίς εφαρμογή του συστήματος οριζόντιων ή κάθετων αυτοτελών ιδιοκτησιών, δημόσιου ή ιδιωτικού, ανεξαρτήτως της εξυπηρέτησης με αυτό της ιδιωτικής ή της κοινής χρήσης ή της κοινής ωφέλειας.

Οι κτηματολογικές εγγραφές διακρίνονται σε δύο βασικές κατηγορίες:

- **στις πρώτες (αρχικές) εγγραφές**
- και**
- **στις μεταγενέστερες εγγραφές**

Πρώτες εγγραφές (άρθρο 6 παρ.1 ν.2664/1998):

- είναι οι αρχικές εγγραφές που καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο μιας περιοχής κατά μεταφορά από τους αναμορφωμένους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης και πριν την έναρξη του κτηματολογίου στη συγκεκριμένη περιοχή.

- περιέχουν τους δικαιούχους και τα εγγραπτά δικαιώματα, όπως αυτά καταγράφηκαν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης.
- αποτελούν τη βάση κάθε μεταγενέστερης εγγραφής.
- με την οριστικοποίησή τους παράγουν **αμάχητο τεκμήριο** υπέρ των φερόμενων ως δικαιούχων για τα δικαιώματα τα οποία αφορούν.

ΣΥΝΕΠΩΣ:

Οι πρώτες (αρχικές) εγγραφές είναι το αποτέλεσμα της διαδικασίας της κτηματογράφησης και καθώς σε αυτές στηρίζεται κάθε νέα (μεταγενέστερη) εγγραφή και λόγω του αμάχητου τεκμήριου που αυτές παράγουν, η ορθότητά τους είναι καθοριστική.

Ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη:

Ιδιαίτερη περίπτωση αρχικών εγγραφών αποτελούν τα ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη». Ως ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη χαρακτηρίζονται αυτά, τα οποία κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης καταχωρήθηκαν ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο. Τα ακίνητα αυτά, με την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών σύμφωνα με το άρθρο 7 ν.2664/1998 τεκμαίρεται αμάχητα ότι ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο.

Στο σημείο αυτό να σημειωθεί ότι όταν ξεκίνησε η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου το Ελληνικό Δημόσιο δεν είχε υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας (αφορά την πρώτη γενιά κτηματογραφήσεων, πλέον μετά την τροποποίηση που επήλθε με το ν. 4164/2013 το Δημόσιο υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης) οπότε τα ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη θα μπορούσαν να είναι και τα αδήλωτα ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου. Για το λόγο αυτό όταν έχουμε να αντιμετωπίσουμε τέτοια ακίνητα, τις όποιες κοινοποιήσεις ή επιδόσεις προβλέπονται από το νόμο τις απευθύνουμε πάντοτε στο Ελληνικό Δημόσιο.

Επίσης, χαρακτηριστικό παράδειγμα ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη είναι τα δικαιώματα υψούν και τα εργολαβικά ανταλλάγματα.

Οι μεταγενέστερες εγγραφές (άρθρο 8 ν.2664/1998):

Από τις αρχικές εγγραφές διακρίνονται σαφώς οι μεταγενέστερες:

- ο καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο μετά τις αρχικές εγγραφές και στηρίζονται πάντοτε σε αυτές.

Συνεπώς όταν αντιμετωπίζουμε μια εσφαλμένη αρχική εγγραφή, η οποία δεν έχει διορθωθεί με οποιονδήποτε τρόπο, δεν μπορούμε να καταχωρήσουμε καμία μεταγενέστερη. Για αυτό το λόγο κατά το νομικό έλεγχο αντιπαραβάλουμε πάντοτε τα στοιχεία της προς καταχώρηση πράξης με αυτά της κτηματολογικής βάσης (π.χ. ο μεταβιβάζων εμφανίζεται δικαιούχος του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος; συμπίπτει η περιγραφή της οριζοντίου στο συμβόλαιο με αυτή του κτηματολογικού φύλλου, ως προς τον όροφο, το εμβαδόν, το ποσοστό συνιδιοκτησίας; σε ένα οικόπεδο συμπίπτουν τα τ.μ. του συμβολαίου με αυτά του κτηματολογικού διαγράμματος ώστε αυτό να ταυτοποιείται;). Αν η απάντηση είναι αρνητική τότε αναγκαστικά θα πρέπει να προβούμε πρώτα στη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών, πριν καταχωρήσουμε οποιαδήποτε πράξη.

Επίσης οι μεταγενέστερες εγγραφές:

- ο παράγουν μαχητό τεκμήριο ακριβείας υπέρ του καλόπιστου συναλλασσομένου, ο οποίος συναλλάχθηκε στηριζόμενος σε αυτές.

Άρα πρακτικά: Μεταγενέστερες εγγραφές είναι οι καταχωρισμένες κατ' άρθρο 12 του ν. 2664/1998 πράξεις (δικαιοπραξίες, διοικητικές πράξεις, δικαστικές αποφάσεις κλπ), οι οποίες παράγουν μαχητό τεκμήριο ακριβείας.

II. Οι εγγραπτές πράξεις

Οι κτηματολογικές εγγραφές αφορούν τα εμπράγματα δικαιώματα (κυριότητα, δουλείες και υποθήκη), τις δεσμεύσεις και επιβαρύνσεις του ακινήτου (κατασχέσεις, απαγορεύσεις διάθεσης, απαλλοτριώσεις κλπ), τις εγγραπτές διαδικαστικές πράξεις (διεκδικήσεις, αγωγές κατ' άρθρο 12 παρ.1 εδ. ιβ του ν. 2664/1998 και οι επ' αυτών δικαστικές αποφάσεις), καθώς και λοιπές πρόσθετες νομικές πληροφορίες (πχ για ενοχικά δικαιώματα, όπως το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης).

Εγγραπτές στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις είναι αυτές που υπόκεινται και κατά το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών σε δημοσιότητα.

Εγγραπτές πράξεις σύμφωνα με το άρθρο 12 ν. 2664/1998 είναι:

- i. οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 1 του άρθρου 1192 ΑΚ εμπράγματα δικαιοπραξίες με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές και οι δικαιοπραξίες με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται το κατά το άρθρο 65 του ν.δ. 210/1973δικαίωμαμεταλλιοκτησίας
- ii. οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 2 του άρθρου1192 του ΑΚ: αα) επιδικάσεις ββ) προσκυρώσεις, όπως ιδίως οι συντελεσμένες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι κυρωμένοι αναδασμοί, οι πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών ή μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και οι τυχόν ανακλητικές αυτών διοικητικές πράξεις και γγ) περιλήψεις κατακυρωτικών εκθέσεων των συμβολαιογράφων, που έχουν ως αντικείμενο την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο.
- iii. οι κάθε είδους παραχωρήσεις του Δημοσίου, με τις οποίες μεταβιβάζεται κυριότητα ή συνίσταται περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, καθώς επίσης η πράξη παραχώρησης από την αρμόδια αρχή της νομής ακινήτων σε δικαιούχους από αναδασμό μετά την περάτωση των εργασιών του αναδασμού και πριν από την κύρωσή του.
- iv. οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 3 του άρθρου1192 του ΑΚ εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου.
- v. οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 4 του άρθρου1192 του ΑΚ τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως για εμπράγματη δικαιοπραξία σε ακίνητο.
- vi. οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 5 του άρθρου1192 του ΑΚ τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, που έχει αποκτηθεί με χρησικτησία εφόσον η σχετική αγωγή έχει ασκηθεί από το χρησιδεσπόσαντα και στρέφεται κατά του φερόμενου στα Κτηματολογικά φύλλα ως δικαιούχου.

- vii. η κατά το άρθρο 1193 του Αστικού Κώδικα αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας, εφόσον με αυτήν περιέχεται στον κληρονόμο ή τον κληροδόχο η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο, καθώς επίσης το αναφερόμενο στο άρθρο 1195 του ΑΚ κληρονομητήριο.
- viii. οι δικαιοπραξίες, και κάθε είδους τίτλοι που παρέχουν δικαίωμα εγγραφής υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης
- ix. οι κατά το άρθρο 1312ΑΚ εκχωρήσεις και ενεχυριάσεις ασφαλισμένης με υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης απαίτησης
- x. οι κατά το άρθρο 992 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις διάρρηξης καταδολιευτικών εκποιήσεων ακινήτων, σύμφωνα με τα άρθρα 939 και επόμενα του ΑΚ
- xi. οι κατασχέσεις (αναγκαστικές και συντηρητικές) και κάθε άλλη δέσμευση της εξουσίας διάθεσης του κυρίου ακινήτου, την οποία ο νόμος υποβάλλει σε δημοσιότητα στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών.
- xii. οι κατά το άρθρο 220 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αγωγές και ανακοπές και οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 6 και τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 13 του παρόντος νόμου αγωγές, καθώς επίσης οι αμετάκλητες αποφάσεις που εκδίδονται επί αυτών των αγωγών και ανακοπών.
- xiii. οι κατά το άρθρο 618 και 1208 ΑΚ μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων
- xiv. οι χρονομεριστικές μισθώσεις του άρθρου 1 ν. 1652/1986
- xv. οι κατά το ν. 1665/1986, όπως συμπληρώθηκε με το ν. 2367/1995, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων και
- xvi. όλες οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις που εγγράφονται με βάση τη κείμενη νομοθεσία στα βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία.

Στο τμήμα του κτηματολογικού φύλλου που αφορά στα βάρη και στις δεσμεύσεις της κυριότητας ή της εξουσίας διάθεσης του κυρίου εγγράφεται και η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και η απόφαση διενέργειας αναδασμού. Η εγγραφή αυτή εμπεριέχει την πράξη με την οποία κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση ή αποφασίστηκε η διενέργεια αναδασμού και την επίπτωσή τους σε όλο ή σε μέρος του ακινήτου στο οποίο αφορά το κτηματολογικό φύλλο. Αν αρθεί ή ανακληθεί η απαλλοτρίωση ή ο αναδασμός, καταχωρίζεται στα Κτηματολογικά φύλλα η

διοικητική πράξη με την οποία βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη άρση ή ανακαλείται η αναγκαστική απαλλοτριώση ή ο αναδασμός. Το ίδιο ισχύει και για τα ρυθμιστικά ή πολεοδομικά σχέδια και μελέτες πριν από την εφαρμογή τους, καθώς και για κάθε άλλη διοικητική πράξη ή διαδικασία που έχει επίπτωση σε εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων ή επάγεται δέσμευση της εξουσίας διάθεσης αυτών.

III. Διαδικασία καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων

Για την καταχώριση μιας εγγραπτέας πράξης απαιτείται η υποβολή αίτησης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Αναγκαία προϋπόθεση για την υποβολή οποιασδήποτε αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας πράξης στα κτηματολογικά φύλλα είναι ο εντοπισμός του **ΚΑΕΚ** (Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου) του ακινήτου και η αναγραφή αυτού στην αίτηση.

Με την αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης συνυποβάλλονται κατά κανόνα:

- η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα (πχ. συμβόλαιο, δικαστική απόφαση, πράξη της διοίκησης)

- περίληψη της εγγραπτέας πράξης (πρόκειται για συγκεκριμένο έντυπο - περίληψη δεν απαιτείται στις περιπτώσεις εξάλειψης βαρών & άρσης κατασχέσεων)

- τα έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται η νομιμοποίηση του αιτούντος

- το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (πρωτότυπο/επικυρωμένο ανάλογα με το είδος της πράξης). Το κτηματολογικό διάγραμμα μπορεί να εκδοθεί και τη στιγμή που κατατίθεται η αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης. Εάν **όμως** η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, τότε επισυνάπτεται σε αυτή υποχρεωτικά και με ποινή ακυρότητας **κυρωμένο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος**, απλό αντίγραφο του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση καταχώρισης. Αυτό σημαίνει ότι πρέπει να έχει προηγηθεί υποβολή αίτησης για την έκδοση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος.

- οποιοδήποτε άλλο έγγραφο απαιτείται κατά το νόμο (πχ. δήλωση φόρου μεταβίβασης, εκθέσεις επίδοσης κλπ).

- αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος ή ΚΗΔ (απαιτείται σε συγκεκριμένες περιπτώσεις: όταν προσαρτάται για πρώτη φορά σε συμβόλαιο πρέπει να προσκομιστεί στο ΚΓ απλή φωτοτυπία του προσαρτώμενου τοπογραφικού/ΚΗΔ)

Ειδικότερα, όταν η προς καταχώριση πράξη επιφέρει (γεωμετρική) **χωρική μεταβολή** στα κτηματολογικά διαγράμματα (αλλάζει δηλαδή το χάρτη), αντί για το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος συνοποβάλλεται κτηματογραφικό διάγραμμα και τοπογραφικό Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών για την αποτύπωση της όποιας μεταβολής επέρχεται με την εγγραπτέα πράξη. Οι χωρικές μεταβολές στα γεωτεμάχια μπορούν αφορούν ενδεικτικά:

- συνένωση/κατάτμηση γεωτεμαχίων
- σύσταση/κατάργηση/τροποποίηση χώρων αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών
- σύσταση/κατάργηση/τροποποίηση δουλειών διόδου
- δημιουργία νέων γεωτεμαχίων με την καταχώριση διοικητικών πράξεων
- τροποποίηση των ορίων γεωτεμαχίων κατά την εγγραφή μεμονωμένης πράξης εφαρμογής και διορθωτική της πράξης εφαρμογής
- καταχώριση δικαστικής απόφασης, η οποία διορθώνει τις κτηματολογικές εγγραφές κι επιφέρει αλλαγές στα κτηματολογικά διαγράμματα

Στις παραπάνω περιπτώσεις (όταν δηλαδή με την προς καταχώριση πράξη επέρχεται χωρική μεταβολή) η αίτηση καταχώριση εγγραπτέας πράξης στο σύνολό της διαβιβάζεται για επεξεργασία στο Τμήμα Χωρικών Μεταβολών του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Το Τμήμα Χωρικών Μεταβολών ελέγχει την αιτούμενη γεωμετρική μεταβολή, διενεργεί τεχνική αξιολόγηση και στη συνέχεια αποστέλλει εισήγηση για την αποδοχή, τυπική έλλειψη ή απόρριψη της αίτησης. Ο Προϊστάμενος του ΚΓ αποφασίζει συνολικά για την αποδοχή ή την απόρριψη της αίτησης, λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο της εισήγησης του τμήματος Χωρικών Μεταβολών, το οποίο όμως δεν είναι δεσμευτικό για την έκδοση της απόφασής του.

Τέλος η διαδικασία καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων ολοκληρώνεται με την απόφαση του Προϊσταμένου η οποία αποτελεί και το αποτέλεσμα του διενεργούμενου ελέγχου νομιμότητας, για τον οποίο έγινε ήδη αναφορά.

Στο σημείο αυτό διακρίνονται οι ακόλουθες περιπτώσεις:

i) Ο Προϊστάμενος **αποδέχεται** την αιτούμενη καταχώριση. Η αποδοχή της αίτησης μπορεί να είναι ολική ή μερική. Τότε σημειώνει την αποδοχή του στο έντυπο της αίτησης και προωθεί την πράξη για οριστική καταχώριση και εισαγωγή των στοιχείων στο ΣΠΕΚ.

ii) Ο Προϊστάμενος διαπιστώνει τυπικές ελλείψεις στα προσκομιζόμενα έγγραφα: Στην περίπτωση αυτή έχει τη δυνατότητα να προβεί σε **προσωρινή** (υπό επιφύλαξη) **καταχώριση** στα ΚΒ, θέτοντας προθεσμία για την προσκόμιση των στοιχείων που ζητήθηκαν. Εδώ όμως δεν επιτρέπεται η καταχώριση μεταγενέστερης εγγραφής μέχρι να οριστικοποιηθεί ή να εξαλειφθεί από τα ΚΦ η προσωρινή καταχώριση (*σημειώνεται ότι η προσωρινή καταχώριση δεν είναι δυνατή, εάν δημιουργούνται νέα ακίνητα*). Η προσωρινή καταχώριση τρέπεται σε οριστική, αφού προσκομιστούν εντός της προθεσμίας που τάχθηκε τα ελλείποντα δικαιολογητικά. Διαφορετικά η καταχώριση εξαλείφεται αυτεπαγγέλτως.

iii) Ο Προϊστάμενος **αρνείται** την αιτούμενη καταχώριση. Η άρνησή του μαζί με τους λόγους αυτής σημειώνονται στο έντυπο της αίτησης ή σε επισυναπτόμενο πρόσθετο φύλλο. Η απορριπτική απόφαση γνωστοποιείται το ταχύτερο στον αιτούντα, ο οποίος δικαιούται να υποβάλλει αντιρρήσεις κατά αυτής ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή (άρθρο 16παρ.5 ν.2664/1998 σε συνδυασμό με το 791ΚΠολΔ).

Γενικά κάθε τρίτος που έχει έννομο συμφέρον μπορεί να υποβάλει αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή κατά οποιασδήποτε απόφασης Προϊσταμένου (θετικής ή αρνητικής). Οι αντιρρήσεις εγγράφονται με ποινή απαραδέκτου στο ΚΦ του ακινήτου.

ΣΤ. Η διόρθωση των κτηματολογικών στοιχείων

I. Διόρθωση αρχικών εγγραφών

Η κτηματογράφηση αποτελεί μια μαζική και αμιγώς διοικητική διαδικασία και για αυτό υπάρχει πάντοτε η πιθανότητα σφαλμάτων, που με τη σειρά τους οδηγούν σε ανακρίβεια των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών. Για το λόγο αυτό προβλέπεται διαδικασία διόρθωσης των εσφαλμένων αρχικών εγγραφών και μηχανισμός προστασίας των δικαιούχων των οποίων τα δικαιώματα καταχωρήθηκαν για οποιοδήποτε λόγο εσφαλμένα. Για τη διόρθωση των εσφαλμένων αρχικών εγγραφών προβλέπεται συγκεκριμένη προθεσμία.

II. Προθεσμία αμφισβήτησης αρχικών εγγραφών

Η αποκλειστική προθεσμία που προβλέπεται από το νόμο διαχωρίζεται ανάλογα με το πότε κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση η συγκεκριμένη περιοχή.

Κομβικό σημείο για τον υπολογισμό της προθεσμίας είναι ο η δημοσίευση του ν.3481/2006:

Η προθεσμία είναι διαφορετική για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση μετά τη δημοσίευση του ν. 3481/2006, πρόκειται δηλαδή για τα νέα προγράμματα κτηματογράφησης και διαφορετική για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση κι έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (:02.08.2006) - πρόκειται δηλαδή για τα πιλοτικά προγράμματα κτηματογράφησης των ετών 1997-1999.

Επομένως:

Ως προς τις περιοχές των νέων προγράμματα κτηματογράφησης:

Με το άρθρο 102 ν.4623/2019 ορίστηκε προθεσμία **οκτώ (8) ετών** για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών υπολογιζόμενη από τη δημοσίευση στο ΦΕΚ της απόφασης για την έναρξη του κτηματολογίου στην οικεία κτηματογραφημένη περιοχή και λήγουσα την 31^η Δεκεμβρίου του έτους εντός του οποίου συμπληρώνεται η οκταετής προθεσμία.

Επίσης:

Με το άρθρο 9 ν.4821/2021 ειδικά και μόνο για τις περιοχές των νέων προγραμμάτων κτηματογράφησης, όπου οι αρχικές εγγραφές καταχωρίστηκαν στα κτηματολογικά βιβλία από την 01.01.2013 έως και την 31.12.2013 (και των οποίων η οκταετής προθεσμία θα έληγε στις 31.12.2021), ορίστηκε κατά παράταση καταληκτική ημερομηνία διόρθωσης η 31^η.12.2022.

Ως προς τις περιοχές των παλαιότερων προγραμμάτων κτηματογράφησης:

Με το άρθρο 102 ν.4623/2019 καταργήθηκε η υπολογιζόμενη σε έτη προθεσμία διόρθωσης, που ίσχυε για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν από τη δημοσίευση κι έναρξη ισχύος του ν.3481/2006 (:02.08.2006) κι ορίστηκε η 31^η.12.2020 ως ενιαία, καταληκτική ημερομηνία για τις διορθώσεις των ανακριβών εγγραφών στις προαναφερόμενες περιοχές, υπό την προϋπόθεση ότι στις 30.11.2018 δεν είχε λήξει η ισχύουσα κατά το χρόνο εκείνο προθεσμία διόρθωσης και οι τυχόν παρατάσεις της για την οικεία κτηματογραφημένη περιοχή.

Η ρύθμιση αυτή κατέλαβε τις κτηματογραφημένες περιοχές των παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης, που η δημοσίευση της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου διενεργήθηκε από 01.03.2004 έως και 31.12.2004, καθώς και από 01.01.2005 και έπειτα.

Υπενθυμίζεται ότι:

A. Στις 30.11.2018 είχε ήδη λήξει η αρχική δεκαεταετής προθεσμία διόρθωσης για τις κτηματογραφημένες περιοχές, που η δημοσίευση της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου διενεργήθηκε εντός του έτους 2003.

B. Στις 30.11.2018 είχε επίσης λήξει, η αρχική δεκαεταετής προθεσμία, καθώς και η 9μηνη παράταση για περιοχές που η δημοσίευση της απόφασης διενεργήθηκε εντός του έτους 2004 και δη από 01.01.2004 έως και 29.02.2004.

Περαιτέρω με το άρθρο 134 παρ.4 ν.4759/2020 η προβλεπόμενη στο άρθρο 102 ν. 4623/2019 προθεσμία παρατάθηκε κατά ένα έτος, ήτοι 31.12.2021.

Τέλος με το άρθρο 9 ν.4821/2021 η προβλεπόμενη στο άρθρο 102 ν.4623/2019 προθεσμία παρατάθηκε κατά ένα έτος και ορίστηκε η λήξη στις **31.12.2022**.

Συνοψίζοντας αναφορικά με την προθεσμία διόρθωσης των ανακριβών αρχικών εγγραφών των περιοχών των παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης:

- ελέγχουμε την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου.
- όταν η δημοσίευση της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου διενεργήθηκε από **01.03.2004 έως και 31.12.2004 καθώς και από 01.01.2005 και έπειτα**, η προθεσμία για τη διόρθωση των ανακριβών αρχικών εγγραφών λήγει στις **31.12.2022**.

Στο σημείο να διευκρινιστεί ότι πλέον δεν υφίσταται κανένας διαχωρισμός αναφορικά με τη διάρκεια της προθεσμίας μεταξύ των ιδιωτών και του Ελληνικού Δημοσίου ή για τους μόνιμους κατοίκους / εργαζόμενους εξωτερικού, όπως ίσχυε παλαιότερα. Οι προθεσμίες είναι κοινές για όλους.

III. Η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών & το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας αρχικών εγγραφών (άρθρο 7 ν.2664/1998)

Η σημασία της διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας είναι ιδιαίζουσα, γιατί σε διαφορετική περίπτωση και με την άπρακτη πάροδο αυτής, οι αρχικές εγγραφές καθίστανται **οριστικές**. Αυτό σημαίνει ότι με την οριστικοποίησή τους παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερόμενων με τις πρώτες αυτές εγγραφές ως δικαιούχων και για τα δικαιώματα, στα οποία αυτές αφορούν και αποκλείεται η οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου τους.

Περαιτέρω υπενθυμίζεται ότι τα ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου ως ακίνητα "αγνώστου ιδιοκτήτη" θεωρείται ότι ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή. Στην περίπτωση αυτή δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 7 αμάχητο τεκμήριο και ισχύουν όσα ορίζονται στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου.

Επίσης με το άρθρο 49 ν.4821/2021 εισήχθη ρύθμιση κατά την οποία: « Κοινόχρηστα και κοινωφελή ακίνητα, σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή

με το εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, χωρικής αρμοδιότητας και διαχείρισης Ο.Τ.Α. α΄ ή β΄ βαθμού, τα οποία καταχωρίστηκαν στις κτηματολογικές εγγραφές ως «άγνωστου ιδιοκτήτη», μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 2664/1998 και κατά παρέκκλιση του άρθρου 9 του ίδιου νόμου, περιέρχονται κατά κυριότητα στον αντίστοιχο Ο.Τ.Α., αυτοδικαίως από τη δημοσίευση του παρόντος. Τα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία μεριμνούν για τη σχετική εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία μετά την προσκόμιση από τον οικείο Ο.Τ.Α. διαπιστωτικής πράξης του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του οικείου Ο.Τ.Α. και τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας κατά τόπο κτηματικής υπηρεσίας του Υπουργείου Οικονομικών.»

Σε περίπτωση οριστικοποιημένης ανακριβούς πρώτης εγγραφής, ο πραγματικός δικαιούχος έχει **ενοχική** μόνο αξίωση κατά του αναγραφόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου για την απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου. 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 αξίωση αποζημίωσης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της ευθύνης από αδικοπραξία. Απόδοση αυτούσιως είτε του όλου είτε μέρους του ακινήτου στο οποίο αφορά η ανακριβής πρώτη εγγραφή, κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, καθώς επίσης και αποκατάσταση της προηγούμενης κατάστασης κατά το άρθρο 297ΑΚ σε περίπτωση αξίωσης αποζημίωσης είναι δυνατή, ύστερα από σχετικό αίτημα του δικαιούχου, μόνο όταν το ακίνητο στο οποίο αφορά η ανακριβής εγγραφή δεν έχει ήδη χωρίσει ειδική διαδοχή από επαχθή αιτία και εγγραφή αυτής στο Κτηματολογικό βιβλίο. Η εκπλήρωση τυχόν υποχρέωσης αυτούσιας απόδοσης γίνεται με σύμβαση μεταξύ υπόχρεου και δικαιούχου και εγγραφή αυτής στο Κτηματολογικό βιβλίο, που δεν συνιστά διόρθωση της αρχικής εγγραφής αλλά επιγενόμενη εγγραφή, κατά την έννοια των άρθρων 12 και 13 του ν. 2664/1998. Η σύμβαση αυτή και η εγγραφή της στο Κτηματολογικό Βιβλίο δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε φόρο ή τέλος, ενώ η δαπάνη για τα δικαιώματα του Συμβ/φου βαρύνει τον υπόχρεο σε απόδοση.

IV. Η διόρθωση των αρχικών εγγραφών

Οι κατευθύνσεις που δίνει ο ν. 2664/1998 για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, στις περιπτώσεις που αυτές είναι ανακριβείς είναι δύο:

- ο Η διόρθωση να γίνει με **δικαστική απόφαση**
- ο Η διόρθωση να γίνει με **απόφαση του Προϊσταμένου** του Κτηματολογικού Γραφείου (εξωδικαστικά).

Επιγραμματικά η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος, η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων και η διαδικασία του άρθρου 6 παρ.4 ν.2664/1998 αποτελούν περιπτώσεις εξωδικαστικής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, ενώ τα ένδικα βοηθήματα του ν.2664/1998 (ήτοι αγωγή άρθρου 6 παρ.2, αίτηση άρθρου 6 παρ.3 και αίτηση άρθρου 6 παρ. 8 ν.2664/1998) αποτελούν περιπτώσεις δικαστικής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών.

Ο ν. 2664/1998 προκρίνει κατ' αρχήν τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών με δικαστική απόφαση πολιτικού δικαστηρίου και κατ' εξαίρεση και υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις την εξωδικαστική διόρθωση. Για την επιλογή της μίας ή της άλλης λύσης καθοριστικό ρόλο παίζει το είδος του σφάλματος και το περιεχόμενο της ανακριβούς εγγραφής.

Στο σημείο αυτό, πρέπει να τονιστεί ότι στο λειτουργούν κτηματολόγιο γίνεται λόγος **μόνο για διόρθωση των ανακριβών αρχικών εγγραφών** και σε καμία περίπτωση δεν υπάρχει δυνατότητα υποβολής δήλωσης εκ μέρους του δικαιούχου.

Για παράδειγμα: αν κάποιος δεν δήλωσε την ιδιοκτησία του κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, δεν μπορεί να επισκεφτεί το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και να υποβάλλει σήμερα δήλωση. Στο στάδιο της λειτουργίας του κτηματολογίου οι εσφαλμένες αρχικές εγγραφές **αμφισβητούνται και διορθώνονται**, η δε διόρθωση γίνεται εντός της ανωτέρω αναφερθείσας προθεσμίας. Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία οι αρχικές εγγραφές καθίστανται οριστικές.

V. Η διόρθωση μεταγενεστέρων εγγραφών

Η διόρθωση των μεταγενεστέρων εγγραφών, οι οποίες τεκμαίρονται ακριβείς κατά μαχητό τεκμήριο, γίνεται και αυτή με δύο τρόπους:

- ο με **δικαστική απόφαση**: πρόκειται για την αγωγή του άρθρου 13 ν. 2664/1998.
- ο με **απόφαση του Προϊσταμένου** του Κτηματολογικού Γραφείου (η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος και η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων).

Z. Η δικαστική διόρθωση των ανακριβών αρχικών εγγραφών, όπως προβλέπονται στο άρθρο 6 ν.2664/1998

Η διαδικασία της διόρθωσης με δικαστική απόφαση προβλέπεται στο άρθρο 6 ν.2664/1998 και περιλαμβάνει στην ουσία τις εξής **τρεις βασικές περιπτώσεις**:

1. Την περίπτωση που τίθεται ζήτημα ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης (άρθρο 6παρ.2 ν.2664/1998)
2. Την περίπτωση των ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη (άρθρο 6 παρ. 3 ν.2664/1998)
3. Τις περιπτώσεις που ζητείται η διόρθωση οποιουδήποτε άλλου στοιχείου της κτηματολογικής εγγραφής (άρθρο 6παρ.8 ν.2664/1998).

Τέλος στο άρθρο 13 ν.2664/1998 προβλέπεται η διόρθωση των μεταγενεστέρων εγγραφών.

I. Η αγωγή του άρθρου 6 παρ.2 ν.2664/1998.

Πότε ασκούμε την αγωγή αυτή; Όταν τίθεται ζήτημα ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης.

Ζήτημα ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης τίθεται όταν ένα ακίνητο έχει καταχωρηθεί στις αρχικές εγγραφές υπέρ τρίτου δικαιούχου. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να ζητηθεί με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος, που προσβάλλεται με την ανακριβή πρώτη εγγραφή και ταυτόχρονα η διόρθωση ολικά ή εν μέρει της ανακριβούς αυτής πρώτης εγγραφής,

Η αγωγή ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον και αίτημά της είναι η αναγνώριση του προσβαλλόμενου δικαιώματος και η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής. Απευθύνεται κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου του δικαιώματος στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή ή κατά των καθολικών του διαδόχων. Επίσης εάν έχει μεσολαβήσει και καταχωρηθεί στο ΚΦ ειδική διαδοχή στο δικαίωμα, στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή, η αγωγή πρέπει να στραφεί τόσο κατά του φερόμενου με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχου ή των καθολικών διαδόχων του, όσο και κατά των ειδικών διαδόχων αυτού.

Περαιτέρω με το άρθρο 8 ν.4821/2021 προστέθηκε στο άρθρο 6 παρ.2 ν.2664/1998 η περίπτωση (δ) με την οποία προβλέπεται ότι κάθε ανακριβής πρώτη κτηματολογική εγγραφή μπορεί να διορθώνεται και με **πρακτικό επιτυχούς διαμεσολάβησης** και εισάγεται υποχρέωση του ενάγοντος να καλέσει με την αγωγή του ή με ιδιαίτερο δικόγραφο, επί ποινή απαραδέκτου της συζήτησης της αγωγής του, όλους τους εναγόμενους σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης ενώπιον κτηματολογικού διαμεσολαβητή, που επιλέγεται από ειδικό μητρώο, το οποίο καταρτίζεται και τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή από την Κεντρική Επιτροπή Διαμεσολάβησης του άρθρου 10 του ν. 4640/2019. Σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας, το πρακτικό του διαμεσολαβητή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο και διορθώνεται η ανακριβής κτηματολογική εγγραφή. Εάν με την αγωγή ζητούνται και γεωμετρικές μεταβολές στα κτηματολογικά διαγράμματα, επισυνάπτονται στο πρακτικό διαμεσολάβησης, επί ποινή ακυρότητας, το τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών και το αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής του στην ηλεκτρονική βάση του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Ως προς τα ζητήματα σχετικά με τη διαδικασία της υποχρεωτικής αρχικής συνεδρίας διαμεσολάβησης, το περιεχόμενο και την ισχύ του πρακτικού διαμεσολάβησης εφαρμόζονται αναλόγως τα οριζόμενα στις παρ. 2 και 3 του άρθρου 6, στο άρθρο 7 και στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 8 του ν. 4640/2019 αντίστοιχα. Σε κάθε περίπτωση, όπως ρητώς αναφέρεται και στον νόμο η επίλυση της διαφοράς, κατά τα ανωτέρω, απαγορεύεται να υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση του ακινήτου και υπόκειται σε διάρρηση κατά τους όρους του άρθρου 939 του Αστικού Κώδικα.

Τέλος, στο σημείο αυτό και για την πληρότητα και της παρούσας αναφέρεται και άλλη μια τροποποίηση που επέφερε ο ν.4821/2021 με το άρθρο 8 και αφορά την

παθητική νομιμοποίηση επί αγωγής του άρθρου 6 παρ.2 ν.2664/1998 συνδέοντας με κάποιο τρόπο τις διαδικασίες της κτηματογράφησης, με το λειτουργούν κτηματολόγιο. Επισημαίνεται ότι οι ρυθμίσεις αυτές αφορούν τα προγράμματα κτηματογράφησης που τρέχουν ακόμα και που μελλοντικά θα ενταχθούν σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου και δεν έχει ανακύψει στην πράξη, τη δεδομένη χρονική στιγμή:

Σύμφωνα με την εν λόγω διάταξη:

Εάν στην πρώτη εγγραφή έχει σημειωθεί ότι εκκρεμεί η εξέταση αίτησης διόρθωσης από τις Επιτροπές Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης του άρθρου 7Α του ν. 2308/1995, η αγωγή στρέφεται υποχρεωτικά κατά του εμφανιζόμενου ως δικαιούχου στην πρώτη εγγραφή, των τυχόν ειδικών ή καθολικών του διαδόχων και του αιτούντος τη διόρθωση κατά το άρθρο 6Α του ν. 2308/1995. Η άσκηση αγωγής σύμφωνα με τα ανωτέρω συνεπάγεται την αυτοδίκαιη λήξη της διαδικασίας ενώπιον των Επιτροπών Εξέτασης Υποθέσεων Κτηματογράφησης του άρθρου 7Α του ν. 2308/1995).

Αναφορικά και πάλι με την αγωγή του άρθρου 6 παρ.2 ν.2664/1998. Η αγωγή εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου εντός 30 ημερών από την κατάθεσή της.

Τέλος, η διόρθωση της αρχικής εγγραφής επέρχεται με την έκδοση **αμετάκλητης** δικαστικής απόφασης και την καταχώρηση αυτής στα κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου (άρθρο 7 παρ.3 ν.2664/1998).

II. Η αίτηση του άρθρου 6§3 ν.2664/1998

Το άρθρο 6 παρ.3 ν.2664/1998 αναφέρεται στις περιπτώσεις διόρθωσης ακινήτων «αγνώστου ιδιοκτήτη». Στην περίπτωση των ακινήτων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτό στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου, και μέχρι να οριστεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας.

Με την αίτηση ζητείται, από όποιον έχει έννομο συμφέρον, η διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής, ώστε αντί του «αγνώστου ιδιοκτήτη» να καταχωρηθεί στο κτηματολογικό φύλλο ο αληθής δικαιούχος του ακινήτου . Αντικείμενο της εν λόγω δίκης είναι η διαπίστωση της ύπαρξης του σχετικού εγγραπτέου δικαιώματος του αιτούντος και η διόρθωση η της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, σύμφωνα με τη διαπίστωση αυτή, χωρίς τη διάγνωση κανενός αμφισβητούμενου δικαιώματος, αφού η εγγραφή «αγνώστου ιδιοκτήτη» δεν ενέχει τέτοια αμφισβήτηση, αλλά ακριβώς την έλλειψη διαπίστωσης του δικαιώματος που υπάρχει (ΑΠ 1104/2019).

Η αίτηση εγγράφεται, επί ποινή απαραδέκτου, στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου εντός προθεσμίας 20 ημερών από την κατάθεσή της και μέσα στην ίδια προθεσμία κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο.

Σε περίπτωση που στο ΚΦ του ακινήτου έχουν καταχωρηθεί κι άλλες αιτήσεις ή κύριες παρεμβάσεις με αντίστοιχο περιεχόμενο, η μεταγενέστερη αίτηση κοινοποιείται από τον αιτούντα επί ποινή απαραδέκτου και εντός της άνω προθεσμίας στους προηγούμενους αιτούντες ή κυρίως παρεμβαίνοντες.

Η διόρθωση της αρχικής εγγραφής επέρχεται με την έκδοση **τελεσιδίκης** δικαστικής απόφασης και την καταχώρηση αυτής στα κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου.

Ειδικές περιπτώσεις των άρθρων 6 παρ.2 και 6 παρ.3 ν.2664/1998

Στην πράξη ανακύπτουν πολύ συχνά ζητήματα, τα οποία άπτονται των δύο παραπάνω περιπτώσεων και θα αναφερθούν -πολύ- συνοπτικά με τη μορφή παραδειγμάτων:

Παράδειγμα: Ένα δικαίωμα καταχωρήθηκε στις αρχικές εγγραφές μερικά ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και μερικά υπέρ τρίτου προσώπου (δηλαδή φαίνεται κατά 50% άγνωστος και κατά 50% σε τρίτο πρόσωπο). Στην περίπτωση αυτή ο πραγματικός δικαιούχος, αντί να απευθυνθεί σε δύο διαφορετικά δικαστήρια και να ασκήσει δύο ένδικα βοηθήματα (*μία αγωγή στην τακτική διαδικασία και μια αίτηση στην εκούσια*), θα ασκήσει μόνο την αγωγή του άρθρου 6§2 ν.2664/1998 στρεφόμενος τόσο κατά του Ελληνικού Δημοσίου (λόγω της ύπαρξης εγγραφής του «αγνώστου ιδιοκτήτη») όσο και κατά του τρίτου προσώπου.

Ανάλογη περίπτωση έχουμε όταν τμήμα ακινήτου καταχωρήθηκε ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και τμήμα ακινήτου υπέρ τρίτου προσώπου.

Συνεπώς στις ανωτέρω περιπτώσεις και όπως ρητά προβλέπεται στο άρθρο 6 παρ.3 ν.2664/1998, περ. α' υποπ. αα) «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 παρ.2 ν.2664/1998, 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».

Επίσης, όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» και ο δικαιούχος επικαλείται ως αιτία κτήσης την **έκτακτη χρησικτησία** τότε και πάλι ασκείται η αγωγή της παραγράφου 2 του άρθρου 6, απευθυντέα κατά του Ελληνικού Δημοσίου (άρθρο 6 παρ.3 ν.2664/1998, περ. α' υποπ. ββ')

ΣΥΝΕΠΩΣ: Και στις δυο παραπάνω περιπτώσεις ασκείται αγωγή του άρθρου 6 παρ.2 Ν.2664/1998 (τακτική διαδικασία).

3. Άρθρο 6§8 του ν. 2664/1998

Η τρίτη περίπτωση δικαστικής διόρθωσης των εσφαλμένων αρχικών εγγραφών, αφορά στις περιπτώσεις που ζητείται η διόρθωση **περιγραφικών στοιχείων** (όπως: εγγραπτό δικαίωμα, τίτλος κτήσης, ιδιοκτησιακό αντικείμενο) ή **γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου**.

Βασική προϋπόθεση της συγκεκριμένης διαδικασίας, και μάλιστα επί ποινή απαραδέκτου, είναι με την αίτηση αυτή να μην τίθενται υπό αμφισβήτηση τα δικαιώματα συνδικαιούχων, τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών.

- ✓ *Παράδειγμα:* Δικαιούχος έχει καταχωρηθεί κύριος γεωτεμαχίου δυνάμει χρησικτησίας, ανακαλύπτει όμως ξαφνικά την ύπαρξη διαθήκης και ζητά να

αλλάξει η αιτία κτήσης σε «εκκρεμής αποδοχή κληρονομίας» ή και το αντίστροφο.

Η διόρθωση των σφαλμάτων αυτών γίνεται με υποβολή αίτησης στον Κτηματολογικό Δικαστή, ο οποίος δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Αίτηση έχει έννομο συμφέρον να καταθέσει αυτός που έχει καταχωρηθεί στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος. Η αίτηση εγγράφεται, επί ποινή απαραδέκτου, στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου μέσα σε 15 ημέρες από την κατάθεσή της.

Η διόρθωση της αρχικής εγγραφής επέρχεται με την έκδοση **τελεσιδικής** δικαστικής απόφασης και την καταχώρηση αυτής στα κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου, κατόπιν υποβολής αίτησης προς το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

IV. Παραδεκτή άσκηση και συζήτηση των παραπάνω αγωγών και αιτήσεων ενώπιον των Δικαστηρίων:

Προκειμένου να είναι παραδεκτή η συζήτησή των ανωτέρω αναφερθέντων πάσης φύσεως ενδίκων βοηθημάτων, που αφορούν τις διορθώσεις κτηματολογικών εγγραφών, όπως ρητά προβλέπεται και στα αντίστοιχα πεδία του ν. 2664/1998 θα πρέπει να προσκομίζεται:

- αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου
- και
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, στο οποίο αφορά η διόρθωση.

Αν υπάρχει και αίτημα αλλαγής στα κτηματολογικά διαγράμματα τότε προσκομίζεται:

- αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου
- και **αντι** του αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος
- **τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, στο οποίο αποτυπώνεται η όποια γεωμετρική μεταβολή επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση**

όπου

- ο συντάκτης μηχανικός υποχρεούται να δηλώνει, εάν η απεικόνιση στο ίδιο διάγραμμα της γεωμετρικής μεταβολής, είναι τεχνικά εφαρμόσιμη και δεκτική εισαγωγής στην τηρούμενη κτηματολογική βάση. Για το προσαρτώμενο τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών διενεργείται υποχρεωτικά, ηλεκτρονική υποβολή από το συντάκτη μηχανικό στον ψηφιακό υποδοχέα που λειτουργεί στη βάση δεδομένων του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 40 ν.4409/2016 και των κανονιστικών πράξεων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση αυτού. Το εκδιδόμενο από την ηλεκτρονική εφαρμογή αποδεικτικό υποβολής προσαρτάται , με ποινή απαραδέκτου, στο οικείο δικόγραφο (η έναρξη της υποχρέωση αυτής αφορά σε δικόγραφα που κατατίθενται από την 27.01.2020 και μετά).

Όπως είπαμε σε όλες τις περιπτώσεις δικαστικής διόρθωσης είναι υποχρεωτική η εγγραφή της αγωγής ή της αίτησης στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, εντός συγκεκριμένης προθεσμίας προς εξασφάλιση της αρχής της δημοσιότητας.

Υπενθύμιση: Κατά την κατάθεση της αγωγής στο κτηματολογικό γραφείο δεν εξετάζουμε το δικόγραφο ως προς το περιεχόμενο του (αν πχ. εσφαλμένα ή ορθά ασκήθηκε η συγκεκριμένη αγωγή, το έννομο συμφέρον του ενάγοντος ή τους εναγομένους). Το μόνο που ελέγχεται είναι αφενός το γεγονός ότι το είδος της αγωγής αποτελεί εγγραπτέα πράξη και το εμπρόθεσμο της καταχώρισης αυτής στο κτηματολογικό φύλλο.

V. Μεταγενέστερες εγγραφές

Άρθρο 13 Ν. 2664/1998

Για τη διόρθωση των μεταγενεστέρων εγγραφών που τεκμαίρονται ακριβείς κατά μαχητό τεκμήριο απαιτείται η άσκηση της αγωγής του άρθρου 13 παρ. 2. Η αγωγή καταχωρείται στο οικείο ΚΦ μέσα σε προθεσμία 30 ημερών.

Η διόρθωση της αρχικής εγγραφής επέρχεται με την έκδοση **αμετάκλητης** δικαστικής απόφασης και την καταχώρηση αυτής στα κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου.

VI. Διενέργεια μεταγενέστερων εγγραφών κατά τη διαδικασία του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 στη διάρκεια της εκκρεμοδικίας

Ολοκληρώνοντας την ενότητα των αγωγών και των διορθώσεων των κτηματολογικών εγγραφών δυνάμει δικαστικής απόφασης, θα σας πω λόγια για το μηχανισμό του «άρθρου 7^α» ν.2664/1998, το οποίο αρκετές φορές συναντούμε στο νομικό έλεγχο και κατόπιν στην καταχώριση στο ΣΠΕΚ.

Τι είναι το 7^Α: Πολλές φορές στη διάρκεια μιας δικαστικής διαδικασίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών προκύπτει η ανάγκη περαιτέρω μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του δικαιώματος του ακινήτου. Υπό το ισχύον καθεστώς, δίδεται η δυνατότητα μετά την άσκηση αγωγής κατά του εγγεγραμμένου δικαιούχου των αρχικών εγγραφών, ο ενάγων να προβεί σε δικαιοπραξίες μεταβιβαστικές του επίδικου δικαιώματος, ή να το διαθέσει για την εγγραφή εμπράγματης ασφάλειας υπέρ των δανειστών του, κατά το διάστημα της εκκρεμοδικίας, και οι εν λόγω διαθέσεις τελούν υπό την αναβλητική αίρεση της έκδοσης αμετάκλητης απόφασης επί της ασκηθείσας αγωγής. Ουσιαστικά, με τον τρόπο αυτό αντιμετωπίστηκε επιτυχώς και καθολικά το ζήτημα να μην τεθούν εκτός συναλλαγών τα κτηματογραφημένα ακίνητα κατά το διάστημα που εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεων από τα Δικαστήρια, όπου έχουν προσφύγει οι ενδιαφερόμενοι για την αναγνώριση ή διεκδίκηση του δικαιώματός τους.

Η συγκεκριμένη πρόβλεψη, λειτουργεί και υπέρ των δανειστών, υπό την έννοια, ότι εάν ο πραγματικός κύριος δεν ασκεί τα δικαιώματά του για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών και την αποκατάστασή του ως δικαιούχου, τότε οι δανειστές μπορούν να ασκήσουν οι ίδιοι «πλαγιαστικά» τη σχετική αναγνωριστική ή διεκδικητική αγωγή υπέρ του οφειλέτη και κατά το διάστημα της εκκρεμοδικίας, να προβούν σε κάθε νόμιμη ενέργεια για την εξασφάλιση της δικής τους απαίτησης, η οποία επίσης θα τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της έκδοσης απόφασης επί της αγωγής για την αναγνώριση του δικαιώματος του οφειλέτη τους, που οι ίδιοι άσκησαν.

Επίσης οι δανειστές που έχουν εγγράψει δικαιώματα στο Υποθηκοφυλακείο (δηλαδή πριν την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου) εάν το δικαίωμα του οφειλέτη δεν έχει καταχωρηθεί στις αρχικές έγγραφες, και επιθυμούν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους, μπορούν να επιδιώξουν με την άσκηση της αγωγής, αφενός την αναγνώριση του δικαιώματος του οφειλέτη κι αφετέρου την αναγνώριση του δικού τους ήδη εγγεγραμμένου στο Υποθηκοφυλακείο δικαιώματός τους (πχ. την προσημείωση

υποθήκης) και ακολούθως να ασκήσουν κατά το διάστημα της εκκρεμοδικίας τα περαιτέρω νόμιμα δικαιώματά τους (π.χ. την τροπή προσημείωσης σε υποθήκη).

Η. Η εξωδικαστική διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών

Η διόρθωση των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών εξωδικαστικά επιτυγχάνεται κατόπιν απόφασης που εκδίδεται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου.

Οι -βασικές- περιπτώσεις εξωδικαστικής διόρθωσης των εσφαλμένων αρχικών εγγραφών είναι οι εξής:

1. Η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος (άρθρο 18 ν. 2664/1998).
2. Η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων (άρθρο 19 παρ.2 ν. 2664/1998)
3. Η αίτηση του άρθρου 6 παρ.4 ν.2664/1998

Ι. Η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος:

Η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος είναι η πιο συχνή εξωδικαστική διαδικασία διόρθωσης αρχικών αλλά και μεταγενεστέρων εγγραφών.

Τι είναι πρόδηλα σφάλματα: Είναι σφάλματα που εμφιλοχώρησαν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης και είναι δυνατή -υπό προϋποθέσεις πάντα- η διόρθωσή τους με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. Χαρακτηρίζονται ως «πρόδηλα» γιατί η ανακρίβεια της εγγραφής προκύπτει κατά τρόπο αβίαστο και αναμφισβήτητο από την μεταγραφείσα/καταχωρηθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα.

Σύμφωνα με το άρθρο 18 Ν.2664/1998 παρ.1 ν.2664/1998, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, μπορεί ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση προδήλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης εγγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων:

- ➔ **δικαιούχου** (π.χ. εσφαλμένο ΑΦΜ, όνομα, πατρώνυμο δικαιούχου), τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική του ταυτότητα ή από άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτικά ως προς αυτά ισχύ (πχ. εκκαθαριστικό εφορίας).

- ➔ σχετικών με το **εγγραπτό δικαίωμα** (π.χ. ο δικαιούχος έχει δικαίωμα οίκησης αντί επικαρπίας ή ο δανειστής είχε εγγράψει υποθήκη και όχι προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου.)
- ➔ του **τίτλου κτήσης** (π.χ. εσφαλμένα στοιχεία τίτλου κτήσης και μεταγραφής αυτού / ο τίτλος κτήσης είναι γονική παροχή και όχι δωρεά)
- ➔ του **ακινήτου και το ιδιοκτησιακό καθεστώς** (π.χ. εσφαλμένος όροφος ή εμβαδόν οριζοντίου ιδιοκτησίας, εσφαλμένο είδος διηρημένης ιδιοκτησίας – οριζόντια ιδιοκτησία αντί για κάθετη- εσφαλμένο ποσοστό συνιδιοκτησίας κλπ).

Επίσης να σημειωθεί ότι η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν επιβαρύνεται με τέλη και δικαιώματα, αναλογικά ή πάγια.

Παρακάτω θα γίνει αναφορά ιδιαίτερων περιπτώσεων διόρθωσης εσφαλμένων αρχικών εγγραφών με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος, όπως ρυθμίζονται στο ν.2664/1998.

Διαδικασία:

(Συμπλήρωση ειδικού έντυπου και κατάθεση αυτού από τον έχοντα έννομο συμφέρον – συνυποβολή δικαιολογητικών προς τεκμηρίωση του αιτήματος/αυτεπάγγελτη έρευνα του τηρούμενου αρχείου)

Η διαδικασία που ακολουθείται για την κατάθεση αίτησης προδήλου είναι η εξής:

- ο Ο δικαιούχος ή όποιος τρίτος έχει έννομο συμφέρον συμπληρώνει και υπογράφει το ειδικό έντυπο για την αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος, περιγράφοντας αναλυτικά το σφάλμα και την αιτούμενη διόρθωση. Τρίτος που έχει έννομο συμφέρον είναι λ.χ. ο δανειστής που θέλει να εγγράψει βάρος αλλά το δικαίωμα του οφειλέτη έχει καταχωρηθεί εσφαλμένα ή οι κληρονόμοι που θέλουν να προβούν σε αποδοχή κληρονομίας αλλά ο αποβιώσας είχε δηλώσει εσφαλμένα το εμβαδόν του διαμερίσματος.

- ο Η αίτηση κατατίθεται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

- ο Συνοδεύεται από τα έγγραφα που τεκμηριώνουν το αίτημα και αποδεικνύουν το σφάλμα της εγγραφής (πχ. τίτλοι κτήσης, πιστοποιητικά μεταγραφής, αντίγραφα μερίδων). Εάν υπογράφεται από τρίτο έχοντα έννομο

συμφέρον προσκομίζονται και τα αντίστοιχα έγγραφα που αποδεικνύουν το έννομο συμφέρον του (π.χ. διαταγή πληρωμής, δικαιολογητικά κληρονόμων).

ο Ο Προϊστάμενος εξετάζει τα προσκομιζόμενα έγγραφα σε σχέση με το αίτημα και εκδίδει απόφαση, θετική ή απορριπτική. Ο νόμος 2664/1998 του παρέχει τη δυνατότητα της σιωπηρής άρνησης, δηλαδή να μην απαντήσει επί της αιτήσεως προδήλου. Στην περίπτωση που δεν απαντήσει στην αίτηση εντός 15 ημερών από την κατάθεσή της ή αποφανθεί αρνητικά επί αυτής ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή εντός 15 εργάσιμων ημερών από τη λήξη της προθεσμίας αυτής ή αφότου έλαβε γνώση της απόρριψης. Η αίτηση προς τον Κτηματολογικό Δικαστή, ο οποίος δικάζει κατά την εκούσια δικαιοδοσία, καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

Αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο ΚΓ

Από το νόμο παρέχεται η δυνατότητα αυτεπάγγελτης διόρθωσης μιας εσφαλμένης εγγραφής από τον Προϊστάμενο, χωρίς να προηγηθεί αίτηση από τον ενδιαφερόμενο. Αυτό είναι ένα στοιχείο, που σταθμίζεται από τον Προϊστάμενο:

Ενδεικτικά παραδείγματα:

- ι) ο όροφος μιας οριζοντίου είναι πρώτος, ενώ στο ΚΦ φαίνεται δεύτερος
- ιι) ο αριθμός της απόφασης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης είναι εσφαλμένος
- ιιι) τα στοιχεία μεταγραφής είναι κενά ή εσφαλμένα. Τυπική περίπτωση αυτεπάγγελτης διόρθωσης προδήλου σφάλματος, αποτελεί η συμπλήρωση των στοιχείων μεταγραφής τίτλου, ειδικά όταν στο κτηματολογικό φύλλο, στο πεδίο των στοιχείων του τίτλου κτήσης και ειδικότερα στα στοιχεία μεταγραφής αναγράφεται: «καταχώριση δυνάμει του άρθρου 2 παρ.3γ' του ν. 2308/1995». Ο Προϊστάμενος εκδίδει αυτεπαγγέλτως απόφαση διόρθωσης προδήλου σφάλματος και διορθώνει/συμπληρώνει το σφάλμα.

Γενικά η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος, ως διαδικασία διόρθωσης είναι σύντομη και απλή σε σχέση με τη δικαστική. Για το λόγο αυτό, στα πλαίσια παλαιότερης τροποποίησης του νόμου 2664/1998 και προκειμένου να διευκολυνθούν οι διαδικασίες επιχειρήθηκε η διεύρυνση της έννοιας του προδήλου σφάλματος με την υπαγωγή σε αυτό περισσότερων περιπτώσεων, οι οποίες μέχρι τότε λύνονταν μόνο δικαστικά.

Έτσι υπήχθησαν στη διαδικασία διόρθωσης προδήλου σφάλματος:

Οι περιπτώσεις που επέρχεται αντικατάσταση ή εκτοπισμός τρίτου προσώπου:

Παράδειγμα: Μια οριζόντια ιδιοκτησία ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στον Α (έχοντας πλήρη σειρά τίτλων που το αποδεικνύουν) αλλά κατά τις αρχικές εγγραφές η οριζόντια ιδιοκτησία αποδόθηκε σε τρίτο πρόσωπο.

Στην περίπτωση αυτή υπάρχουν δύο λύσεις: Η πρώτη λύση είναι να εγείρει ο Α την αγωγή του άρθρου 6 παρ.2 ν.2664/1998 κατά του 3^{ου} αναγραφόμενου δικαιούχου. Η δεύτερη λύση είναι να κατατεθεί αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 18 ν.2664/1998 και να ζητηθεί η διόρθωση της εσφαλμένης κτηματολογικής εγγραφής, ώστε να εμφανιστεί -ορθά- ο Α ως δικαιούχος του ακινήτου, κατά πλήρη κυριότητα, **εφόσον** όμως συναινεί ο εκτοπιζόμενος τρίτος, ο οποίος εσφαλμένα αναγράφεται ως δικαιούχος των αρχικών εγγραφών και εφόσον συνηγορούν προς τούτο και οι μεταγεγραμμένοι στο Υποθηκοφυλακείο τίτλοι και τα αντίστοιχα πιστοποιητικά.

Το ανωτέρω παράδειγμα αφορά την περίπτωση, κατά την οποία στις αρχικές εγγραφές είναι καταχωρημένος δικαιούχος τρίτο πρόσωπο αντί για τον πραγματικό. Ο πραγματικός δικαιούχος μπορεί να εγείρει αγωγή στρεφόμενος κατά του τρίτου, μπορεί όμως -προκειμένου να αποφύγει έναν δικαστικό αγώνα- να καταθέσει αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος υπό την προϋπόθεση ότι ο τρίτος συναινεί στον εκτοπισμό του. Η συναίνεση αυτή εκδηλώνεται με την συνυπογραφή της αίτησης του προδήλου σφάλματος και σε κάθε περίπτωση η συναίνεση αυτή **δεν πρέπει να υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή του τίτλου του ακινήτου.**

Τα ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη»

Στην αρχή της εισήγησης, έγινε λόγος για τα ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη και ειπώθηκε:

- 1) ότι με την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών τεκμαίρεται αμάχητα ότι ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο,
- 2) ότι κατ' αρχήν διορθώνονται είτε με αίτηση στην εκούσια δικαιοδοσία ή ακόμα και με την αγωγή του άρθρου 6 παρ.2 ν.2664/1998 στρεφόμενοι κατά του Ελληνικού Δημοσίου αλλά και

3) ότι μπορούν υπό προϋποθέσεις να διορθωθούν και με την αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος.

Σε σχέση με την αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος: Η διόρθωση ακινήτου «αγνώστου ιδιοκτήτη» είναι δυνατή να γίνει μέσω της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος ως εξής:

α) εφόσον υπάρχει η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου (το αντιμετωπίζουμε σαν να είχαμε έγγραφη τρίτου προσώπου, που για τον εκτοπισμό του απαιτούμε συναίνεση).

Με το άρθρο 13 ν.4821/2021 προστέθηκε στο άρθρο 18 περ. β' υποπερ. α' η ακόλουθη διάταξη: Στην περίπτωση ακινήτου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» η αίτηση επιδίδεται υποχρεωτικά εντός 10 ημερών από την κατάθεσή της στο Ελληνικό Δημόσιο. Το Ελληνικό Δημόσιο τεκμαίρεται ότι συναινεί στην αίτηση και ο Προϊστάμενος οφείλει να προβεί στην αιτούμενη διόρθωση, εάν δεν αποσταλεί από την αρμόδια υπηρεσία αρνητική απάντηση που απευθύνεται στον Προϊστάμενο του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου εντός 60 ημερών από την επίδοση της αίτησης στο Ελληνικό Δημόσιο. Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης, ακόμη και χωρίς αιτιολογία, ο Προϊστάμενος οφείλει να απορρίψει την αίτηση».

Κατ' εξαίρεση η παραπάνω επίδοση δεν απαιτείται εάν πρόκειται για τις ακόλουθες περιπτώσεις:

όταν:

- υπάρχει κοινός έγγραφος τίτλος κτήσης (τίτλος, με βάση τον οποίο έχουν ήδη καταχωριστεί στο κτηματολογικό φύλλο δικαιώματα συνδικαιούχων, π.χ. έχουμε ένα γεωτεμάχιο, το οποίο ανήκει 50% -50% σε δύο συζύγους και απέκτησαν με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς, αλλά στο ΚΦ είναι καταχωρημένος μόνο ο ένας σύζυγος και το υπόλοιπο 50% είναι «αγνώστου ιδιοκτήτη». Ο άλλος σύζυγος μπορεί να ζητήσει τη διόρθωση του «αγνώστου» επικαλούμενος τον κοινό τίτλο κτήσης με τον/την σύζυγό του, χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου).

- υπάρχει έγγραφος τίτλος κτήσης, με βάση τον οποίο έχει αποκτηθεί και καταγραφεί στις αρχικές εγγραφές και άλλο ακίνητο του ίδιου δικαιούχου εντός της ίδιας κτηματογραφημένης περιοχής (π.χ. με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς, απέκτησα 3

όμορα γεωτεμάχια στον Δήμο Πειραιά και τα δύο από αυτά είναι καταχωρημένα ορθά, ενώ το τρίτο φαίνεται «αγνώστου ιδιοκτήτη»).

- όταν υπάρχει στη σειρά των (άμεσων ή απώτερων) τίτλων παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.

- όταν το ακίνητο με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (οι διηρημένες ιδιοκτησίες «αγνώστου ιδιοκτήτη» είναι η συνηθέστερη περίπτωση αιτημάτων διόρθωσης) και από το συσχετισμό του προσκομιζόμενου τίτλου κτήσης του αιτούντος και των δικαιωπαρόχων του προς την πράξη σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης, αντίστοιχα ιδιοκτησίας, διαπιστώνεται ότι εξαντλείται το σύνολο των εξ' αδιαιρέτου ποσοστών του εγγραπτέου δικαιώματος επί της οριζόντιας ή κάθετης αυτής ιδιοκτησίας.

Παράδειγμα#1: Στο κτηματολογικό φύλλο υπάρχει καταχωρημένη οριζόντια ιδιοκτησία «αγνώστου ιδιοκτήτη». Ο πραγματικός δικαιούχος μπορεί κατ' αρχήν να καταθέσει αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος και να ζητήσει τη διόρθωση της εσφαλμένης αρχικής εγγραφής, αφού προσκομίσει πλήρη σειρά τίτλων, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου.

Παράδειγμα #2: Στις κτηματολογικές εγγραφές έχει καταχωρηθεί γεωτεμάχιο «αγνώστου ιδιοκτήτη», το οποίο ο αληθής δικαιούχος απέκτησε δυνάμει συμβολαιογραφικού εγγράφου (π.χ πώληση). Εφόσον δεν πληρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις για τις εξαιρέσεις που προαναφέρθηκαν, τότε ο ενδιαφερόμενος, στην περίπτωση της εξωδικαστικής διόρθωσης, θα πρέπει να κοινοποιήσει την αίτηση προδήλου στο Ελληνικό Δημόσιο.

Στην αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος περιέχεται αίτημα διόρθωσης και των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου:

Τέλος η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος μπορεί να περιλαμβάνει και αίτημα διόρθωσης των γεωμετρικών ορίων του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή η αίτηση ως προς τη ζητούμενη χωρική μεταβολή ελέγχεται από το τμήμα χωρικών μεταβολών του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το οποίο εκδίδει τεχνική εισήγηση. Στην

προκειμένη περίπτωση η διόρθωση που ζητείται με την αίτηση του προδήλου θα πρέπει και πάλι να προκύπτει από τον οικείο τίτλο κτήσης:

Παράδειγμα # 1 : Στην κτηματογράφηση ο Α δήλωσε ότι του ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα δύο όμορα ακίνητα. Στη συνέχεια τα συνένωσε και σύστησε οριζόντιες ιδιοκτησίες επί ενός ενιαίου πλέον ακινήτου. Ωστόσο στις αρχικές εγγραφές εμφανίζονται δύο ξεχωριστά γεωτεμάχια και η σύσταση απεικονίζεται μόνο στο ένα.

Παράδειγμα # 2 : Στον τίτλο κτήσης περιγράφεται ένα γεωτεμάχιο, ενώ στα κτηματολογικά διαγράμματα έχουν καταχωρηθεί δύο γεωτεμάχια με τον ίδιο τίτλο κτήσης.

Παράδειγμα #3 : Από τους μεταγεγραμμένους στο Υποθηκοφυλακείο τίτλους κτήσης προκύπτει ότι επί ενός γεωτεμαχίου έχουν συσταθεί δύο κάθετες ιδιοκτησίες. Ωστόσο κατά τις αρχικές εγγραφές εσφαλμένα καταχωρήθηκαν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες. Προκειμένου να διορθωθεί το είδος της διηρημένης ιδιοκτησίας από το εσφαλμένο «οριζόντια ιδιοκτησία» στο ορθό «κάθετη ιδιοκτησία» και προκειμένου να αποτυπωθεί η ύπαρξη των καθέτων ιδιοκτησιών χωρικά απαιτείται στα πλαίσια της εξωδικαστικής διόρθωσης, η κατάθεση αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος, η οποία εμπεριέχει και χωρική μεταβολή.

Τέλος, μια υπενθύμιση η οποία αφορά την αίτηση διόρθωση προδήλου σφάλματος γενικά: Διόρθωση προδήλου σφάλματος δεν επιτρέπεται εάν έχει λάβει χώρα μεταγενέστερη εγγραφή, ασυμβίβαστη με την επιδιωκόμενη διόρθωση, εκτός εάν ο δικαιούχος από τη μεταγενέστερη εγγραφή συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση και η συναίνεση αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή του τίτλου του ακινήτου.

2. Η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων (άρθρο 19§2 ν.2664/1998)

Αν υπάρχουν σφάλματα που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου προβαίνει σε διόρθωση, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον. Η αίτηση 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.

Αντικείμενο της αίτησης είναι η διόρθωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων των ακινήτων, για τα οποία όμως έχουν καταχωρισθεί ορθά τα εγγραφικά δικαιώματα στις αρχικές εγγραφές. Τα σφάλματα στα κτηματολογικά διαγράμματα μπορεί να αφορούν στα όρια, στο σχήμα, στις πλευρικές διαστάσεις ή στο εμβαδόν του ακινήτου. Για τη διόρθωση αυτή απαιτείται η συμβολή του Τμήματος Χωρικών Μεταβολών του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Παραδείγματα: Το εμβαδόν ενός γεωτεμαχίου, στο οποίο έχει καταχωρηθεί ορθά ο δικαιούχος και ο τίτλος κτήσης του εμφανίζεται στο κτηματολόγιο με εμβαδόν 250τ.μ. ενώ βάσει τίτλου έπρεπε να είναι 340 τ.μ.

ή

Το εμβαδόν ενός γεωτεμαχίου είναι ορθό, αλλά είναι εσφαλμένο το σχήμα του ακινήτου.

Διαδικασία

(Συμπλήρωση ειδικού εντύπου και κατάθεση αυτού από τον έχοντα έννομο συμφέρον – συνυποβολή δικαιολογητικών προς τεκμηρίωση του αιτήματος/αυτεπάγγελτη έρευνα του τηρούμενου αρχείου)

Η διαδικασία που ακολουθείται για τη διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων περιλαμβάνει διάφορα στάδια. Σε κάθε περίπτωση είναι πολύ πιο σύνθετη σε σχέση με την διαδικασία διόρθωσης προδήλου σφάλματος. Στο άρθρο 19 παρ.2 ν.2664/1998 η διαδικασία διόρθωσης γεωμετρικών ορίων παρατίθεται πολύ αναλυτικά και στα πλαίσια της παρούσας θα παρουσιαστεί όσο πιο απλά και επιγραμματικά γίνεται:

1ο στάδιο: Κατάθεση της αίτησης

Ο δικαιούχος ή όποιος τρίτος έχει έννομο συμφέρον συμπληρώνει και υπογράφει το ειδικό έντυπο για την αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων. Στην αίτηση πρέπει να υπάρχει περιγραφή του σφάλματος καθώς και περιγραφή της αιτούμενης διορθωτικής ενέργειας.

Στην αίτηση αναγράφονται υποχρεωτικά οι ΚΑΕΚ των γεωτεμαχίων που αφορά η διόρθωση αλλά και οι ΚΑΕΚ των τυχόν επηρεαζόμενων όμορων γεωτεμαχίων (πολύ σημαντικό αυτό!!). Τα όμορα επηρεαζόμενα γεωτεμάχια είναι τα όμορα γεωτεμάχια, των οποίων τα γεωμετρικά στοιχεία (όρια, σχήμα, εμβαδόν) μεταβάλλονται με την εφαρμογή του διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών. Επηρεαζόμενα γεωτεμάχια μπορεί να είναι και τα όμορα γεωτεμάχια ειδικών εκτάσεων (π.χ. δρόμος).

Η αίτηση κατατίθεται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου του αιτούντος όπως και στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων των επηρεαζόμενων ομόρων δικαιούχων.

Η αίτηση συνοδεύεται από:

- i) αντίγραφα τίτλων κτήσης και τα τοπογραφικά διαγράμματα που τους συνοδεύουν και
- ii) τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, στο οποίο αποτυπώνεται η γεωμετρική μεταβολή που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση, το οποίο συντάσσεται βάσει του κτηματογραφικού διαγράμματος που έχει προηγουμένως προμηθευτεί ο αιτών από το Κτηματολογικό Γραφείο.
- iii) όταν πρόκειται για διοικητικές πράξεις συνοποβάλλεται αντίγραφο της οικείας διοικητικής πράξης επικυρωμένο από την αρχή που την εξέδωσε με τυχόν συνοδευτικά έγγραφα (πίνακες, διαγράμματα)

Στη συνέχεια ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ελέγχει τη συνδρομή των νόμιμων προϋποθέσεων υποβολής και βασιμότητας της αίτησης και κυρίως το κατά πόσο πρόκειται για διόρθωση σφάλματος ορίων και όχι για τυχόν νέα οριοθέτηση, μέσω της οποίας επιχειρείται εμπράγματη μεταβολή (λ.χ. άτυπη ανταλλαγή).

2ο στάδιο: Εισηγήση Τμήματος Χωρικών Μεταβολών

Η αίτηση αποστέλλεται στο Τμήμα Χωρικών Μεταβολών που την εξετάζει ως προς την πληρότητα των προσκομιζόμενων στοιχείων και αξιολογεί τεχνικά την αιτούμενη διόρθωση. Τελικά αποστέλλει στο Κτηματολογικό Γραφείο εισήγηση με το

αποτέλεσμα του τεχνικού ελέγχου. Η εισήγηση μπορεί να είναι θετική ή απορριπτική ή να κρίνει ότι υπάρχουν «τυπικές ελλείψεις» και να αιτείται τη συμπλήρωση αυτών.

3ο στάδιο: Κοινοποιήσεις

Σε περίπτωση που η αποδοχή της αίτησης επηρεάζει δικαιώματα δικαιούχων όμορων ακινήτων στο άρθρο 19 παρ. 2β ν.2664/1998 προβλέπεται η κοινοποίηση με επιμέλεια του αιτούντος, επί ποινή απαραδέκτου, των εξής εγγράφων:

- i) αντιγράφου της αίτησης
- ii) αντιγράφου του συνυποβαλλόμενου τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών
- iii) αντιγράφου της εισήγησης του Τμήματος Χωρικών Μεταβολών.

Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ορίζει την προθεσμία εντός της οποίας θα γίνουν οι κοινοποιήσεις και την προθεσμία εντός της οποίας οι όμοροι μπορούν να υποβάλλουν τις απόψεις τους εγγράφως.

Κοινοποίηση της αίτησης στους δικαιούχους όμορων ακινήτων των οποίων τα δικαιώματα επηρεάζονται από την αποδοχή της, δεν απαιτείται, εφόσον αυτοί συγκατατίθενται εγγράφως, είτε συνυπογράφοντας την αίτηση και το συνυποβαλλόμενο διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, είτε με σχετική δήλωση τους ενώπιον συμβολαιογράφου, 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.

Σε περίπτωση που το επηρεαζόμενο όμορο ακίνητο είναι «αγνώστου ιδιοκτήτη» η κοινοποίηση γίνεται στο Ελληνικό Δημόσιο, εκτός εάν συγκατατίθεται σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Οι τυχόν υποβληθείσες απόψεις (αντιρρήσεις - παρατηρήσεις) από τους ομόρους δικαιούχους κατατίθενται στο ΚΓ και εκτιμώνται ελεύθερα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου.

4ο στάδιο: Έκδοση της απόφασης

Μετά την ολοκλήρωση της παραπάνω διαδικασίας ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου αποφασίζει για την αποδοχή, μερική αποδοχή ή την απόρριψη της αίτησης και εκδίδει σχετική απόφαση. Στο σημείο αυτό να σημειωθεί ότι ο Προϊστάμενος μπορεί να μην αποφανθεί επί της αίτησης, δηλαδή να αρνηθεί σιωπηρά (όπως και στην αίτηση προδήλου).

Σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, διενεργείται αμελλητί η καταχώρισή της στα κτηματολογικά φύλλα των επηρεαζόμενων ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η αίτηση επί της οποίας αυτή εξεδόθη.

Σε περίπτωση αποδοχής της αίτησης από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, διενεργείται προσωρινή καταχώριση της απόφασής του στα κτηματολογικά φύλλα των επηρεαζόμενων ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η αίτηση επί της οποίας αυτή εξεδόθη. Ο αιτών υποχρεούται, με επιμέλειά του, εντός προθεσμίας δεκαπέντε ημερών από την έκδοση της απόφασης να λάβει γνώση της απόφασης δια λήψης αντιγράφου από το Κτηματολογικό Γραφείο με σχετική επισημείωση στο πρωτότυπο. Η απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου κοινοποιείται με επιμέλεια του αιτούντος εντός της ίδιας προθεσμίας και στους όμορους δικαιούχους, εκτός αν αυτοί έλαβαν γνώση της απόφασης δια λήψης αντιγράφου από το Κτηματολογικό Γραφείο με σχετική επισημείωση στο πρωτότυπο της. Στην περίπτωση όμορων ακινήτων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», η απόφαση κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο. Εάν παρέλθει άπρακτη η κατά το δεύτερο και τρίτο εδάφιο προθεσμία, πάει αυτοδικαίως η ισχύς της απόφασης, θεωρείται ότι δεν έγινε η καταχώριση και εξαλείφεται αυτεπαγγέλτως η προσωρινή διενεργηθείσα.»

Σε κάθε περίπτωση ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή εντός 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 πρωτότυπο της.

Δικαίωμα προσφυγής στον Κτηματολογικό Δικαστή έχει επίσης ο αιτών και στην περίπτωση που ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί επί της αιτήσεως του μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την υποβολή της ή από τη λήξη της εύλογης προθεσμίας που τοχόν ετάχθη για την υποβολή των απόψεων των δικαιούχων όμορων ακινήτων. Η δεκαπενθήμερη προθεσμία προσφυγής στον Κτηματολογικό Δικαστή είναι στην περίπτωση αυτή δεκαπέντε (15) ημερών από τη λήξη του κατά το προηγούμενο εδάφιο διμήνου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται όσα ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 16.

Εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάθεση 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. Η προθεσμία και η άσκηση των ένδικων μέσων κατά της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή δεν έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα.

Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας άσκησης προσφυγής, οριστικοποιείται η καταχώριση της απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου και διενεργείται η διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα. Σε περίπτωση άσκησης προσφυγής, η εγγραφή της απόφασης γίνεται οριστική στα κτηματολογικά φύλλα και αναστέλλεται η διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών κατά τα οριζόμενα στα προηγούμενα εδάφια της παρούσας. Ο Προϊστάμενος στις προαναφερόμενες περιπτώσεις τρέπει την προσωρινή καταχώριση της απόφασης του σε οριστική, σημειώνοντας την τροπή στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου και ημερομηνία της οριστικής καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία της προσωρινής καταχώρισης. 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.

3. Η αίτηση του άρθρου 6§4 ν. 2664/1998

Αν το δικαίωμα που καταχωρίστηκε στην αρχική εγγραφή είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, επιβαρυνθεί ή καταργηθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης, που καταχωρίστηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών, η διόρθωση της αρχικής εγγραφής δεν απαιτείται να γίνει με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Στην περίπτωση αυτή, η επαγόμενη τη μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση του εγγραπτεύου 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 ν.2664/1998, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει στο μεταξύ μεσολαβήσει άλλη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο, εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο.

Παράδειγμα: Πριν την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης ο Α πώλησε το ακίνητο του στον Β και η σχετική μεταβίβαση μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο. Στις αρχικές εγγραφές όμως φέρεται ακόμα ο Α ως κύριος του ακινήτου. Ο Β πρέπει να καταθέσει στο Κτηματολογικό Γραφείο την αίτηση του άρθρου 6 παρ.4 ν.2664/1998 με την οποία θα ζητά τη μεταφορά του τίτλου αγοράς από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στα κτηματολογικά βιβλία.

Βασική προϋπόθεση είναι να μην έχει μεσολαβήσει εντωμεταξύ στο κτηματολογικό φύλλο άλλη μεταγενέστερη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο πράξη, λ.χ. θα μπορούσε ο Α να έχει ξανά-μεταβιβάσει το ακίνητο σε κάποιον άλλο ή εντωμεταξύ να έχει εγγραφεί κατάσχεση σε βάρος του Α.

Συνεπώς η συγκεκριμένη αίτηση κατατίθεται όταν:

- το δικαίωμα που καταχωρίστηκε στην αρχική εγγραφή είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, επιβαρυνθεί ή καταργηθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των αρχικών εγγραφών, υπό την προϋπόθεση ότι
- δεν έχει μεσολαβήσει άλλη μεταγενέστερη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο.

Να σημειωθεί ότι με την αίτηση του άρθρου 6 παρ.4 ν.2664/1998 διορθώνονται μόνο οι αρχικές εγγραφές υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις και σε καμία περίπτωση με την αίτηση του άρθρου 6 παρ.4 δεν είναι δυνατή η διόρθωση του «αγνώστου ιδιοκτήτη».

Διαδικασία:

Η αίτηση του άρθρου 6 παρ.4 ν.2664/1998 (πρόκειται για συγκεκριμένο έντυπο) υποβάλλεται από το δικαιούχο ή όποιον έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστής) στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο και δεν επιβαρύνεται με τέλη ή δικαιώματα. Με την αίτηση συνοποβάλλονται επικυρωμένα αντίγραφα των δημοσίων εγγράφων και τα πιστοποιητικά μεταγραφής/εγγραφής τους στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου.

Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί να αποδεχτεί ή να απορρίψει την αίτηση και σε κάθε περίπτωση ο αιτών, ο αρχικός εγγεγραμμένος όπως και κάθε τρίτος που έχει έννομο συμφέρον μπορούν να υποβάλουν αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή κατά της άνω απόφασης.

Η διαδικασία του άρθρου 6 παρ.4 ν.2664/1998 ακολουθείται πολύ συχνά στις περιπτώσεις που οι δανειστές είχαν εγγράψει βάρος (π.χ. προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση κ.λ.π.) στο Υποθηκοφυλακείο, αλλά αυτό δεν καταχωρήθηκε / δηλώθηκε στις αρχικές εγγραφές.

Στην περίπτωση που το βάρος δεν έχει καταχωρηθεί στις αρχικές εγγραφές, αλλά είναι εγγεγραμμένο μόνο στο Υποθηκοφυλακείο, τότε ρητά προβλέπεται στο ν.2664/1998 ότι η εξάλειψή του, μπορεί να διενεργηθεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, χωρίς να γίνει η μεταφορά του στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, προς το σκοπό της εξαλείψεως. Για αυτόν ακριβώς το λόγο υπάρχει η συγκεκριμένη ρύθμιση, ώστε να μην απαιτείται η μεταφορά του βάρους με την αίτηση του άρθρου 6 παρ.4 ν.2664/1998 στο κτηματολόγιο και μετά να σημειωθεί η εξάλειψη. Ιδιαίτερη προσοχή, όμως καθώς η ανωτέρω ρύθμιση καταλαμβάνει μόνο τις περιπτώσεις εξάλειψης/άρσης ενός βάρους κι όχι κάποια σημείωση μεταρρυθμιστικής απόφασης ή την τροπή μιας προσημείωσης σε υποθήκη. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να προηγηθεί υποχρεωτικά η καταχώριση της προσημείωσης στο κτηματολογικό φύλλο, , προκειμένου να σημειωθεί η τροπή.

«Καταχωριζόμενες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις -
Νομικός έλεγχος προσαρτωμένων & επισυναπτομένων
εγγράφων εγγραπτέων πράξεων»

ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΕΣ

ΣΠΥΡΙΔΟΥΛΑ ΜΟΥΤΣΙΟΥ

**ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ- ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ- ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ-
ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΑΡΤΑΣ**

ΑΝΝΑ ΣΚΑΛΙΔΑΚΗ

**ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ- ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ- ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ-
ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΧΑΝΙΩΝ**



Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μίας περιοχής, το Υποθηκοφυλακείο λειτουργεί ως Κτηματολογικό Γραφείο, το οποίο είναι αρμόδιο για τη διεκπεραίωση των αιτήσεων που αφορούν στην καταχώριση εγγραπτέων πράξεων και την ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων. Έτσι, σε συνδυασμό με την ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων που διενεργείται απευθείας από το Κτηματολόγιο, ενημερώνονται οι κτηματολογικές εγγραφές. Επίσης είναι αρμόδιο για τη χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία, τη φροντίδα των τηρούμενων σε αυτά στοιχείων (ηλεκτρονικά ή αναλογικά), την παροχή πληροφοριών και την εξυπηρέτηση του κοινού, των επαγγελματιών και λοιπών ενδιαφερόμενων. Όλες οι νομικές και χωρικές πληροφορίες τηρούνται σε μια τεράστια ψηφιακή βάση δεδομένων, το Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), στο οποίο είναι συνδεδεμένα, μέσω διαδικτύου, τα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας. Βάσει του Ν. 4512/2018, η νέα δομή του Κτηματολογίου θα αποτελείται από 17 Κτηματολογικά Γραφεία και 75 Υποκαταστήματα σε όλη την Επικράτεια.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΤΗΡΟΥΝΤΑΙ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

α) Τα κτηματολογικά διαγράμματα για όλη την κτηματογραφημένη περιοχή που εμπίπτει στην αρμοδιότητα του οικείου Γραφείου Κτηματολογίου.

β) Οι κτηματολογικοί πίνακες για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα. Το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων αποτελεί περιεχόμενο και των πρώτων εγγραφών στα φύλλα του κτηματολογικού βιβλίου, που τηρείται στο οικείο Γραφείο Κτηματολογίου.

γ) Το Κτηματολογικό βιβλίο το οποίο αποτελείται από τα κτηματολογικά φύλλα (έντυπα ή ηλεκτρονικά), στα οποία καταχωρίζονται όλες οι κτηματολογικές εγγραφές, αρχικές και μεταγενέστερες. Σε κάθε ακίνητο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο, το οποίο αναγράφει τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου του ακινήτου (ΚΑΕΚ) και περιέχει τη νομική του κατάσταση (υφιστάμενα εμπράγματα και εν γένει εγγραπτέα δικαιώματα π.χ. κυριότητα, δουλείες, εμπράγματα ασφάλειες κλπ., δικαιούχους και εγγραπτέες πράξεις).

δ) Το ημερολόγιο, στο οποίο καταχωρίζονται, κατά τη σειρά της υποβολής τους, όλες οι αιτήσεις εγγραφής στο Κτηματολογικό βιβλίο, ώστε να διασφαλίζεται η αρχή της χρονικής προτεραιότητας.

ε) Το αλφαβητικό ευρετήριο των δικαιούχων των δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στο Κτηματολογικό βιβλίο.

στ) Το αρχείο τίτλων, διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών που υποβάλλονται με τις αιτήσεις εγγραφής στο Κτηματολογικό βιβλίο.

3. Εκτός από τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο στοιχεία, το οικείο Γραφείο Κτηματολογίου φυλάσσει όλα τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, καθώς και οτιδήποτε άλλο οριστεί ότι θα τηρείται με τη μορφή αρχείων.

Με βάση τα στοιχεία που τηρούνται, η διαχείριση της πληροφορίας του Κτηματολογίου γίνεται πλέον κτηματοκεντρικά, δηλαδή με βάση τα ακίνητα και όχι με βάση τους δικαιούχους των δικαιωμάτων, όπως γινόταν στο σύστημα του Υποθηκοφυλακείου. Όλη η νομική πληροφορία που αφορά ένα ακίνητο αποτυπώνεται σε ένα και μόνο κτηματολογικό φύλλο, το οποίο περιέχει όλες τις πληροφορίες που είχαν τα παλιά βιβλία των Υποθηκοφυλακείων.

Το Κτηματολόγιο κατοχυρώνει και προστατεύει τα εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων διότι προϋπόθεση καταχώρησης κάθε είδους μεταβίβασης είναι όχι μόνο τυπικός έλεγχος πληρότητας δικαιολογητικών αλλά και νομικός.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

1. Πράξεις που καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα

Στα Κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται :

Α) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 1 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα δικαιοπραξίες, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο (εμπράγματες δικαιοπραξίες), στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και η αιτία θανάτου δωρεές και οι δικαιοπραξίες με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται ή καταργείται το κατά το άρθρο 65 του ν.δ. 210/1973 (ΦΕΚ 277 Α') δικαίωμα μεταλλειοκτησίας.

β) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 2 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα : αα) επιδικάσεις, ββ) προσκυρώσεις, όπως ιδίως οι συντελεσμένες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι κυρωμένοι αναδασμοί, οι πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών ή μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και οι τυχόν ανακλητικές αυτών διοικητικές πράξεις και γγ) περιλήψεις κατακυρωτικών εκθέσεων των συμβολαιογράφων, που έχουν ως αντικείμενο την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο.

γ) Οι κάθε είδους παραχωρήσεις του Δημοσίου, με τις οποίες μεταβιβάζεται κυριότητα ή συνιστάται περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, καθώς επίσης η πράξη παραχώρησης από την αρμόδια αρχή της νομής ακινήτων σε δικαιούχους από αναδασμό μετά την περάτωση των εργασιών του αναδασμού και πριν από την κύρωσή του.

δ) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 3 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου.

ε) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 4 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως για εμπράγματη δικαιοπραξία σε ακίνητο.

στ) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 5 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, που έχει αποκτηθεί με έκτακτη χρησικτησία, εφόσον η σχετική αγωγή έχει ασκηθεί από το χρησιδεσπόσαντα και στρέφεται κατά του φερόμενου στα Κτηματολογικά φύλλα ως δικαιούχου.

ζ) Η κατά το άρθρο 1193 του Αστικού Κώδικα αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας, εφόσον με αυτήν περιέχεται στον κληρονόμο ή τον κληροδόχο η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο, καθώς επίσης το αναφερόμενο στο άρθρο 1195 του Αστικού Κώδικα κληρονομητήριο.

η) Οι δικαιοπραξίες, καθώς και κάθε άλλου είδους τίτλοι που παρέχουν δικαίωμα εγγραφής υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης.

θ) Οι κατά το άρθρο 1312 του Αστικού Κώδικα εκχωρήσεις και ενεχυριάσεις της ασφαλισμένης με υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης απαίτησης.

ι) Οι κατά το άρθρο 992 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 19 του άρθρου 4 του ν. 2298/1995 (ΦΕΚ 62 Α'), τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις διάρρηξης καταδολιευτικών εκποιήσεων ακινήτων, σύμφωνα με τα άρθρα 939 και επόμενα του Αστικού Κώδικα.

ια) Οι κατασχέσεις (αναγκαστικές και συντηρητικές), και κάθε άλλη δέσμευση της εξουσίας διάθεσης του κυρίου ακινήτου, την οποία ο νόμος υποβάλλει σε δημοσιότητα στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών.

ιβ) Οι κατά το άρθρο 220 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αγωγές και ανακοπές και οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 6 και τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 13 του νόμου 2664/1998 αγωγές, καθώς επίσης οι αμετάκλητες αποφάσεις που εκδίδονται επί αυτών των αγωγών και ανακοπών.

ιγ) Οι κατά τα άρθρα 618 και 1208 του Αστικού Κώδικα μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων.

ιδ) Οι χρονομεριστικές μισθώσεις του άρθρου 1 του ν. 1652/1986.

ιε) Οι κατά το ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α'), όπως συμπληρώθηκε με το ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261 Α'), χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων και

ιστ) Όλες οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη εκάστοτε νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία.

2. Στο τμήμα του κτηματολογικού φύλλου που αφορά στα βάρη και στις δεσμεύσεις της κυριότητας ή της εξουσίας διάθεσης του κυρίου εγγράφεται και **η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και η απόφαση διενέργειας αναδασμού**. Η εγγραφή αυτή εμπεριέχει την πράξη με την οποία κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση ή αποφασίστηκε η διενέργεια αναδασμού και την επίπτωσή τους σε όλο ή σε μέρος του ακινήτου στο οποίο αφορά το κτηματολογικό φύλλο. Αν αρθεί ή ανακληθεί η απαλλοτρίωση ή ο αναδασμός, καταχωρίζεται στα Κτηματολογικά φύλλα η διοικητική πράξη με την οποία βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη άρση ή ανακαλείται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ή ο αναδασμός. Το ίδιο ισχύει και για τα ρυθμιστικά ή πολεοδομικά σχέδια και μελέτες πριν από την εφαρμογή τους, καθώς και για κάθε άλλη διοικητική πράξη ή διαδικασία που έχει επίπτωση σε εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων ή επάγεται δέσμευση της εξουσίας διάθεσης αυτών.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Διαδικασία κτηματολογικών εγγραφών

2.1 Υποβολή αιτήσεως (Νομιμοποιούμενα πρόσωπα- Αναγραφόμενα στην αίτηση στοιχεία)

- Για την καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα των πράξεων του άρθρου 12 Ν. 2664/1998 απαιτείται, πλην των περιπτώσεων που ορίζονται διαφορετικά στο νόμο, υποβολή αιτήσεως και ταυτόχρονη καταβολή των τελών και δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 4 Ν. 2664/1998. Η αίτηση που απευθύνεται στο Κτηματολογικό Γραφείο και τα συνοποβαλλόμενα σε αυτήν έγγραφα, όπως αυτά ορίζονται στις επόμενες παραγράφους και στην κείμενη νομοθεσία, επιτρέπεται να υποβάλλονται και να διακινούνται με ηλεκτρονικά μέσα.

Με όμοιο τρόπο είναι δυνατόν να καταβάλλονται τα τέλη και δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 4 Ν. 2664/1998.

«Με απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα καθορίζεται η ημερομηνία από την οποία η υποβολή των εγγραπτέων πράξεων του πρώτου εδαφίου στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» διενεργείται υποχρεωτικά μόνο ηλεκτρονικά.»

- Την αίτηση της παραγράφου 1 του άρθρου 14 Ν. 2664/1998 υποβάλλει κάθε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) που έχει έννομο συμφέρον. Η αίτηση μπορεί να υποβληθεί και από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του αιτούντος ή άλλον πληρεξούσιο δυνάμει πληρεξουσιότητας που του έχει παρασχεθεί συμβολαιογραφικά. Την αίτηση έχει δικαίωμα επίσης να υποβάλει, όταν πρόκειται για εγγραπτέο δικαίωμα που στηρίζεται σε συμβολαιογραφική πράξη, ο συμβολαιογράφος που τη συνέταξε ή ο

νόμιμος αναπληρωτής του ή ο αρχειοφύλακας ή εξουσιοδοτημένος συνεργάτης του με γραπτή εξουσιοδότηση.

- Όταν πρόκειται για το Δημόσιο ή για νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, την αίτηση της παραγράφου 1 του άρθρου 14 Ν. 2664/1998 υποβάλλει ο Προϊστάμενος της αρμόδιας υπηρεσίας ή εξουσιοδοτημένος από αυτόν υπάλληλος.

- Στην αίτηση αναγράφονται τα ακόλουθα στοιχεία του προσώπου για το οποίο ζητείται η καταχώριση : σε περίπτωση φυσικού προσώπου το όνομα, το επώνυμο, το όνομα και επώνυμο των γονέων, η χρονολογία γέννησης, ο αριθμός του δελτίου ταυτότητας, ο αριθμός φορολογικού μητρώου και η διεύθυνση, σε περίπτωση νομικού προσώπου η επωνυμία, η έδρα, η διεύθυνση, η συστατική του πράξη, η νόμιμη δημοσίευση αυτής και ο αριθμός φορολογικού μητρώου. Στην αίτηση μνημονεύονται επίσης η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση και τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα, το ακίνητο στο οποίο αφορά η ζητούμενη καταχώριση, με τον κωδικό του αριθμό, το κτηματολογικό φύλλο στο οποίο έχουν καταχωριστεί προηγούμενες κτηματολογικές εγγραφές για το ακίνητο. Με απόφαση του Δ.Σ του φορέα, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να ορίζονται και άλλα στοιχεία που πρέπει να περιέχει η αίτηση.

2.2 Συνοποβαλλόμενα έγγραφα

- Με την αίτηση της παραγράφου 1 του άρθρου 14 Ν. 2664/1998 συνοποβάλλονται τα έγγραφα στα οποία περιέχεται η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα, αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος που έχει συνταχθεί και έχει προσαρτηθεί στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη, περίληψη της εγγραπτέας πράξης, το περιεχόμενο και ο τύπος της οποίας καθορίζονται με απόφαση του Δ.Σ του φορέα και κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος για το ακίνητο στο οποίο αφορά η εγγραπτέα πράξη. Περίληψη εγγραπτέας πράξης δεν συνοποβάλλεται, όταν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα αφορά σε εξάλειψη, κατάργηση, διαγραφή ή άρση εγγραπτέου δικαιώματος. Αν η αίτηση υποβληθεί από πληρεξούσιο, νόμιμο αντιπρόσωπο ή όργανο νομικού προσώπου, συνοποβάλλονται επίσης και τα έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται η νομιμοποίηση του προσώπου που υπογράφει την αίτηση. Τα έγγραφα αυτά τηρούνται στο αρχείο τίτλων και δικαιολογητικών.»

- Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικώς και επί ποινή ακυρότητάς της, κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, απλό αντίγραφο του οποίου συνοποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου 1".

"6. Η καταχώριση στο Κτηματολόγιο των αναφερόμενων στην παράγραφο 2 του άρθρου 12 του Ν. 2664/1998 διοικητικών πράξεων γίνεται με αίτηση της αρμόδιας για την έκδοση ή κύρωσή τους, αντίστοιχα, αρχής, η οποία ενεργεί είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήματος προς αυτήν όποιου έχει έννομο συμφέρον. Με μέριμνα της αρχής αυτής, αποτυπώνονται στα κτηματογραφικά διαγράμματα με ψηφιακή μορφή οι μεταβολές που τυχόν επιφέρουν οι εν λόγω πράξεις στα γεωτεμάχια.

«Την αίτηση για την καταχώριση των ως άνω διοικητικών πράξεων για μεμονωμένα ακίνητα μπορεί να υποβάλει και όποιος έχει έννομο συμφέρον. Εφόσον η προς καταχώριση πράξη επιφέρει χωρική μεταβολή στα ακίνητα αυτά, με την αίτηση

συνυποβάλλεται κτηματογραφικό διάγραμμα επί του οποίου αποτυπώνεται η μεταβολή, με ευθύνη του συντάκτη ιδιώτη μηχανικού και σύμφωνα με δική του υπεύθυνη δήλωση όπου βεβαιώνει την ορθή εφαρμογή των διαγραμμάτων που συνοδεύουν την οικεία διοικητική πράξη στο συνυποβαλλόμενο κτηματογραφικό διάγραμμα.»

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Έλεγχος των αιτήσεων και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών-
Άρνηση καταχώρισης-Διαδικασία
επίλυσης διαφορών

Άρθρο 16 Ν. 2664/1998

1. Ο διενεργούμενος στο Κτηματολογικό Γραφείο έλεγχος κάθε αίτησης και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών είναι έλεγχος νομιμότητας. Κατ' αυτόν ελέγχεται ιδίως:

α) αν το Κτηματολογικό Γραφείο είναι αρμόδιο κατά τόπο,

β) αν το δικαίωμα στο οποίο αφορά η αίτηση και η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα Κτηματολογικά φύλλα περιλαμβάνονται μεταξύ εκείνων των οποίων ο νόμος επιτάσσει την καταχώριση,

γ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες από το νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της,

δ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συνυποβάλλονται με την αίτηση, με πληρότητα και ακρίβεια, τα αναφερόμενα στο άρθρο 14 δικαιολογητικά,

ε) αν το πρόσωπο, το οποίο προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί, αναγράφεται στο Κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος,

στ) αν ο εμφανιζόμενος κατά την υποβολή της αιτήσεως ως πληρεξούσιος, νόμιμος αντιπρόσωπος ή εκπρόσωπος νομικού προσώπου, νομιμοποιείται να προβεί στη ζητούμενη καταχώριση.

2. Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου αρνηθεί τη ζητούμενη καταχώριση, σημειώνει την άρνησή του και εκθέτει συνοπτικά τους λόγους της επί της αιτήσεως ή σε επισυναπτόμενο στην αίτηση πρόσθετο φύλλο και γνωστοποιεί αμελλητί την απόφασή του αυτή στον αιτούντα.

3. Αν στα συνοποβαλλόμενα με την αίτηση δικαιολογητικά υπάρχει τυπική έλλειψη, που είναι δυνατόν να διορθωθεί ή να συμπληρωθεί, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί να τάξει σύντομη προθεσμία, "όχι μεγαλύτερη των πέντε εργάσιμων ημερών," μέσα στην οποία ο αιτών πρέπει να προσκομίσει τα ελλείποντα στοιχεία.

4."Κατά της αρνητικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, καθώς και της εξάλειψης καταχώρισης, ο αιτών δικαιούται να προβάλει αντιρρήσεις. Κατά της απόφασης του Προϊσταμένου, θετικής ή αρνητικής, μπορεί και κάθε τρίτος, που έχει έννομο συμφέρον, να προβάλει αντιρρήσεις."

"Οι αντιρρήσεις υποβάλλονται με αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και εγγράφονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ο Κτηματολογικός Δικαστής, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, ελέγχει αν η αντίρρηση έχει εγγραφεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου και σε αρνητική περίπτωση την απορρίπτει ως απαράδεκτη."

Έως ότου ορισθεί Κτηματολογικός Δικαστής οι αντιρρήσεις υποβάλλονται στο Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας του Κτηματολογικού Γραφείου, το οποίο δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, εφαρμόζοντας και τις ειδικές διατάξεις των παραγράφων 2 έως 5 του άρθρου 791 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Νομικός έλεγχος προσαρτώμενων και επισυναπτομένων εγγράφων εγγραπτέων πράξεων

4.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ-ΔΟΥΛΕΙΕΣ

4.1.1. ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ

4.1.1.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα:

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- v. δήλωση φόρου μεταβίβασης
- vi. εάν έχει παρέλθει έτος από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου προσκομίζεται και έντυπο επανεκτίμησης από την εφορία
- vii. εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα: από τις 16.07.2018 και μετά προσκομίζεται απλό αντίγραφο του αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος - ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 Ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16.07.2018 (π.χ. Μάιος 2018) τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

4.1.1.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων (φορολογική νομοθεσία-δασική νομοθεσία-πολεοδομική νομοθεσία-νομοθεσία κτηματολογίου)

Στο συμβόλαιο προσαρτώνται:

Φορολογική - υπό την ευρεία έννοια - νομοθεσία:

- ✓ **Δήλωση φόρου μεταβίβασης** (Ν. 1587/1950. Πρέπει να γίνεται σχετική μνεία στο συμβόλαιο ότι υποβλήθηκαν στην αρμόδια ΔΟΥ οι δηλώσεις και ότι πληρώθηκε ο σχετικός φόρος ή ότι οι αγοραστές έτυχαν απαλλαγής π.χ. λόγω πρώτης κατοικίας).
- ✓ **Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ** άρθρου 54^Α Ν.4174/2013. ΕΝΦΙΑ τελευταίας πενταετίας (ή αντίστοιχα υπεύθυνη δήλωση του πωλητή περι μη υποχρέωσης υποβολής σχετικής δήλωσης, ανάλογα με το χρόνο απόκτησης του ακινήτου. Με την

υπ' αριθμ. Α.1106/11.05.2021 (Β' 1976) απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ, με τίτλο «Πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ)», που δημοσιεύτηκε στις 14.05.2021, **καταργήθηκε** η υποχρέωση προσκόμισης υπεύθυνης δήλωσης αντί του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ **για τα φυσικά και νομικά πρόσωπα**, με μοναδική εξαίρεση τα νομικά πρόσωπα που δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝΦΙΑ με βάση την κείμενη νομοθεσία για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας τους. *****Προσοχή:** Σε περίπτωση που οφείλεται ΕΝΦΙΑ ο Συμβ/φος υποχρεούται να παρακρατήσει το οφειλόμενο ποσό από το τίμημα της πώλησης και εντός 3 εργασιμών ημερών να το αποδώσει στο Δημόσιο. Σε αυτήν την περίπτωση προσκομίζεται στο ΚΓ κυρωμένο αντίγραφο του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού, διαφορετικά ο Προϊστάμενος υποχρεούται να αρνηθεί την καταχώρηση του συμβολαίου (άρθρο 54^Α παρ.4 Ν.4174/2013).

✓ Βεβαίωση Δήμου για μη οφειλή **ΤΑΠ** (άρθρο 59 Ν.4483/31.07.2017). *******Από τη βεβαίωση περί μη οφειλής ΤΑΠ **εξαιρούνται** τα αδόμητα αγροτεμάχια.

✓ **Αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας** για χρέη προς το Δημόσιο για τον πωλητή (άρθρο 26 Ν. 1882/1990 και άρθρο 12 Ν.4174/2013)

✓ **Ασφαλιστική ενημερότητα** επί επιχειρήσεων ή ελεύθερων επαγγελματιών και οικοπεδούχων - πωλητών (Φ21/116/2000 - ΦΕΚ Β' 839/10.07.2000. Από την 01.05.2020 ισχύει η διάταξη του άρθρου 23 Ν.4611/2019, όπως προκύπτει από συνδυασμό διατάξεων των άρθρων 29 και 30 Ν.4611/2020 και σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 15.435/913 ΥΑ - ΦΕΚ Β' 1559/23.04.2020). Διαφορετικά προσαρτάται υπεύθυνη δήλωση του συμβαλλόμενου ότι δεν υποχρεούται σε προσκόμιση βεβαίωσης ασφαλιστικής ενημερότητας.

✓ **Εάν ο τίτλος κτήσης του πωλητή είναι κληρονομία, δωρεά, γονική παροχή ή προίκα:** Πιστοποιητικό άρθρου 105 Ν.2961/2001, που εκδίδεται από αρμόδια ΔΟΥ στο οποίο φαίνεται η υποβολή της φορολογικής δήλωσης καθώς και η ολική ή μερική εκπλήρωση των υποχρεώσεων του ή η απαλλαγή του από αυτές για λόγους που αναφέρονται στο νόμο ή ότι το Δημόσιο εξέπεσε του δικαιώματός του για την επιβολή φόρου λόγω παραγραφής (άρθρο 112 Ν.2961/2001).

✓ Πιστοποιητικό εγγραφής ακινήτου στο Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας ή την υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου ότι δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με την 145026/2014 κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 31/2014 Β') και την 721/2016 διαπιστωτική πράξη του Υ.Π.Ε.Κ.Α. (Α.Δ.Α 60ΩΛ4653Π8-Τ2Δ).

✓ **Για τα αγροτεμάχια:** Βεβαίωση του οικείου Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων

περί μη οφειλής αρδευτικών τελών και εισφορών (άρθρο 65 Ν.2538/1997 - η μη προσάρτηση επιφέρει ακυρότητα).

Νομοθεσία κτηματολογίου:

✓ **Ακίνητα υπαγόμενα σε περιοχές που λειτουργεί ΚΓ:** Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, επί ποινή ακυρότητας (άρθρο 14 παρ. 5 Ν.2664/1998).

✓ **Όταν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα :** Το τοπογραφικό διάγραμμα με πλήρη στοιχεία έκδοσης και σύνταξης (μήνας, έτος, και ονοματεπώνυμο αρμόδιου μηχανικού). Εάν έχει υλοποιηθεί και ηλεκτρονική υποβολή του προσαρτώμενου τοπογραφικού διαγράμματος, τότε από 16.07.2018 και εφεξής ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 40 Ν.4409/2016 δηλαδή γίνεται μνεία των στοιχείων της ηλεκτρονικής υποβολής του τοπογραφικού στον ηλεκτρονικό υποδοχέα του Φορέα και προσαρτάται στο συμβόλαιο το Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ).

***** Εξαιρέση** από την υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού προβλέπεται όταν το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου ή οικισμού και έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Πολεοδομική νομοθεσία:

Με το άρθρο 51 παρ. 1 Ν. 4643/2019 (ΦΕΚ Α 193/3-12-2019) αντικαταστάθηκε το άρθρο 52 Ν. 4495/2017 και θεσπίστηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα Κτιρίου και Ηλεκτρονική ταυτότητα Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Τα κατωτέρω λεπτομερώς αναγραφόμενα ισχύουν για συμβόλαια που συντάχθηκαν μέχρι τις 31-12-2021.

Βεβαίωση τοπογράφου μηχανικού, με την αναγραφή του μοναδικού αριθμού ακινήτου, περί πολεοδομικής νομιμότητας του ακινήτου (άρθρου 83 παρ.2 Ν. 4495/2017) και σε περίπτωση τακτοποίησης αυθαιρεσιών, βεβαίωση περαιώσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού και κάτοψη του ακινήτου. *****Προσοχή:** Η βεβαίωση πρέπει να έχει εκδοθεί μέσα στο τελευταίο δίμηνο προ της σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης στην οποία προσαρτάται, διότι έχει διάρκεια ισχύος 2 μηνών.

Με τον ν 4787/26.03.2021, παρατάθηκε έως και τις 30/06/2021 ο χρόνος ισχύος των βεβαιώσεων μηχανικών, οι οποίες εκδίδονται με ημερομηνία αυτοψίας από

01/01/2021 έως τις 31/01/2021 με δυνατότητα υπαγωγής ρύθμισης και μετά την 1 Φεβρουαρίου 2021, χωρίς υποχρέωση καταχώρησης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου/δηρημένης ιδιοκτησίας (παρ. 5, άρθρου 18, ν 4787/26.03.2021, σελ 6862, ΦΕΚ Α' 44/26.03.2021).

Στη συνέχεια με την παράγραφο 9 του άρθρου 118 του [Ν. 4819 \(ΦΕΚ Α' 129/23.07.2021\)](#), ο χρόνος ισχύος των βεβαιώσεων της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 (Α' 167) με **ημερομηνία αυτοψίας από 1ης.1.2021 έως και 31η.1.2021** παρατάθηκε από τη λήξη της **έως και την 30ή.9.2021**, με δυνατότητα υπαγωγής ρύθμισης και μετά την 1η Φεβρουαρίου 2021, χωρίς υποχρέωση καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτηρίου/δηρημένης ιδιοκτησίας.

Με το Ν. 4843/21 ορίστηκε ότι από 1η Οκτωβρίου 2021 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021 δύνανται, αντί της ηλεκτρονικής ταυτότητας του ακινήτου να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 83 με ημερομηνία αυτοψίας από 1η Οκτωβρίου 2021

-Υπεύθυνη δήλωση πωλητή, περί πολεοδομικής νομιμότητας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

✓ **Αν στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα:** Δήλωση των συμβαλλομένων ότι «σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παράγραφος 15 του Ν.2242/1994 το ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο»

✓ **Για ακίνητα που κτίστηκαν πριν τις 14.03.1983:** Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη ότι «σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ.2 Ν.1337/1983 το ακίνητο έχει ανεγερθεί πριν τις 14.03.1983»

✓ **Για ακίνητα που κτίστηκαν μετά την εφαρμογή του Ν. 1337/1983:** α) Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας και β) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ότι «η οικοδομή κτίστηκε σύμφωνα με την άδεια και δεν έχει αλλάξει η χρήση και η επιφάνεια των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων»

✓ Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης εκδοθέν από πιστοποιημένο ενεργειακό επιθεωρητή από το πληροφοριακό σύστημα του αρχείου επιθεώρησης κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας, του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής (άρθρο 6 Ν.3661/2008). * * * **Εξαιρέση** από την υποχρέωση

προσάρτησης ΠΕΑ στην περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο κτίσμα είναι ημιτελές και όταν έχει χρήση βιομηχανίας, βιοτεχνίας, αγροτικής (πλην κατοικιών), εργαστηρίου, αποθήκης, στάθμευσης αυτοκινήτων, πρατήρια υγρών καυσίμων

✓ **Αν υπάρχει πράξη εφαρμογής** στην περιοχή του ακινήτου που κυρώθηκε με απόφαση Νομάρχη μετά την 15/11/1994, προσκομίζεται από τον μεταβιβάζοντα, βεβαίωση ότι υποβλήθηκε δήλωση ιδιοκτησίας σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του Ν.2242/1994 και ότι δεν οφείλονται ληξιπρόθεσμες οφειλές σε γη και σε χρήμα.

✓ **Αν υπάρχει πράξη εφαρμογής και οφείλεται εισφορά σε χρήμα**, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου Δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το 30% των συνολικών υποχρεώσεων του ακινήτου. Στο συμβολαιογραφικό έγγραφο γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλότες και για το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Στη συνέχεια εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής (άρθρο 2 παρ.3 Ν.4315/2014).

Δασική νομοθεσία:

Απαραίτητη προϋπόθεση το ακίνητο να αποτελεί: ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ

✓ **Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη ως προς τις δασικές εν γένει εκτάσεις:** Πιστοποιητικό της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης (άρθρο 20 παρ. 4 Ν.3889/2010 κατά το οποίο «Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, είναι άκυρη και ανίσχυρη, αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις»).

✓ **Ειδικά για τις εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση , για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων :** αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό προσαρτάται στο συμβόλαιο αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό

διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις (παρ. 4 άρθρου 20 Ν.3889/2010, η οποία προστέθηκε με άρθρο 48 παρ. 8^α Ν.4685/2020).

✓ **Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στο δασικό χάρτη, επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις:** αντί πιστοποιητικού προσαρτάται υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου, ή αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφανίζονται οι συντεταγμένες των κορυφών, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον συντάκτη του ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

✓ **Για τα ιδιωτικά δάση:** Πιστοποιητικό της αρμόδιας δασικής αρχής ότι το μεταβιβαζόμενο δεν καταστράφηκε από πυρκαγιά εν όλω ή εν μέρει, μετά τις 11.06.1975 και σε κάθε περίπτωση κατά την τελευταία τριαντακονταετία από την 11.06.1975. (άρθρο 35 Ν.998/1979 – μεταβιβάσεις καέντων δασών)

✓ **Άρθρο 60 Ν.Δ 86/1969:** απαγορεύεται η κατάτμηση της δασικής ιδιοκτησίας δυνάμει οποιασδήποτε πράξεως επί ποινή απολύτου ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας, άνευ προηγούμενης άδειας του Υπουργού Γεωργίας περί της οποίας γίνεται μνεία στην σχετική συμβολαιογραφική πράξη. Η μεταβίβαση αυτοτελών ιδιωτικών δασοτεμαχίων που δεν συνορεύουν μεταξύ τους, καθώς και η μεταβίβαση ιδανικού εξ αδιαιρέτου μεριδίου ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης δεν συνιστά κατάτμηση. Δρόμοι, αντιπυρικές ζώνες και άλλα τεχνικά έργα που κατασκευάζονται εντός δασών και δασικών εκτάσεων, καθώς και νομίμως κηρυσσόμενες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Η μεταβίβαση των αγροτικών εκτάσεων ευρύτερου κτήματος, στο οποίο περιέχονται και δασικές εκτάσεις, χωρίς την άδεια της παρ. 1 δεν συνιστά παράνομη κατάτμηση, ανεξάρτητα από το εάν τα τμήματα που προκύπτουν από τη μεταβίβαση είναι άρτια και οικοδομήσιμα.

✓ **Άρθρο 280 του Ν.Δ 86/1969:** επί μεταβιβάσεως κυριότητας ή οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος επί δάσους ο μεταβιβάζων υποχρεούται κατά την κατάρτιση του συμβολαίου να προσκομίσει επί ποινή απολύτου ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας στο Συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση ότι ουδέποτε το

δημόσιο διεκδίκησε την κυριότητα του ακινήτου, ή εάν την διεκδίκησε, αυτή κρίθηκε οριστικά έναντι του Δημοσίου με κάποια διοικητική πράξη ή με τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Ο Συμβολαιογράφος υποχρεούται να κάνει ειδική μνεία για την προσκόμιση της δήλωσης στο συμβόλαιο.

ΕΝΤΥΠΟ ΕΙΣΗΓΗΣΕΩΣ

(το εν λόγω έντυπο είναι κοινό για κάθε εγγραπτέα σύμφωνα με το άρθρο 12 πράξη πλην των αιτήσεων του άρθρου 6 & 4)

ΦΥΛΛΟ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ

Κτηματολογικό Γραφείο:.....Αρ. Πρωτ. εγγραπτέας πράξης.....

ΕΙΔΟΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ:.....

ΕΠΗΡΕΑΖΟΜΕΝΑ ΚΑΕΚ (πρωτόκολλο)

Τα αναγραφόμενα στην περίληψη

Προσθήκες [ΝΑΙ] [ΟΧΙ] - ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΚΑΕΚ

.....
.....
.....
.....

Από τον συνδυασμένο έλεγχο του κειμένου της εγγραπτέας πράξης, της συνημμένης περίληψης και του κτηματολογικού φύλλου εισηγούμαι:

Α) Την αποδοχή της αιτούμενης καταχώρισης: **ΟΛΙΚΑ ΕΝ ΜΕΡΕΙ***

*Αιτιολογία

.....
.....
.....
.....

Είδος καταχώρισης:

1) Οριστική (σύμφωνα με τη συνημμένη περίληψη)

2) Προσωρινή-Αιτιολογία:

.....
.....

3) Σημείωση άρθρου 7^Α: στοιχεία αγωγής (αρ. πρωτοκόλλου/ημερομηνία

καταχώρισης:-----

***Παρατηρήσεις/Οδηγίες καταχώρισης (όπου απαιτείται)**

Β) Την προσκόμιση συμπληρωματικών στοιχείων (τυπική έλλειψη)*

*** Ελλείποντα στοιχεία που θα προσκομιστούν:**

**** Προτεινόμενη προθεσμία:-----**

-*Ημερομηνία ειδοποίησης/χειριστής:-----**

*****Ημερομηνία προσκόμισης:-----**

Γ) Την απόρριψη της αιτούμενης καταχώρισης:*

*** Αιτιολογία:**

Ημερομηνία

Ο εισηγητής

Υπογραφή.....

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

01 - ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ

I. Γενική Νομοθεσία:

1. Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης:
2. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
3. Βεβαίωση ΤΑΠ:
4. Φορολογική ενημερότητα:
5. Ασφαλιστική ενημερότητα:
6. Πιστοποιητικό άρθρου 105 ν. 2961/2001:
7. Πιστοποιητικό Εθνικού Μητρώο Σημείων Υδροληψίας:
8. Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων:
9. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:
10. Τοπογραφικό Διάγραμμα / ΚΗΔ:
11. Βεβαίωση Μηχανικού ν. 4495/2017:
12. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):
13. Υπεύθυνες Δηλώσεις Ν. 2242/1994 (ρέμα, αγιαλός κλπ):
14. Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης:
15. Έτος ανέγερσης κτίσματος:
 - α) Προ 14.03.1983
 - Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 2 ν. 1337/1983
 - β) Ακίνητο μετά το ν. 1337/1983:
 - Οικοδομική άδεια
 - Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη

II. Ειδικές περιπτώσεις:

1. Πράξη εφαρμογής:
 - α) Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας:
 - β) Αν οφείλεται εισφορά σε χρήμα:
 - Βεβαίωση του Δήμου περί καταβολής του 30%

2. Δασική Νομοθεσία:

2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης:

α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:

Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών

β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις
οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων
άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:

Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα:

γ) Εκτάσεις μη δασικές:

Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010:

2.2. Ιδιωτικά Δάση:

Πιστοποιητικό ακαΐας

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.1.2. ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ / ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ

4.1.2.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα:

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- v. εάν έχει παρέλθει έτος από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου προσκομίζεται και επανεκτίμηση από την εφορία
- vi. εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα: από τις 16.07.2018 προσκομίζεται απλό αντίγραφο του αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος - ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 Ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16.07.2018 (π.χ. Μάιος 2018), τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

4.1.2.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων (φορολογική νομοθεσία-δασική νομοθεσία-πολεοδομική νομοθεσία-νομοθεσία κτηματολογίου)

Στο συμβόλαιο προσαρτώνται:

Φορολογική νομοθεσία:

- ✓ Δήλωση φόρου γονικής παροχής / δωρεάς εν ζωή, αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο συμβόλαιο.
- ✓ **Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ** άρθρου 54^Α Ν.4174/2013. ΕΝΦΙΑ τελευταίας πενταετίας (ή αντίστοιχα υπεύθυνη δήλωση του πωλητή περί μη υποχρέωσης υποβολής σχετικής δήλωσης, ανάλογα με το χρόνο απόκτησης του ακινήτου. Με την υπ' αριθμ. Α.1106/11.05.2021 (Β' 1976) απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ, με τίτλο «Πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ)», που δημοσιεύτηκε στις 14.05.2021, **καταργήθηκε** η υποχρέωση προσκόμισης υπεύθυνης δήλωσης αντί του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ **για τα φυσικά και νομικά πρόσωπα**, με μοναδική εξαίρεση τα νομικά πρόσωπα που δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝΦΙΑ με βάση την κείμενη νομοθεσία για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας τους.
- ✓ Βεβαίωση Δήμου για μη οφειλή **ΤΑΠ** (άρθρο 59 Ν.4483/31.07.2017). *** Από τη

βεβαίωση περί μη οφειλής ΤΑΠ εξαιρούνται τα αδόμητα αγροτεμάχια.

✓ **Αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας** για χρέη προς το Δημόσιο για τον μεταβιβάζοντα.

✓ **Ασφαλιστική ενημερότητα** επί επιχειρήσεων ή ελεύθερων επαγγελματιών και οικοπεδούχων - πωλητών (Φ21/116/2000 - ΦΕΚ Β' 839/10.07.2000. Από την 01.05.2020 ισχύει η διάταξη του άρθρου 23 Ν.4611/2019, όπως προκύπτει από συνδυασμό διατάξεων των άρθρων 29 και 30 Ν.4611/2020 και σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 15.435/913 ΥΑ - ΦΕΚ Β' 1559/23.04.2020). Διαφορετικά προσαρτάται υπεύθυνη δήλωση του συμβαλλόμενου ότι δεν υποχρεούται σε προσκόμιση βεβαίωσης ασφαλιστικής ενημερότητας.

✓ **Εάν ο τίτλος κτήσης είναι κληρονομία, δωρεά, γονική παροχή ή προίκα:** Πιστοποιητικό άρθρου 105 Ν.2961/2001, που εκδίδεται από αρμόδια ΔΟΥ στο οποίο φαίνεται η υποβολή της φορολογικής δήλωσης καθώς και η ολική ή μερική εκπλήρωση των υποχρεώσεων του ή η απαλλαγή του από αυτές για λόγους που αναφέρονται στο νόμο ή ότι το Δημόσιο εξέπεσε του δικαιώματός του για την επιβολή φόρου λόγω παραγραφής (άρθρο 112 Ν.2961/2001).

✓ Πιστοποιητικό εγγραφής ακινήτου στο Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας ή την υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου ότι δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με την 145026/2014 κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 31/2014 Β') και την 721/2016 διαπιστωτική πράξη του Υ.Π.Ε.Κ.Α. (Α.Δ.Α 60ΩΛ4653Π8-Τ2Δ).

✓ **Για τα αγροτεμάχια:** Βεβαίωση του οικείου Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων περί μη οφειλής αρδευτικών τελών και εισφορών (άρθρο 65 Ν.2538/1997 - η μη προσάρτηση επιφέρει ακυρότητα).

*****Προσοχή:** Για τα συμβόλαια που συντάχθηκαν μέχρι την 05.06.2016 υπήρχε υποχρέωση προσάρτησης και προσκόμισης διπλότυπων Ταμείου Νομικών. Η υποχρέωση αυτή μετά καταργήθηκε (άρθρο 2 παρ. 6^α Ν.4393/06.06.2016). Πρακτικά αφορά μόνο αμετάγραφα συμβόλαια.

Νομοθεσία κτηματολογίου:

✓ **Ακίνητα υπαγόμενα σε περιοχές που λειτουργεί ΚΓ:** Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

✓ **Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα:** Το τοπογραφικό διάγραμμα με πλήρη στοιχεία έκδοσης και σύνταξης (μήνας, έτος και ονοματεπώνυμο αρμόδιου μηχανικού). Εάν έχει υλοποιηθεί και ηλεκτρονική υποβολή του προσαρτώμενου τοπογραφικού διαγράμματος, τότε από 16.07.2018 και εφεξής ακολουθείται η

διαδικασία του άρθρου 40 Ν.4409/2016 δηλαδή γίνεται μνεία των στοιχείων της ηλεκτρονικής υποβολής του τοπογραφικού στον ηλεκτρονικό υποδοχέα του Φορέα και προσαρτάται στο συμβόλαιο το Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ).

***** Εξαιρέση** από την υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού προβλέπεται όταν το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου ή οικισμού και έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή έχει γίνει Σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας.

Πολεοδομική νομοθεσία:

Με το άρθρο 51 παρ. 1 Ν. 4643/2019 (ΦΕΚ Α 193/3-12-2019) αντικαταστάθηκε το άρθρο 52 Ν. 4495/2017 και θεσπίστηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα Κτιρίου και Ηλεκτρονική ταυτότητα Δηρημένης Ιδιοκτησίας. Τα κατωτέρω λεπτομερώς αναγραφόμενα ισχύουν για συμβόλαια που συντάχθηκαν μέχρι τις 31-12-2021.

✓ **Βεβαίωση τοπογράφου μηχανικού** με την αναγραφή του μοναδικού αριθμού ακινήτου, περί πολεοδομικής νομιμότητας του ακινήτου (άρθρου 83 παρ.2 Ν. 4495/2017) και σε περίπτωση τακτοποίησης αυθαιρεσιών, βεβαίωση περαιώσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού και κάτοψη του ακινήτου. *** Η βεβαίωση πρέπει να έχει εκδοθεί μέσα στο τελευταίο δίμηνο προ της σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης στην οποία προσαρτάται, διότι έχει διάρκεια ισχύος 2 μηνών.

✓ Με τον ν 4787/26.03.2021, παρατάθηκε έως και τις 30/06/2021 ο χρόνος ισχύος των βεβαιώσεων μηχανικών, οι οποίες εκδίδονται με ημερομηνία αυτοψίας από 01/01/2021 έως τις 31/01/2021 με δυνατότητα υπαγωγής ρύθμισης και μετά την 1 Φεβρουαρίου 2021, χωρίς υποχρέωση καταχώρησης στοιχείων ταυτότητας κτιρίου/ δηρημένης ιδιοκτησίας (παρ. 5, άρθρου 18, ν 4787/26.03.2021, σελ 6862, ΦΕΚ Α' 44/26.03.2021).

✓ Στη συνέχεια με την παράγραφο 9 του άρθρου 118 του [Ν. 4819 \(ΦΕΚ Α' 129/23.07.2021\)](#), ο χρόνος ισχύος των βεβαιώσεων της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 (Α' 167) **με ημερομηνία αυτοψίας από 1ης.1.2021 έως και 31η.1.2021** παρατάθηκε από τη λήξη της **έως και την 30ή.9.2021**, με δυνατότητα υπαγωγής ρύθμισης και μετά την 1η Φεβρουαρίου 2021, χωρίς υποχρέωση καταχώρησης στοιχείων ταυτότητας κτηρίου/δηρημένης ιδιοκτησίας.

- ✓ Με το Ν. 4843/21 ορίσθηκε ότι από 1η Οκτωβρίου 2021 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021 δύνανται, αντί της ηλεκτρονικής ταυτότητας του ακινήτου να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 83 με ημερομηνία αυτοψίας από 1η Οκτωβρίου 2021.
- ✓ **Υπεύθυνη δήλωση** μεταβιβάζοντος, περί πολεοδομικής νομιμότητας του ακινήτου.
- ✓ **Αν στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα:** Δήλωση των συμβαλλομένων ότι «σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παράγραφος 15 του Ν.2242/1994 το ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο»
- ✓ **Για ακίνητα που κτίστηκαν πριν τις 14.03.1983:** Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη ότι «σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ.2 Ν.1337/1983 το ακίνητο έχει ανεγερθεί πριν τις 14.03.1983»
- ✓ **Για ακίνητα που κτίστηκαν μετά την εφαρμογή του Ν. 1337/1983:** ι) Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας και ιι) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ότι «η οικοδομή κτίστηκε σύμφωνα με την άδεια και δεν έχει αλλάξει η χρήση και η επιφάνεια των κοινοχρήστων και κοινοκτητήτων χώρων»
- ✓ **Αν υπάρχει πράξη εφαρμογής** στην περιοχή του ακινήτου που κυρώθηκε με απόφαση Νομάρχη μετά την 15/11/1994, προσκομίζεται από τον μεταβιβάζοντα, βεβαίωση ότι υποβλήθηκε δήλωση ιδιοκτησίας σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του Ν.2242/1994 και ότι δεν οφείλονται ληξιπρόθεσμες οφειλές σε γη και σε χρήμα.
- ✓ **Αν υπάρχει πράξη εφαρμογής και οφείλεται εισφορά σε χρήμα,** επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου Δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το 30% των συνολικών υποχρεώσεων του ακινήτου. Στο συμβολαιογραφικό έγγραφο γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Στη συνέχεια εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής. (άρθρο 2 παρ.3 Ν.4315/2014).

Δασική νομοθεσία:

Απαραίτητη προϋπόθεση το ακίνητο να αποτελεί: ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ

✓ **Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη ως προς τις δασικές εν γένει εκτάσεις:** Πιστοποιητικό της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης (άρθρο 20 παρ. 4 Ν.3889/2010 κατά το οποίο «Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, είναι άκυρη και ανίσχυρη, αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις»).

✓ **Ειδικά για τις εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση , για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων :** αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό προσαρτάται στο συμβόλαιο αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις (παρ. 4 άρθρου 20 Ν.3889/2010, η οποία προστέθηκε με άρθρο 48 παρ. 8^α Ν.4685/2020).

✓ **Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στο δασικό χάρτη, επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις:** αντί πιστοποιητικού προσαρτάται υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου, ή αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφανίζονται οι συντεταγμένες των κορυφών, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον συντάκτη του ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

✓ **Για τα ιδιωτικά δάση:** Πιστοποιητικό της αρμόδιας δασικής αρχής ότι το μεταβιβαζόμενο δεν καταστράφηκε από πυρκαγιά εν όλω ή εν μέρει, μετά τις 11.06.1975 και σε κάθε περίπτωση κατά την τελευταία τριαντακονταετία από την 11.06.1975. (άρθρο 35 Ν.998/1979 – μεταβιβάσεις καέντων δασών)

✓ **Άρθρο 60 Ν.Δ 86/1969:** απαγορεύεται η κατάτμηση της δασικής ιδιοκτησίας δυνάμει οποιασδήποτε πράξεως επί ποινή απολύτου ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας, άνευ προηγούμενης άδειας του Υπουργού Γεωργίας περί της οποίας γίνεται μνεία στην σχετική συμβολαιογραφική πράξη. Η μεταβίβαση αυτοτελών

ιδιωτικών δασοτεμαχίων που δεν συνορεύουν μεταξύ τους, καθώς και η μεταβίβαση ιδανικού εξ αδιαιρέτου μεριδίου ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης δεν συνιστά κατάτμηση. Δρόμοι, αντιπυρικές ζώνες και άλλα τεχνικά έργα που κατασκευάζονται εντός δασών και δασικών εκτάσεων, καθώς και νομίμως κηρυσσόμενες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Η μεταβίβαση των αγροτικών εκτάσεων ευρύτερου κτήματος, στο οποίο περιέχονται και δασικές εκτάσεις, χωρίς την άδεια της παρ. 1 δεν συνιστά παράνομη κατάτμηση, ανεξάρτητα από το εάν τα τμήματα που προκύπτουν από τη μεταβίβαση είναι άρτια και οικοδομήσιμα.

✓ **Άρθρο 280 του Ν.Δ 86/1969:** επί μεταβιβάσεως κυριότητας η οποιοδήποτε εμπράγματος δικαιώματος επί δάσους ο μεταβιβάζων υποχρεούται κατά την κατάρτιση του συμβολαίου να προσκομίσει επί ποινή απολύτου ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας στο Συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση ότι ουδέποτε το δημόσιο διεκδίκησε την κυριότητα του ακινήτου, ή εάν την διεκδίκησε, αυτή κρίθηκε οριστικά έναντι του Δημοσίου με κάποια διοικητική πράξη ή με τελεσίδικη δικαστική απόφαση . Ο Συμβ/φος υποχρεούται να κάνει ειδική μνεία για την προσκόμιση της δήλωσης στο συμβόλαιο.

ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΕ ΟΛΕΣ ΤΙΣ ΑΝΩΤΕΡΩ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ:

- Αν πρόκειται για χώρο στάθμευσης, το καθεστώς αυτού σύμφωνα με τις διατάξεις Ν.1221/1981 και 1002, 1117ΑΚ.
- Αν σε γεωτεμάχιο εντοπίζεται διαφορά στο εμβαδόν λόγω νεώτερης καταμέτρησης → ανάγκη υποβολής σχετικής δήλωσης φόρου για τη διαφορά στα τ.μ.
- Σε περίπτωση μεταβίβασης διαιρετού τμήματος η τήρηση της προϋπόθεσης της αρτιότητας κατά το Ν.651/1977, τόσο για το μεταβιβαζόμενο όσο και για το εναπομένον τμήμα.
- Στην περίπτωση που με προηγούμενη πράξη έχει παρακρατηθεί η επικαρπία και πλέον μεταβιβάζεται η πλήρης κυριότητα λόγω θανάτου του επικαρπωτή, είναι υποχρεωτική η προσάρτηση ληξιαρχικής πράξης θανάτου του επικαρπωτή.
- Η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 4 Ν.1641/1986 σε συνδυασμό με τα υπ' αριθμ. 15/15.03.1991 πρακτικά συνεδρίασης του πρώην ΟΕΚ (νυν ΟΑΕΔ), σε περίπτωση ύπαρξης υποθήκης υπέρ αυτού.

- Σε πράξη εφαρμογής: Αν το ακίνητο ανήκει σε περιοχή με μεταγεγραμμένη πράξη εφαρμογής να αναφέρεται στην τελική ιδιοκτησία αυτής (υπ' αριθμ. πρωτ. 5197/6737/1989 εγκύκλιος ΠΕΧΩΔΕ).
- Σε αμετάγραφους τίτλους: Ο χρόνος σύνταξης συμβολαίου. Για το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων και έως τις πρώτες εγγραφές: Πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου (άρθρο 5Ν.2308/1995).
- Έλεγχος του είδους και του ποσοστού του μεταβιβάζοντος κυρίου του ακινήτου. Δεν δύναται να μεταβιβασθεί ποσοστό μεγαλύτερο από αυτό που εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο.
- Έλεγχος του ποσοστού συγκυριότητας της οριζοντίου επί του γεωτεμαχίου. Περίπτωση υπέρβασης χιλιοστών.
- Αγοραπωλησία υπό διαλυτική αίρεση.
- Μεταβίβαση ακινήτου ωφελούμενου από πραγματική δουλεία διόδου (με συμβολαιογραφικό έγγραφο). Στην πράξη ως επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ θα πρέπει να τεθεί και το ΚΑΕΚ του δουλεύοντος ακινήτου.
- Στις περιπτώσεις γονικής παροχής με παρακράτηση της επικαρπίας και δωρεά αιτία θανάτου αυτής, να ελέγχουμε αν ο δωρεοδόχος συμβάλλεται ή όχι στην πράξη και να δίνουμε τις αντίστοιχες οδηγίες καταχώρισης της πράξης.
- Σε περίπτωση μεταβίβασης από εταιρεία που έχει αλλάξει η επωνυμία της, πρέπει να προηγείται αίτηση για αλλαγή της επωνυμίας.
- Όταν στις αρχικές εγγραφές το δικαίωμα έχει καταχωρισθεί με την παρατήρηση «*καταχώριση δυνάμει του άρθρου 2 παρ. 3γ του Ν. 2308/1995*», στην περίπτωση αυτή, καμία μεταγενέστερη πράξη διαθέσεως του δικαιώματος, εκούσια ή αναγκαστική, και καμία άλλη εγγραφή δεν επιτρέπεται να καταχωρισθούν στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, εάν προηγουμένως ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν συμπληρώσει, μετά από έλεγχο στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου, τα ελλείποντα στοιχεία μεταγραφής, εγγραφής ή σημείωσης του τίτλου.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

02 – ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ

III. Γενική Νομοθεσία:

16. Δήλωση Φόρου Γονικής Παροχής:
17. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
18. Βεβαίωση ΤΑΠ:
19. Φορολογική ενημερότητα:
20. Ασφαλιστική ενημερότητα:
21. Πιστοποιητικό άρθρου 105 ν. 2961/2001:
22. Πιστοποιητικό Εθνικού Μητρώο Σημείων Υδροληψίας:
23. Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων:
24. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:
25. Τοπογραφικό Διάγραμμα / ΚΗΔ:
26. Βεβαίωση Μηχανικού ν. 4495/2017:
27. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):
28. Υπεύθυνες Δηλώσεις Ν. 2242/1994 (ρέμα, αγιαλός κλπ):
29. Έτος ανέγερσης κτίσματος:
- α) Προ 14.03.1983
- Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 2 ν. 1337/1983
- β) Ακίνητο μετά το ν. 1337/1983:
- Οικοδομική άδεια
- Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη

IV. Ειδικές περιπτώσεις:

3. Πράξη εφαρμογής:
- α) Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας:
- β) Αν οφείλεται εισφορά σε χρήμα:
- Βεβαίωση του Δήμου περί καταβολής του 30%

4. Δασική Νομοθεσία:

2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης:

α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:

Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών

β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις
οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων
άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:

Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα:

γ) Εκτάσεις μη δασικές:

Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010:

2.2. Ιδιωτικά Δάση:

Πιστοποιητικό ακαΐας

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

03 – ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ

V. Γενική Νομοθεσία:

30. Δήλωση Φόρου Δωρεάς:
31. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
32. Βεβαίωση ΤΑΠ:
33. Φορολογική ενημερότητα:
34. Ασφαλιστική ενημερότητα:
35. Πιστοποιητικό άρθρου 105 ν. 2961/2001:
36. Πιστοποιητικό Εθνικού Μητρώο Σημείων Υδροληψίας:
37. Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων:
38. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:
39. Τοπογραφικό Διάγραμμα / ΚΗΔ:
40. Βεβαίωση Μηχανικού ν. 4495/2017:
41. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):
42. Υπεύθυνες Δηλώσεις Ν. 2242/1994 (ρέμα, αγιαλός κλπ):
43. Έτος ανέγερσης κτίσματος:
- α) Προ 14.03.1983
- Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 2 ν. 1337/1983
- β) Ακίνητο μετά το ν. 1337/1983:
- Οικοδομική άδεια
- Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη

VI. Ειδικές περιπτώσεις:

5. Πράξη εφαρμογής:
- α) Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας:
- β) Αν οφείλεται εισφορά σε χρήμα:
- Βεβαίωση του Δήμου περί καταβολής του 30%

6. Δασική Νομοθεσία:

- 2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης:
- α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:
Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών
- β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:
Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα:
- γ) Εκτάσεις μη δασικές:
Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010:
- 2.2. Ιδιωτικά Δάση:
Πιστοποιητικό ακαΐας

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../...

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.1.3 ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

4.1.3.1 Προσκομιζόμενα έγγραφα (αποδοχή με συμβολαιογραφικό έγγραφο)

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται:

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- v. δήλωση φόρου κληρονομίας
- vi. εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα: από τις 16.07.2018 και μετά προσκομίζεται απλό αντίγραφο του αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος - ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 Ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16.07.2018 (π.χ. Μάιος 2018) τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

4.1.3.2 Προσκομιζόμενα έγγραφα (αποδοχή με έκθεση ενώπιον του Γραμματέα του Ειρηνοδικείου/ με πιστοποιητικό του Γραμματέα του Ειρηνοδικείου περί μη αποποίησης)

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται:

- vii. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- viii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ix. έκθεση ενώπιον του Γραμματέα του Ειρηνοδικείου/ πιστοποιητικό του Γραμματέα του Ειρηνοδικείου (περί μη αποποίησης)
- x. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- xi. δήλωση φόρου κληρονομίας
- xii. Απόσπασμα Ληξιαρχικής πράξης Θανάτου
- xiii. Πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών
- xiv. Πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης
- xv. Αν ο θανών άφησε διαθήκη: Πρακτικό δημοσίευσης διαθήκης από το αρμόδιο δικαστήριο και πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης άλλης εκτός της

προαναφερομένης από το αρμόδιο δικαστήριο.

χνί. Σε περίπτωση που έχει προηγηθεί αποποίηση κληρονομίας: Έκθεση αποποίησης κληρονομίας.

4.1.3.3 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων (φορολογική νομοθεσία-πολεοδομική νομοθεσία-νομοθεσία κτηματολογίου)

Στο συμβόλαιο προσαρτώνται:

Πιστοποιητικά κληρονομίας:

- ✓ Απόσπασμα Ληξιαρχικής πράξης Θανάτου
- ✓ Πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών
- ✓ Πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης
- ✓ Αν ο θανών άφησε διαθήκη: Πρακτικό δημοσίευσης διαθήκης από το αρμόδιο δικαστήριο και πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης άλλης εκτός της προαναφερομένης από το αρμόδιο δικαστήριο.
- ✓ Σε περίπτωση που έχει προηγηθεί αποποίηση κληρονομίας: Έκθεση αποποίησης κληρονομίας.
- ✓ Σε περίπτωση που με προηγούμενη πράξη έχει παρακρατηθεί η επικαρπία και πλέον ο κληρονομούμενος (κατά το χρόνο θανάτου του) είναι πλήρης κύριος, λόγω θανάτου του επικαρπωτή, τότε είναι υποχρεωτική και η προσάρτηση ληξιαρχικής πράξης θανάτου του επικαρπωτή.

Φορολογική νομοθεσία:

- ✓ **Δήλωση φόρου κληρονομίας** (Ν. 1947/1991 - Γίνεται σχετική μνεία στο συμβόλαιο ότι επεδείχθη στη συμβολαιογράφο η δήλωση και ότι θα αποσταλεί στο Κτηματολογικό Γραφείο).
- ✓ **Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ άρθρου 54^Α Ν.4174/2013** : Ισχύει για αποδοχές που συντάχθηκαν από 01.01.2014. Πρόκειται για τα ΕΝΦΙΑ τελευταίας πενταετίας (ή αντίστοιχα υπεύθυνη δήλωση του πωλητή περί μη υποχρέωσης υποβολής σχετικής δήλωσης, ανάλογα με το χρόνο απόκτησης του ακινήτου. Με την υπ' αριθμ. Α.1106/11.05.2021 (Β' 1976) απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ, με τίτλο «Πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ)», που δημοσιεύτηκε στις 14.05.2021, **καταργήθηκε** η υποχρέωση προσκόμισης υπεύθυνης δήλωσης αντί του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ για τα φυσικά και νομικά πρόσωπα, με μοναδική

εξαίρεση τα νομικά πρόσωπα που δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝΦΙΑ με βάση την κείμενη νομοθεσία για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας τους.

✓ Πιστοποιητικό εγγραφής ακινήτου στο Εθνικό Μητρώο Σημείων Υδροληψίας ή την υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου ότι δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με την 145026/2014 κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 31/2014 Β') και την 721/2016 διαπιστωτική πράξη του Υ.Π.Ε.Κ.Α. (Α.Δ.Α 60ΩΛ4653Π8-Τ2Δ).

Νομοθεσία κτηματολογίου:

✓ **Ακίνητα υπαγόμενα σε περιοχές που λειτουργεί ΚΓ:** Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, επί ποινη ακυρότητας (άρθρο 14 παρ. 5 Ν.2664/1998).

✓ **Όταν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα :** Το τοπογραφικό διάγραμμα με πλήρη στοιχεία έκδοσης και σύνταξης (μήνας, έτος, και ονοματεπώνυμο αρμόδιου μηχανικού). Εάν έχει υλοποιηθεί και ηλεκτρονική υποβολή του προσαρτώμενου τοπογραφικού διαγράμματος, τότε από 16.07.2018 και εφεξής ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 40 Ν.4409/2016 δηλαδή γίνεται μνεία των στοιχείων της ηλεκτρονικής υποβολής του τοπογραφικού στον ηλεκτρονικό υποδοχέα του Φορέα και προσαρτάται στο συμβόλαιο το Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ).

Πολεοδομική νομοθεσία:

✓ **Αν στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα:** Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας ή υπεύθυνη δήλωση για το χρόνο ανέγερσης της οικοδομής, αν οικοδομήθηκε πριν το 1983.

✓ Με την υπ' αριθμ. 128/2021 γνωμοδότηση , που έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό Δικαιοσύνης, το ΝΣΚ γνωμοδότησε, ότι οι συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομίας που αφορούν σε εκτάσεις του κυρωμένου δασικού χάρτη είτε με χαρακτήρα δασικό είτε με χαρακτήρα μη δασικό, εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των πράξεων των παρ.4 και 5 του άρθρου 20 Ν.3889/2010 ως ισχύει, με συνέπεια να απαιτείται και για αυτές η επισύναψη των αναφερομένων στις παραγράφους αυτές πιστοποιητικών και η μνεία του περιεχομένου τους.

ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ:

✓ Στις περιπτώσεις όπου στις αρχικές εγγραφές εμφανίζονται οι κληρονόμοι ως κύριοι του ακινήτου με αιτία κτήσης Κληρονομιά και παρατήρηση «Εκκρεμεί Αποδοχή Κληρονομιάς» θα πρέπει τα ποσοστά που αναγράφονται στις

αρχικές εγγραφές να ταυτοποιούνται πλήρως με τα ποσοστά που αποδέχονται.

- ✓ Κληρονομία επ' ωφελεία απογραφής. Στην εισήγηση να γίνεται σχετική παρατήρηση.
- ✓ Στις περιπτώσεις όπου με την αποδοχή κληρονομιάς γίνεται και Σύσταση διηρημένης Ιδιοκτησίας διά τελευταίας βουλήσεως του διαθέτη, να ελέγχουμε την ορθή πρωτοκόλληση της πράξης.
- ✓ Σε περίπτωση αποδοχής κληρονομιάς όπου ο κληρονόμος βαρύνεται με κληρονομικό καταπίστευμα να γίνεται σχετική παρατήρηση.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

04 – ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

VII. Γενική Νομοθεσία:

- | | |
|--|--------------------------|
| 44. Δήλωση Φόρου Κληρονομιάς: | <input type="checkbox"/> |
| 45. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ: | <input type="checkbox"/> |
| 46. Πιστοποιητικό Εθνικού Μητρώο Σημείων Υδροληψίας: | <input type="checkbox"/> |
| 47. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος: | <input type="checkbox"/> |
| 48. Τοπογραφικό Διάγραμμα / ΚΗΔ: | <input type="checkbox"/> |
| 49. Έτος ανέγερσης κτίσματος: | |
| α) Προ 14.03.1983 | <input type="checkbox"/> |
| Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 2 ν. 1337/1983 | <input type="checkbox"/> |
| β) Ακίνητο μετά το ν. 1337/1983: | <input type="checkbox"/> |
| - Οικοδομική άδεια | <input type="checkbox"/> |
| - Υπεύθυνη Δήλωση | <input type="checkbox"/> |

VIII. Πιστοποιητικά Κληρονομιάς:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Απόσπασμα ληξιαρχικής πράξης θανάτου: | <input type="checkbox"/> |
| 2. Πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών: | <input type="checkbox"/> |
| 3. Πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης: | <input type="checkbox"/> |
| 4. Εκ διαθήκης κληρονομιάς: ' | |
| Πρακτικό δημοσίευσης διαθήκης & | |
| Πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης έτερης: | <input type="checkbox"/> |
| 5. Περίπτωση Αποποίησης κληρονομιάς: | <input type="checkbox"/> |
| Έκθεση αποποίησης κληρονομιάς: | <input type="checkbox"/> |
| 6. Άλλο | <input type="checkbox"/> |

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.1.4 ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ / ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

4.1.4.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- v. εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα: από τις 16.07.2018 προσκομίζεται απλό αντίγραφο του αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος (άρθρο 40 παρ.1 Ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16.07.2018 (π.χ. Μάϊος 2018) τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.
- vi. εάν οι συμβαλλόμενοι είναι περισσότεροι του ενός: δήλωση φόρου προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ

4.1.4.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων (φορολογική νομοθεσία-πολεοδομική νομοθεσία-νομοθεσία κτηματολογίου)

Στο συμβόλαιο προσαρτώνται:

Φορολογική -υπό την ευρεία έννοια- νομοθεσία:

- ✓ **Δήλωση φόρου** με αντικείμενο τη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας (σε περίπτωση που η σύσταση υλοποιείται από περισσότερους οικοπεδούχους).
- ✓ **Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ** άρθρου 54^Α Ν.4174/2013 ΕΝΦΙΑ τελευταίας πενταετίας. Με την υπ' αριθμ. Α.1106/11.05.2021 (Β' 1976) απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ, με τίτλο «Πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ)», που δημοσιεύτηκε στις 14.05.2021, **καταργήθηκε** η υποχρέωση προσκόμισης υπεύθυνης δήλωσης αντί του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ **για τα φυσικά και νομικά πρόσωπα**, με μοναδική εξαίρεση τα νομικά πρόσωπα που δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝΦΙΑ με βάση την κείμενη νομοθεσία για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας τους.
- ✓ (Αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο (άρθρο 26

N. 1882/1990 και άρθρο 12 Ν. 4174/2013 - όταν η σύσταση υλοποιείται από περισσότερους του ενός οικοπεδούχους)

✓ **Για τα αγροτεμάχια:** Βεβαίωση του οικείου Οργανισμού Εγγειών Βελτιώσεων περί μη οφειλής αρδευτικών τελών και εισφορών (άρθρο 65 Ν.2538/1997 - η μη προσάρτηση επιφέρει ακυρότητα).

**** Προσοχή: Αν υπάρχει και διανομή στην πράξη:** Βεβαίωση Δήμου περί μη οφειλής ΤΑΠ.

Από τη βεβαίωση περί μη οφειλής ΤΑΠ εξαιρούνται τα αδόμητα αγροτεμάχια.

Νομοθεσία κτηματολογίου:

✓ **Ακίνητα υπαγόμενα σε περιοχές που λειτουργεί ΚΓ:** Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, επί ποινή ακυρότητας (άρθρο 14 παρ. 5 Ν.2664/1998).

✓ **Όταν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα :** Το τοπογραφικό διάγραμμα με πλήρη στοιχεία έκδοσης και σύνταξης (μήνας, έτος, και ονοματεπώνυμο αρμόδιου μηχανικού). Εάν έχει υλοποιηθεί και ηλεκτρονική υποβολή του προσαρτώμενου τοπογραφικού διαγράμματος, τότε από 16.07.2018 και εφεξής ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 40 Ν.4409/2016 δηλαδή γίνεται μνεία των στοιχείων της ηλεκτρονικής υποβολής του τοπογραφικού στον ηλεκτρονικό υποδοχέα του Φορέα και προσαρτάται στο σύμβολαιο το Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ).

***** Εξαιρέση** από την υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού προβλέπεται όταν το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου ή οικισμού και έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή έχει γίνει Σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας.

Πολεοδομική νομοθεσία:

Με το άρθρο 51 παρ. 1 Ν. 4643/2019 (ΦΕΚ Α 193/3-12-2019) αντικαταστάθηκε το άρθρο 52 Ν. 4495/2017 και θεσπίστηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα Κτιρίου και Ηλεκτρονική ταυτότητα Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Τα κατωτέρω λεπτομερώς αναγραφόμενα ισχύουν για συμβόλαια που συντάχθηκαν μέχρι τις 31-12-2021.

✓ **Βεβαίωση τοπογράφου μηχανικού** με την αναγραφή του μοναδικού αριθμού ακινήτου, περί πολεοδομικής νομιμότητας του ακινήτου (άρθρου 83 παρ.2 Ν. 4495/2017) και σε περίπτωση τακτοποίησης αυθαιρεσιών, βεβαίωση περαιώσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με εξόφληση του ενιαίου

ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού και κάτοψη του ακινήτου. *** Η βεβαίωση πρέπει να έχει εκδοθεί μέσα στο τελευταίο δίμηνο προ της σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης στην οποία προσαρτάται, διότι έχει διάρκεια ισχύος 2 μηνών.

- ✓ Με τον ν 4787/26.03.2021, παρατάθηκε έως και τις 30/06/2021 ο χρόνος ισχύος των βεβαιώσεων μηχανικών, οι οποίες εκδίδονται με ημερομηνία αυτοψίας από 01/01/2021 έως τις 31/01/2021 με δυνατότητα υπαγωγής ρύθμισης και μετά την 1 Φεβρουαρίου 2021, χωρίς υποχρέωση καταχώρησης στοιχείων ταυτότητας κτηρίου/ διηρημένης ιδιοκτησίας (παρ. 5, άρθρου 18, ν 4787/26.03.2021, σελ 6862, ΦΕΚ Α' 44/26.03.2021).
- ✓ Στη συνέχεια με την παράγραφο 9 του άρθρου 118 του [Ν. 4819 \(ΦΕΚ Α' 129/23.07.2021\)](#), ο χρόνος ισχύος των βεβαιώσεων της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 (Α' 167) με ημερομηνία αυτοψίας από 1ης.1.2021 έως και 31η.1.2021 παρατάθηκε από τη λήξη της έως και την 30ή.9.2021, με δυνατότητα υπαγωγής ρύθμισης και μετά την 1η Φεβρουαρίου 2021, χωρίς υποχρέωση καταχώρησης στοιχείων ταυτότητας κτηρίου/διηρημένης ιδιοκτησίας.
- ✓ Με το Ν. 4843/21 ορίστηκε ότι από 1η Οκτωβρίου 2021 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021 δύνανται, αντί της ηλεκτρονικής ταυτότητας του ακινήτου να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 83 με ημερομηνία αυτοψίας από 1η Οκτωβρίου 2021.
- ✓ **Υπεύθυνη δήλωση** πωλητή, περί πολεοδομικής νομιμότητας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου
- ✓ **Αν στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα:** Δήλωση των συμβαλλομένων ότι «σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παράγραφος 15 του Ν.2242/1994 το ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο»
- ✓ **Για ακίνητα που κτίστηκαν πριν τις 14.03.1983:** Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη ότι «σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ.2 Ν.1337/1983 το ακίνητο έχει ανεγερθεί πριν τις 14.03.1983»
- ✓ **Για ακίνητα που κτίστηκαν μετά την εφαρμογή του Ν. 1337/1983:** ι) Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας και ιι) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ότι «η οικοδομή κτίστηκε σύμφωνα με την άδεια και δεν έχει αλλάξει η χρήση και η επιφάνεια των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων»

✓ **Αν υπάρχει πράξη εφαρμογής** στην περιοχή του ακινήτου που κυρώθηκε με απόφαση Νομάρχη μετά την 15/11/1994, προσκομίζεται από το συμβαλλόμενο βεβαίωση ότι υποβλήθηκε δήλωση ιδιοκτησίας σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του Ν.2242/1994 και ότι δεν οφείλονται ληξιπρόθεσμες οφειλές σε γη και σε χρήμα.

Δασική νομοθεσία:

Απαραίτητη προϋπόθεση το ακίνητο να αποτελεί: ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ

✓ **Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη ως προς τις δασικές εν γένει εκτάσεις:** Πιστοποιητικό της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης (άρθρο 20 παρ. 4 Ν.3889/2010 κατά το οποίο «Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, είναι άκυρη και ανίσχυρη, αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις»).

✓ **Ειδικά για τις εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση , για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων :** αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό προσαρτάται στο συμβόλαιο αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις (παρ. 4 άρθρου 20 Ν.3889/2010, η οποία προστέθηκε με άρθρο 48 παρ. 8^α Ν.4685/2020).

✓ **Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στο δασικό χάρτη, επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις:** αντί πιστοποιητικού προσαρτάται υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου, ή αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφανίζονται οι συντεταγμένες των κορυφών, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον συντάκτη του ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

✓ **Για τα ιδιωτικά δάση:** Πιστοποιητικό της αρμόδιας δασικής αρχής ότι το μεταβιβαζόμενο δεν καταστράφηκε από πυρκαγιά εν όλω ή εν μέρει, μετά τις 11.06.1975 και σε κάθε περίπτωση κατά την τελευταία τριαντακονταετία από την 11.06.1975. (άρθρο 35 Ν.998/1979 – μεταβιβάσεις καέντων δασών)

✓ **Άρθρο 60 Ν.Δ 86/1969:** απαγορεύεται η κατάτμηση της δασικής ιδιοκτησίας δυνάμει οποιασδήποτε πράξεως επί ποινή απολύτου ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας, άνευ προηγούμενης άδειας του Υπουργού Γεωργίας περί της οποίας γίνεται μνεία στην σχετική συμβολαιογραφική πράξη. Η μεταβίβαση αυτοτελών ιδιωτικών δασοτεμαχίων που δεν συνορεύουν μεταξύ τους, καθώς και η μεταβίβαση ιδανικού εξ αδιαιρέτου μεριδίου ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης δεν συνιστά κατάτμηση. Δρόμοι, αντιπυρικές ζώνες και άλλα τεχνικά έργα που κατασκευάζονται εντός δασών και δασικών εκτάσεων, καθώς και νομίμως κηρυσσόμενες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Η μεταβίβαση των αγροτικών εκτάσεων ευρύτερου κτήματος, στο οποίο περιέχονται και δασικές εκτάσεις, χωρίς την άδεια της παρ. 1 δεν συνιστά παράνομη κατάτμηση, ανεξάρτητα από το εάν τα τμήματα που προκύπτουν από τη μεταβίβαση είναι άρτια και οικοδομήσιμα.

✓ **Άρθρο 280 του Ν.Δ 86/1969:** επί μεταβιβάσεως κυριότητας η οποιοδήποτε εμπράγματος δικαιώματος επί δάσους ο μεταβιβάζων υποχρεούται κατά την κατάρτιση του συμβολαίου να προσκομίσει επί ποινή απολύτου ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας στο Συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση ότι ουδέποτε το δημόσιο διεκδίκησε την κυριότητα του ακινήτου, ή εάν την διεκδίκησε, αυτή κρίθηκε οριστικά έναντι του Δημοσίου με κάποια διοικητική πράξη ή με τελεσίδικη δικαστική απόφαση . Ο Συμβ/φος υποχρεούται να κάνει ειδική μνεία για την προσκόμιση της δήλωσης στο συμβόλαιο.

** **ΠΡΟΣΟΧΗ!!** Απαγορεύεται η σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών σε αγροτεμάχια (γήπεδα εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού). Επιτρέπεται μόνο εφόσον συντρέχουν ωρευτικά οι κάτωθι προϋποθέσεις:

1. Η ύπαρξη οικοδομημάτων επ' αυτών, τα οποία έχουν ανεγερθεί πριν την 28.7.2011 (η ανέγερση των κτισμάτων αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες λήψεως μέχρι την ημερομηνία αυτή και παράλληλα βεβαιώνεται από μηχανικό) και
2. Όσες κάθετες συσταθούν τόσες θα πρέπει να είναι και οι υφιστάμενες οικοδομές (άρθρο 5 του ν.4178/2013)

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
05 – ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ / ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΙΧ. Γενική Νομοθεσία:

50. Δήλωση Φόρου με αντικείμενο τη σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας (περισσότεροι του ενός συμβαλλόμενοι):
51. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
52. Φορολογική ενημερότητα (περισσότεροι του ενός συμβαλλόμενοι):
53. Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων:
54. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:
55. Τοπογραφικό Διάγραμμα / ΚΗΔ:
56. Βεβαίωση Μηχανικού ν. 4495/2017:
57. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):
58. Υπεύθυνες Δηλώσεις Ν. 2242/1994 (ρέμα, αγιαλός κλπ):
59. Έτος ανέγερσης κτίσματος:
- α) Προ 14.03.1983
- Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 2 ν. 1337/1983
- β) Ακίνητο μετά το ν. 1337/1983:
- Οικοδομική άδεια
- Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη

Χ. Ειδικές περιπτώσεις:

7. Πράξη εφαρμογής:
- Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας:
8. Δασική Νομοθεσία:
- 2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης:

- α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:
Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών
- β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις
οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων
άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:
Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα:
- γ) Εκτάσεις μη δασικές:
Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.1.5 ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ / ΚΑΘΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

4.1.5.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- v. εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα: από τις 16.07.2018 προσκομίζεται απλό αντίγραφο του αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος (άρθρο 40 παρ.1 Ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16.07.2018 (π.χ. Μάϊος 2018) τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.
- vi. εάν οι συμβαλλόμενοι είναι περισσότεροι του ενός: δήλωση φόρου προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ

4.1.5.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων (φορολογική νομοθεσία-πολεοδομική νομοθεσία-νομοθεσία κτηματολογίου)

Στο συμβόλαιο προσαρτώνται:

Φορολογική -υπό την ευρεία έννοια- νομοθεσία:

- ✓ Δήλωση φόρου με αντικείμενο την τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου/καθέτου ιδιοκτησίας (στην περίπτωση που υλοποιείται από περισσότερους οικοπεδούχους).
- ✓ **Αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας** για χρέη προς το Δημόσιο για τον πωλητή (στην περίπτωση που υλοποιείται από περισσότερους οικοπεδούχους)
- ✓ **Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ** άρθρου 54^Α Ν.4174/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 9 παρ.2 Ν.4223/2013 και ΠΟΛ 1004/2015 και ΠΟΛ 1205/2014 (λ.χ. Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας όσον αφορά κοινόχρηστο και κοινόκτητο χώρο που ορίζεται παράρτημα συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας, δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που συμπράττουν στην πράξη

αυτή, εφόσον δεν πραγματοποιείται ουδεμία μεταβολή στις δικές τους οριζόντιες ιδιοκτησίες - ΠΟΛ 1205/2014 ΦΕΚ 2518/2014 Β').

Νομοθεσία κτηματολογίου:

✓ **Ακίνητα υπαγόμενα σε περιοχές που λειτουργεί ΚΓ:** Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, επί ποινή ακυρότητας (άρθρο 14 παρ. 5 Ν.2664/1998).

✓ **Όταν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα :** Το τοπογραφικό διάγραμμα με πλήρη στοιχεία έκδοσης και σύνταξης (μήνας, έτος, και ονοματεπώνυμο αρμόδιου μηχανικού). Εάν έχει υλοποιηθεί και ηλεκτρονική υποβολή του προσαρτώμενου τοπογραφικού διαγράμματος, τότε από 16.07.2018 και εφεξής ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 40 Ν.4409/2016 δηλαδή γίνεται μνεία των στοιχείων της ηλεκτρονικής υποβολής του τοπογραφικού στον ηλεκτρονικό υποδοχέα του Φορέα και προσαρτάται στο συμβόλαιο το Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ).

*** **Εξαιρέση** από την υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού προβλέπεται όταν το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου ή οικισμού και έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή έχει γίνει Σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας.

Πολεοδομική νομοθεσία:

Με το άρθρο 51 παρ. 1 Ν. 4643/2019 (ΦΕΚ Α 193/3-12-2019) αντικαταστάθηκε το άρθρο 52 Ν. 4495/2017 και θεσπίστηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα Κτιρίου και Ηλεκτρονική ταυτότητα Δηρημένης Ιδιοκτησίας. Τα κατωτέρω λεπτομερώς αναγραφόμενα ισχύουν για συμβόλαια που συντάχθηκαν μέχρι τις 31-12-2021.

✓ **Βεβαίωση τοπογράφου μηχανικού** με την αναγραφή του μοναδικού αριθμού ακινήτου, περί πολεοδομικής νομιμότητας του ακινήτου (άρθρου 83 παρ.2 Ν. 4495/2017) και σε περίπτωση τακτοποίησης αυθαιρεσιών, βεβαίωση περαιώσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού και κάτοψη του ακινήτου.*** Η βεβαίωση πρέπει να έχει εκδοθεί μέσα στο τελευταίο δίμηνο προ της σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης στην οποία προσαρτάται, διότι έχει διάρκεια ισχύος 2 μηνών. *** Θα πρέπει να εξετάζεται κατά περίπτωση εάν η τροποποίηση αφορά σε στοιχεία εμπράγματος δικαιώματος.

✓ Με τον ν 4787/26.03.2021, παρατάθηκε έως και τις 30/06/2021 ο χρόνος ισχύος των βεβαιώσεων μηχανικών, οι οποίες εκδίδονται με ημερομηνία αυτοψίας από

01/01/2021 έως τις 31/01/2021 με δυνατότητα υπαγωγής ρύθμισης και μετά την 1 Φεβρουαρίου 2021, χωρίς υποχρέωση καταχώρησης στοιχείων ταυτότητας κτηρίου/ διηρημένης ιδιοκτησίας (παρ. 5, άρθρου 18, ν 4787/26.03.2021, σελ 6862, ΦΕΚ Α' 44/26.03.2021).

- ✓ Στη συνέχεια με την παράγραφο 9 του άρθρου 118 του [Ν. 4819 \(ΦΕΚ Α' 129/23.07.2021\)](#), ο χρόνος ισχύος των βεβαιώσεων της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 (Α' 167) με ημερομηνία αυτοψίας από 1ης.1.2021 έως και 31η.1.2021 παρατάθηκε από τη λήξη της έως και την 30ή.9.2021, με δυνατότητα υπαγωγής ρύθμισης και μετά την 1η Φεβρουαρίου 2021, χωρίς υποχρέωση καταχώρισης στοιχείων ταυτότητας κτηρίου/διηρημένης ιδιοκτησίας.
- ✓ Με το Ν. 4843/21 ορίστηκε ότι από 1η Οκτωβρίου 2021 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021 δύναται, αντί της ηλεκτρονικής ταυτότητας του ακινήτου να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 83 με ημερομηνία αυτοψίας από 1η Οκτωβρίου 2021.
- ✓ **Υπεύθυνη δήλωση** του οικοπεδούχου - ιδιοκτήτη, περί πολεοδομικής νομιμότητας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.
- ✓ **Αν στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα:** Δήλωση των συμβαλλομένων ότι «σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παράγραφος 15 του Ν.2242/1994 το ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο»
- ✓ **Για ακίνητα που κτίστηκαν πριν τις 14.03.1983:** Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη ότι «σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ.2 Ν.1337/1983 το ακίνητο έχει ανεγερθεί πριν τις 14.03.1983»
- ✓ **Για ακίνητα που κτίστηκαν μετά την εφαρμογή του Ν. 1337/1983:** ι) Αντίγραφο της οικοδομικής άδειας και ιι) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ότι «η οικοδομή κτίστηκε σύμφωνα με την άδεια και δεν έχει αλλάξει η χρήση και η επιφάνεια των κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων»
- ✓ **Αν υπάρχει πράξη εφαρμογής** στην περιοχή του ακινήτου που κυρώθηκε με απόφαση Νομάρχη μετά την 15/11/1994, προσκομίζεται από τον μεταβιβάζοντα, βεβαίωση ότι υποβλήθηκε δήλωση ιδιοκτησίας σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 4 του Ν.2242/1994 και ότι δεν οφείλονται ληξιπρόθεσμες οφειλές σε γη και σε χρήμα.

Δασική νομοθεσία:

Απαραίτητη προϋπόθεση το ακίνητο να αποτελεί: ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ

- ✓ **Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη ως προς τις δασικές εν γένει εκτάσεις:**

Πιστοποιητικό της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης (άρθρο 20 παρ. 4 Ν.3889/2010 κατά το οποίο «Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, είναι άκυρη και ανίσχυρη, αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις»).

✓ **Ειδικά για τις εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση , για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων :** αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό προσαρτάται στο συμβόλαιο αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις (παρ. 4 άρθρου 20 Ν.3889/2010, η οποία προστέθηκε με άρθρο 48 παρ. 8^α Ν.4685/2020).

✓ **Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη ως προς τις περιοχές που δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις:** αντί πιστοποιητικού προσαρτάται υπεύθυνα δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου, ή αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφανίζονται οι συντεταγμένες των κορυφών, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον συντάκτη του ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

ΣΤΙΣ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ & ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΠΡΕΠΕΙ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΝΑ

ΠΡΟΣΕΧΟΥΜΕ:

- Αν πρόκειται για χώρο στάθμευσης, το καθεστώς του σύμφωνα με τις διατάξεις Ν.1221/1981 και 1002, 1117ΑΚ.
- Αν σε γεωτεμάχιο εντοπίζεται διαφορά στο εμβαδόν λόγω νεώτερης καταμέτρησης
→ ανάγκη υποβολής σχετικής δήλωσης φόρου για τη διαφορά στα τ.μ
- Σε περίπτωση σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας επί διαιρετού τμήματος η τήρηση της προϋπόθεσης της αρτιότητας κατά το Ν.651/1977, για το νέο όσο και για το εναπομένον τμήμα.
- Η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 4 Ν.1641/1986 σε συνδυασμό με τα υπ' αριθμ. 15/15.03.1991 πρακτικά συνεδρίασης του πρώην ΟΕΚ, σε περίπτωση ύπαρξης υποθήκης υπέρ αυτού.
- Σε πράξη εφαρμογής: Αν το ακίνητο ανήκει σε περιοχή με μεταγεγραμμένη πράξη εφαρμογής να αναφέρεται στην τελική ιδιοκτησία αυτής (υπ' αριθμ. πρωτ. 5197/6737/1989 εγκύκλιος ΠΕΧΩΔΕ).
- Σε σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας: Το άθροισμα των ποσοστών συμμετοχής των διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο είναι 1000/1000.
- Στην περίπτωση μονομερούς τροποποίησης με υπέρβαση δόμησης ή κατάληψη κοινοχρήστων χώρων, η τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 98 Ν.4495/2017, όπως ισχύει μετά την τροποποίηση του με το αρ. 34 παρ. 4 Ν. 4546/2018.
- Σε περίπτωση σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε αγροτεμάχιο η τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 5 Ν.4178/2013, όπως ισχύει με το άρθρο 34 Ν.4315/2015.
- Σε αμετάγραφους τίτλους: Χρόνος σύνταξης συμβολαίου. Για το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων και έως τις πρώτες εγγραφές: Πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου (άρθρο 5Ν.2308/1995).
- Σε περίπτωση που στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο με τη σύσταση ή την τροποποίηση γίνεται κι άλλη εγγραπτέα πράξη/μεταβίβαση (π.χ. πώληση, γονική κλπ) τότε προσαρτώνται και όλα τα απαιτούμενα έγγραφα για την πράξη/μεταβίβαση αυτή.
- Στην περίπτωση που με προηγούμενη πράξη έχει παρακρατηθεί η επικαρπία και πλέον ο εμφανισθείς έχει την πλήρη κυριότητα λόγω θανάτου του επικαρπωτή, είναι υποχρεωτική η προσάρτηση ληξιαρχικής πράξης θανάτου του επικαρπωτή.

- Αν στο γεωτεμάχιο υπάρχει βάρος, κατάσχεση, αγωγή ή δουλεία, να σημειώνεται στις παρατηρήσεις, ώστε να γίνει καταχώριση σε όλες τις οριζόντιες.
- Αν με την πράξη της τροποποίησης δεν δημιουργούνται νέες οριζόντιες θα πρέπει να σημειωθεί η πράξη και στο ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου. Ως εκ τούτου ο ΚΑΕΚ θα πρέπει να έχει τεθεί ως επηρεαζόμενος στο πρωτόκολλο. Για την περίπτωση που δημιουργούνται νέες οριζόντιες δεν είναι απαραίτητο, γιατί ενημερώνεται αυτόματα. Όταν πρόκειται για τροποποίηση οριζοντίων επί καθέτου η πράξη θα πρέπει να σημειωθεί τόσο στον ΚΑΕΚ της καθέτου όσο και στον ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
06 – ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ / ΚΑΘΕΤΟΥ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

XI. Γενική Νομοθεσία:

60. Δήλωση Φόρου με αντικείμενο τη τροποποίηση της σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας (περισσότεροι του ενός συμβαλλόμενοι):
61. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
62. Φορολογική ενημερότητα (περισσότεροι του ενός συμβαλλόμενοι):
63. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:
64. Τοπογραφικό Διάγραμμα / ΚΗΔ:
65. Βεβαίωση Μηχανικού ν. 4495/2017:
66. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):
67. Υπεύθυνες Δηλώσεις Ν. 2242/1994 (ρέμα, αγιαλός κλπ):
68. Έτος ανέγερσης κτίσματος:
- α) Προ 14.03.1983
- Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 2 ν. 1337/1983
- β) Ακίνητο μετά το ν. 1337/1983:
- Οικοδομική άδεια
- Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη

XII. Ειδικές περιπτώσεις:

9. Πράξη εφαρμογής:
- Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας:
10. Δασική Νομοθεσία:
- 2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης:
- α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:
- Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών

β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:

Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα:

γ) Εκτάσεις μη δασικές:

Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.1.6. ΔΗΛΩΣΗ Ν.1221/1981

4.1.6.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- v. εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα: από τις 16.07.2018 προσκομίζεται απλό αντίγραφο του αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος (άρθρο 40 παρ.1 Ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16.07.2018 (π.χ. Μάϊος 2018) τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

4.1.6.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων (νομοθεσία κτηματολογίου)

Στο συμβόλαιο προσαρτώνται:

Νομοθεσία κτηματολογίου:

- ✓ Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (συνήθως προσαρτάται, εφόσον όμως δεν πρόκειται για εμπράγματη δικαιοπραξία δύναται να επισυναφθεί και πρωτότυπο κτηματολογικό διάγραμμα κατά την κατάθεση της εγγραπτέας πράξης προς καταχώριση).
- ✓ Τοπογραφικό διάγραμμα με πλήρη στοιχεία έκδοσης και σύνταξης (μήνας, έτος, και ονοματεπώνυμο αρμόδιου μηχανικού) στις περιπτώσεις που κατά την νομοθεσία απαιτείται η προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος.
- ✓ Για τα συμβόλαια που συντάσσονται από 16.07.2018 και μετά θα πρέπει να ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 40 Ν.4409/2016 δηλαδή θα γίνεται μνεία των στοιχείων της ηλεκτρονικής υποβολής του τοπογραφικού στον ηλεκτρονικό υποδοχέα του Φορέα και θα προσαρτάται στο συμβόλαιο το Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ).

ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΣΗΜΕΙΑ ΠΡΟΣΟΧΗΣ ΣΤΗ ΔΗΛΩΣΗ Ν.1221/1981

- Όταν η δήλωση του Ν. 1221/81 γίνεται σε κάθετη ιδιοκτησία η πράξη καταχωρίζεται τόσο στον ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου όσο και στον ΚΑΕΚ της καθέτου
- Όταν η δήλωση του Ν. 1221/81 γίνεται σε ακίνητο προς εξυπηρέτηση άλλου ακινήτου η πράξη καταχωρίζεται και στα δύο ακίνητα.
- Όταν η δήλωση του Ν. 1221/81 γίνεται για δέσμευση διηρημένης ιδιοκτησίας η πράξη καταχωρίζεται και στην οριζόντια ιδιοκτησία και στο γεωτεμάχιο.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

07 – ΔΗΛΩΣΗ v. 1221/1981

XIII. Γενική Νομοθεσία:

69. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

70. Τοπογραφικό Διάγραμμα / ΚΗΔ:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.1.7. ΠΩΛΗΣΗ ΔΙΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ

4.1.7.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- v. δήλωση φόρου μεταβίβασης

4.1.7.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων

Στο συμβόλαιο προσαρτώνται:

- ✓ Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- ✓ Δήλωση φόρου μεταβίβασης
- ✓ Με την υπ' αριθμ. Α.1106/11.05.2021 (Β' 1976) απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ, με τίτλο «Πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ)», που δημοσιεύτηκε στις 14.05.2021, **καταργήθηκε** η υποχρέωση να γίνεται σχετική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη ότι σύμφωνα με το άρθρο 54^Α Ν. 4174/2013 και άρθρο 2 παρ.4 ΠΟΛ 1279/2013 αντί του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ προσαρτάται αντίγραφο της έκθεσης αναγκαστικού πλειστηριασμού του ακινήτου, που υποβλήθηκε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ
- ✓ Επίσης σύμφωνα με την Α.Υ.Ο. 1109793/6134011/0016/ΠΟΛ 1223/24.11.1999 απόφαση δεν απαιτείται η προσάρτηση πιστοποιητικού φορολογικής ενημερότητας για τον υπερθεματιστή.
- ✓ Σχετικά με την οικοδομική άδεια: Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Γ-16988/07.04.1983 εγκύκλιο του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, δεν απαιτείται προσάρτηση σχετικής οικοδομικής άδειας ή υπευθύνου δηλώσεως.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

08 – ΠΩΛΗΣΗ ΔΙΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ

XIV. Γενική Νομοθεσία:

71. Δήλωση Φόρου μεταβίβασης:
72. Αντίγραφο έκθεσης αναγκαστικού πλειστηριασμού
υποβληθέν στη Δ.Ο.Υ.:
73. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....

.....

.....

.....

Ημερομηνία, .../.../...

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.1.8. ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

4.1.8.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- v. δήλωση φόρου (όπου εκ του νόμου απαιτείται)

4.1.8.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων

Στο συμβόλαιο προσαρτώνται:

Τα προσαρτώμενα εξαρτώνται από το αντικείμενο της διόρθωσης. Επιγραμματικά αναφέρονται τα παρακάτω:

- ✓ Βεβαίωση μηχανικού Ν. 4495/2017 και υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη
- ✓ Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ άρθρου 54^Α Ν.4174/2013
- ✓ Αν στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα: α) Οικοδομική άδεια και υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη ή β) υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη ότι το ακίνητο κτίστηκε προ 1983
- ✓ Αν στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα: Δήλωση των συμβαλλομένων ότι «σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 παράγραφος 15 του Ν.2242/1994 το ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο»
- ✓ Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- ✓ Δηλώσεις εφορίας που είτε προσκομίζονται, είτε μνημονεύονται στο συμβόλαιο (ανάλογα με το αντικείμενο της διόρθωσης).

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

10 – ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

Επισημαίνεται ότι τα προσαρτώμενα εξαρτώνται από το αντικείμενο της διόρθωσης. Επιγραμματικά παρατίθενται τα ακόλουθα:

XV. Γενική Νομοθεσία:

74. Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης:
75. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
76. Βεβαίωση ΤΑΠ:
77. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:
78. Τοπογραφικό Διάγραμμα / ΚΗΔ:
79. Βεβαίωση Μηχανικού ν. 4495/2017:
80. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):
81. Υπεύθυνες Δηλώσεις Ν. 2242/1994 (ρέμα, αγιαλός κλπ):
82. Έτος ανέγερσης κτίσματος:
- α) Προ 14.03.1983
- Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 2 ν. 1337/1983
- β) Ακίνητο μετά το ν. 1337/1983:
- Οικοδομική άδεια
- Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη
83. Άλλο

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....

Ημερομηνία, .../.../...

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.2. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ

4.2.1 ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ (δυνάμει διαταγής πληρωμής)

4.2.1.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

4.2.1.2 Έλεγχος προσκομιζόμενων εγγράφων

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. διαταγή πληρωμής
- iv. έκθεση επίδοσης (άρθρο 630ΑΚΠολΔ - επίδοση εντός διμήνου από την έκδοσή της)
- v. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
11 – ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ (δυνάμει διαταγής πληρωμής)

XVI. Γενική Νομοθεσία:

84. Διαταγή πληρωμής:
85. Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (εντός διμήνου):
86. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....

.....

.....

.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.2.2.ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ (δυνάμει απόφασης ασφαλιστικών μέτρων)

4.2.2.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

4.2.2.2 Έλεγχος προσκομιζόμενων εγγράφων

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. απόφαση ασφαλιστικών μέτρων
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

Τα ίδια ως άνω επισυναπτόμενα έγγραφα ελέγχονται και σε ειδικότερες περιπτώσεις, πέραν της εγγραφής προσημείωσης δυνάμει δικαστικής απόφασης και συγκεκριμένα:

A. σε περίπτωση ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ από ένα ακίνητο σε άλλο: εδώ δίνουμε προσοχή: A1) στη σωστή πρωτοκόλληση της πράξης και ως ΕΞΑΛΕΙΨΗΣ και ως ΕΠΤΡΑΦΗΣ και A2) την επισύναψη αποσπασμάτων Κ.Δ. όλων των ακινήτων (τόσο αυτών που μένουν ελεύθερα βάρους, όσο και αυτών στα οποία γίνεται η μεταφορά του βάρους)

B. σε περίπτωση ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ: όταν το βάρος που έχει εγγραφεί π.χ. επί τεσσάρων ακινήτων περιορίζεται μόνο στα δύο εξ αυτών, στην απόφαση πρέπει να αναφέρεται ξεκάθαρα από ποιες ιδιοκτησίες γίνεται η εξάλειψη και σε ποιες το βάρος παραμένει, ενώ ελέγχεται η επισύναψη αποσπασμάτων Κ.Δ μόνο των ιδιοκτησιών, οι οποίες μένουν ελεύθερες του βάρους.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

12 – ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

(δυνάμει απόφασης ασφαλιστικών μέτρων)

XVII. Γενική Νομοθεσία:

87. Απόφαση ασφαλιστικών μέτρων:

88. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.2.3. ΤΡΟΠΗ προσημείωσης υποθήκης σε υποθήκη (δυνάμει διαταγής πληρωμής)

4.2.3.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

4.2.3.2 Έλεγχος προσκομιζόμενων εγγράφων

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- iv. διαταγή πληρωμής
- v. εκθέσεις επίδοσης της διαταγής πληρωμής: η πρώτη επίδοση πρέπει να γίνει εντός διμήνου από την έκδοση της διαταγής πληρωμής (άρθρο 630^A ΚΠολΔ) · εφόσον ο οφειλέτης δεν ασκήσει ανακοπή κατά το άρθρο 632ΚΠολΔ ακολουθεί δεύτερη επίδοση της διαταγής πληρωμής κατ' άρθρο 633παρ.2ΚΠολΔ
- vi. πιστοποιητικό από τον Γραμματέα του Δικαστηρίου που εξέδωσε τη διαταγή πληρωμής ότι δεν έχει ασκηθεί ανακοπή
- vii. εάν ασκήθηκε ανακοπή: τελεσιδική δικαστική απόφαση που απορρίπτει την ανακοπή · η τελεσιδικία προκύπτει: α) με απόφαση Εφετείου, που απορρίπτει την ανακοπή β) με την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας άσκησης έφεσης, περίπτωση κατά την οποία προσκομίζεται και έκθεση επίδοσης της πρωτόδικης απόφασης στον οφειλέτη μαζί με πιστοποιητικό τελεσιδικίας γ) σε περίπτωση που έχει παρέλθει διετία από τη δημοσίευση της οριστικής απόφασης δίχως να έχει επιδοθεί αυτή (άρθρο 518παρ.2ΚΠολΔ) τότε προσκομίζεται μόνο πιστοποιητικό τελεσιδικίας.
- viii. 90 ημερολογιακές ημέρες από τότε που η απαίτηση κατέστη τελεσιδική
- ix. αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου (3,6% επί του ποσού για το οποίο ζητείται η τροπή) · αν προβλέπεται απαλλαγή από το τέλος χαρτοσήμου θα πρέπει να αναφέρεται στην αίτηση/περίληψη ο νόμος που προβλέπει τη σχετική απαλλαγή

ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΣΗΜΕΙΑ ΠΡΟΣΟΧΗΣ

-Σε περίπτωση ασκήσεως ή μη του τακτικού ενδίκου βοηθήματος της ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής, δυνάμει της οποίας και διατάσσεται η τροπή, χρήζει η προσάρτηση πιστοποιητικού περί ασκήσεως ή μη ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής.

- Αν η απόφαση επί της ασκηθείσας ανακοπής (πρωτόδικη/εφετειακή) είναι ερήμην, πρέπει πρώτα να επιδοθεί στον οφειλέτη, να παρέλθουν οι 15 μέρες για την άσκηση ανακοπής ερημοδικίας και μετά να εκδοθεί το πιστοποιητικό περί μη άσκησης ενδίκων μέσων.

-Σε περίπτωση τροπής προσημείωσης σε υποθήκη με δανειστρία τράπεζα που μεταγενέστερα της εγγραφής του βάρους έγινε αλλαγή της επωνυμίας της ή έχει απορροφηθεί από άλλη τράπεζα, πρέπει να έχει προηγηθεί αίτηση για αλλαγή της επωνυμίας ή καταχώριση της δημοσιευμένης σε ΦΕΚ απόφασης απορρόφησης.

-Σε περίπτωση υποκατάσταση δανειστή επί εμπράγματης ασφάλειας λόγω μεταβίβασης της απαίτησης προς εξασφάλιση της οποίας είχε εγγραφεί το βάρος, η οποία διενεργήθηκε κατά τις διατάξεις του Ν. 3156/2003 (π.χ ομολογιακά δάνεια), η σύμβαση για τη μεταβίβαση των απαιτήσεων καταχωρίζεται στα βιβλία του Ενεχυροφυλακείου (άρθρο 10 Ν. 3156/2003). Εάν η μεταβιβαζόμενη απαίτηση έχει εξασφαλιστεί με εμπράγματα ασφάλεια, εγγεγραμμένη στα δημόσια βιβλία είτε του Υποθηκοφυλακείου είτε του Κτηματολογίου, η μεταβολή του δικαιούχου σημειώνεται στα εν λόγω βιβλία με καταχώριση της βεβαίωσης που εξέδωσε ο Ενεχυροφύλακας.

Τόσο στην περίληψη καταχώρισης, όσο και στην εισήγησή μας πρέπει να διευκρινίζεται εάν πρόκειται για ολική ή μερική τροπή .Αν πρόκειται για μερική τροπή, αναφέρουμε είτε το ποσόν, για το οποίο γίνεται η τροπή, είτε τον οφειλέτη, ως προς τον οποίο γίνεται. Επίσης, δεδομένων των αναστολών των δικαστικών προθεσμιών που μεσολάβησαν λόγω της πανδημίας, προτείνεται να αναγράφονται αναλυτικά στην περίληψη οι σχετικές χρονικές περίοδοι.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
13 – ΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ

Α) Δυνάμει διαταγής πληρωμής δίχως να έχει ασκηθεί ανακοπή κατά αυτής

XVIII. Γενική Νομοθεσία:

- | | |
|--|--------------------------|
| 89. Διαταγή πληρωμής: | <input type="checkbox"/> |
| 90. 1 ^η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (εντός διμήνου): | <input type="checkbox"/> |
| 91. 2 ^η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής: | <input type="checkbox"/> |
| 92. Απρακτη πάροδος προθεσμίας άσκησης ανακοπής
(άρθρο 633 παρ. 2 ΚΠολΔικ): | <input type="checkbox"/> |
| 93. Πιστοποιητικό γραμματέα περί μη άσκησης ανακοπής: | <input type="checkbox"/> |
| 94. 90 ημερολογιακές ημέρες από τελεσιδικία διαταγής πληρωμής: | <input type="checkbox"/> |
| 95. Αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου σε Δ.Ο.Υ.: | <input type="checkbox"/> |
| 96. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος: | <input type="checkbox"/> |

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....

.....

.....

.....

B) Δυνάμει διαταγής πληρωμής κατόπιν ασκηθείσας ανακοπής

I. Γενική Νομοθεσία:

1. Διαταγή πληρωμής:
2. 1^η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (εντός διμήνου):
3. 2^η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής
(αν δεν ασκήθηκε ανακοπή κατ' άρθρο 630ΑΚΠολΔ):
4. Τελεσιδικη δικαστική απόφαση που απορρίπτει
5. την ανακοπή:
6. Έκθεση επίδοσης:
7. Πιστοποιητικό τελεσιδικίας:
8. 90 ημερολογιακές ημέρες από τελεσιδικία διαταγής πληρωμής:
9. Αποδεικτικό καταβολής τέλος χαρτοσήμου σε Δ.Ο.Υ.:
10. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.2.4. ΥΠΟΘΗΚΗ (δυνάμει διαταγής πληρωμής)

4.2.4.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

4.2.4.2 Έλεγχος προσκομιζόμενων εγγράφων

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- iv. διαταγή πληρωμής
- v. εκθέσεις επίδοσης της διαταγής πληρωμής: η πρώτη επίδοση πρέπει να γίνει εντός διμήνου από την έκδοση της διαταγής πληρωμής (άρθρο 630^A ΚΠολΔ) · εφόσον ο οφειλέτης δεν ασκήσει ανακοπή κατά το άρθρο 632ΚΠολΔ ακολουθεί δεύτερη επίδοση της διαταγής πληρωμής κατ' άρθρο 633παρ.2ΚΠολΔ.
- vi. πιστοποιητικό από τον Γραμματέα του Δικαστηρίου που εξέδωσε τη διαταγή πληρωμής ότι δεν έχει ασκηθεί ανακοπή (κατόπιν άπρακτης παρόδου των ανωτέρω προθεσμιών)
- vii. εάν ασκήθηκε ανακοπή: τελεσιδική δικαστική απόφαση που απορρίπτει την ανακοπή · η τελεσιδικία προκύπτει: α) με απόφαση Εφετείου, που απορρίπτει την ανακοπή β) με την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας άσκησης έφεσης, περίπτωση κατά την οποία προσκομίζεται και έκθεση επίδοσης της πρωτόδικης απόφασης στον οφειλέτη μαζί με πιστοποιητικό τελεσιδικίας γ) σε περίπτωση που έχει παρέλθει διετία από τη δημοσίευση της οριστικής απόφασης, δίχως να έχει επιδοθεί αυτή (άρθρο 518παρ.2ΚΠολΔ) τότε προσκομίζεται μόνο πιστοποιητικό τελεσιδικίας.
- viii. αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου (3,6% επί του ποσού της υποθήκης) · αν προβλέπεται απαλλαγή από το τέλος χαρτοσήμου θα πρέπει να αναφέρεται στην αίτηση/περίληψη ο νόμος που προβλέπει τη σχετική απαλλαγή

*****Προσοχή # 1** : Σε περίπτωση ασκήσεως ή μη του τακτικού ενδίκου βοηθήματος της ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής, δυνάμει της οποίας και διατάσσεται η τροπή, χρήζει η προσάρτηση πιστοποιητικού περί ασκήσεως ή μη ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής.

*****Προσοχή # 2:** Αν η απόφαση επί της ασκηθείσας ανακοπής (πρωτόδικη/εφετειακή) είναι ερήμην, πρέπει να επιδοθεί στον οφειλέτη, να παρέλθουν οι 15 μέρες για την άσκηση ανακοπής ερημοδικίας και μετά να εκδοθεί το πιστοποιητικό περί μη άσκησης ενδίκων μέσων.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

13 – ΥΠΟΘΗΚΗ

Α) Δυνάμει διαταγής πληρωμής δίχως να ασκηθεί ανακοπή κατά αυτής

XIX. Γενική Νομοθεσία:

97. Διαταγή πληρωμής:
98. 1^η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (εντός διμήνου):
99. 2^η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής:
100. Άπρακτη πάροδος προθεσμίας άσκησης ανακοπής
(άρθρο 633 παρ. 2 ΚΠολΔικ)
101. Πιστοποιητικό γραμματέα περί μη άσκησης ανακοπής:
102. Αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου σε Δ.Ο.Υ.:
103. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....

.....

.....

.....

Β) Δυνάμει διαταγής πληρωμής κατόπιν ασκηθείσας ανακοπής

I. Γενική Νομοθεσία:

11. Διαταγή πληρωμής:
12. 1^η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (εντός διμήνου):
13. 2^η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής
(αν δεν ασκήθηκε ανακοπή κατ' άρθρο 630ΑΚΠολΔ):
14. Τελεσιδικη δικαστική απόφαση που απορρίπτει
την ανακοπή:
15. Έκθεση επίδοσης:
16. Πιστοποιητικό τελεσιδικίας:
17. Αποδεικτικό καταβολής τέλος χαρτοσήμου σε Δ.Ο.Υ.:
18. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.3 ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ

4.3.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

4.3.2 Έλεγχος προσκομιζόμενων εγγράφων

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. κατασχετήρια έκθεση με σφραγίδα ότι επιδόθηκε στον Προϊστάμενο ΚΓ (για ιδιωτικές κατασχέσεις: εντός πέντε ημερών από την κατάσχεση - άρθρο 995παρ.2ΚΠολΔ // για κατασχέσεις Δημοσίου: άρθρο 39 παρ.4 ΚΕΔΕ)
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

Στο πεδίο των ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ καταχωρούνται επίσης:

A. οι ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΔΙΑΤΑΓΕΣ, που χορηγούνται στα πλαίσια αιτήσεων λήψης ασφαλιστικών μέτρων, και με τις οποίες απαγορεύεται η μεταβολή της πραγματικής και νομικής κατάστασης του ακινήτου: στην περίπτωση αυτή επισυνάπτεται η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων με την παρά πόδας αυτής προσωρινή διαταγή

B. B1) ΔΙΑΤΑΞΗ περί απαγόρευσης εκποίησης σύμφωνα με τα άρθρα 7^A και 48 του Ν. 3691/2008 δυνάμει διαταγής του Προέδρου της Αρχής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες

B2) ΔΙΑΤΑΞΗ Ανακριτή ή Εισαγγελέα περί απαγόρευσης εκποίησης ή μεταβίβασης

B3) ΒΟΥΛΕΥΜΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΛΗΜΜΕΛΕΙΟΔΙΚΩΝ περί απαγόρευσης διάθεσης περιουσιακών στοιχείων

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

15 – ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ

XX. Γενική Νομοθεσία:

104. Κατασχετήρια Έκθεση:

105. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.4. ΑΓΩΓΗ - ΑΝΑΚΟΠΗ -ΑΙΤΗΣΗ

4.4.1 ΑΓΩΓΗ - ΑΝΑΚΟΠΗ -ΑΙΤΗΣΗ

4.4.1.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. δικόγραφο αγωγής/ ανακοπής/ αίτησης
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

4.4.1.2 Έλεγχος προθεσμιών

* * * Προθεσμίες:

Αγωγές 220 ΚΠολΔ: 30 ημέρες από την κατάθεση του δικογράφου στη γραμματεία του δικαστηρίου

Αγωγή άρθρου 6 παρ. 2 Ν.2664/1998: 30 ημέρες από την κατάθεση του δικογράφου στη γραμματεία του δικαστηρίου

Αίτηση εκουσίας άρθρου 6 παρ.3 Ν.2664/1998: 20 ημέρες από την κατάθεση του δικογράφου στη γραμματεία του δικαστηρίου

Αίτηση εκουσίας άρθρου 6 παρ. 8 Ν.2664/1998: 15 ημέρες από την κατάθεση του δικογράφου στη γραμματεία του δικαστηρίου

ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΣΗΜΕΙΑ ΠΡΟΣΟΧΗΣ: Κατά την καταχώριση μιας αίτησης/ αγωγής ελέγχουμε κατ' αρχήν εάν στην περίληψη καταχώρισης έχουν αναγραφεί τα στοιχεία απάντων των διαδίκων, όπως αυτά αναφέρονται στο προς καταχώριση δικόγραφο και μάλιστα με τους σωστούς ρόλους (ΕΝΑΓΩΝ-ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΣ). Στην εισήγησή μας διευκρινίζουμε πάντα το είδος της αίτησης ή αγωγής (αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3, αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2, αγωγή του ΚΠολΔ 220 παρ. 1, ανταγωγή, κύρια παρέμβαση, προσεπίκληση). Σε αγωγές του άρθρου 6 παρ. 2 ελέγχουμε επιπλέον την πρωτοκόλληση της αίτησης/ αγωγής σε όλα τα επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ, την αναγραφή αυτών στην περίληψη και την επισύναψη απάντων των σχετικών αποσπασμάτων Κ.Δ.

Στο πεδίο των ΑΓΩΓΩΝ καταχωρούνται επίσης:

1: ΑΓΩΓΗ ΔΙΑΡΡΗΞΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ ΩΣ ΚΑΤΑΔΟΛΙΕΥΤΙΚΗ: με το άρθρο 21 του Ν. 3994/2011 αντικαθίσταται η παράγραφος 1 του άρθρου 220 ΚΠολΔ και οι αγωγές διάρρηξης δικαιοπραξίας ως καταδολιευτικής, όταν αφορούν ακίνητα, εγγράφονται στα βιβλία Διεκδικήσεων του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου (άρα και στα αντίστοιχα κτηματολογικά βιβλία στην ενότητα ΕΓΤΡΑΠΤΕΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ άρθρο 12 παρ. 1 περ. ιβ' Ν. 2664/1996) μέσα σε 30 ημέρες από την κατάθεσή τους, άλλως απορρίπτονται αυτεπαγγέλτως ως απαράδεκτες (ο λόγος αφορά πάντα αγωγές που ασκούνται μετά την έναρξη ισχύος του Νόμου αυτού)

2: ΑΝΤΙΡΡΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΙΠΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ ΓΙΑ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΠΡΑΞΗΣ

3: ΠΡΟΣΦΥΓΗ ΕΝΩΠΙΟΝ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗ ΚΑΤΑ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΥ ΕΠΙ ΑΙΤΗΣΕΩΣ ΑΡΘΡΟΥ 19 παρ. 2

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

16 – ΑΓΩΓΗ/ΑΝΑΚΟΠΗ/ΑΙΤΗΣΗ

XXI. Γενική Νομοθεσία:

106. Δικόγραφο αγωγής/ανακοπής/αίτησης:

107. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

108. Προθεσμία:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 7α Ν. 2664/1998

- Προϋπόθεση για τη σημείωση του άρθρου 7α είναι η προηγούμενη εγγραφή της αγωγής του άρθρου 6 στο κτηματολογικό φύλλο. Για την καταχώριση εγγραπτέας πράξης με τη διαδικασία του άρθρου 7^α διενεργείται κανονικά έλεγχος ως προς τα προσαρτώμενα / επισυναπτόμενα έγγραφα, ο έλεγχος όμως νομιμότητας περιορίζεται στο να διαπιστωθεί εάν το περιεχόμενο της πράξης συμφωνεί με το περιεχόμενο της αγωγής, στο πεδίο της οποίας γίνεται η καταχώριση. Πράξη μεταγεγραμμένη στο Υποθ/κειο δεν μπορεί να σημειωθεί δυνάμει του άρθρου 7^α.
- Η καταχώριση πράξης με τη διαδικασία του άρθρου 7^α πρέπει να αναγράφεται από τον εισηγητή στο φύλλο εισήγησης νομικού ελέγχου, εξ ου και στο σχετικό έντυπο υπάρχει ειδικό πεδίο, όπου «τσεκάρεται» η ένδειξη «καταχώριση με τη διαδικασία του άρθρου 7^α Ν. 2664/1998», όπου πρέπει να αναφερθούν συγκεκριμένα ο αριθμός και η ημερομηνία πρωτοκόλλου της αγωγής τόσο του Δικαστηρίου, όσο και της καταχώρισης στο Κ.Φ. του/-ων ακινήτου/-ων.
- Η πράξη, που καταχωρήθηκε με τη διαδικασία του άρθρου 7α, τελεί υπό την αίρεση της ευδοκίμησης και της τελεσιδικίας (ή κατά περίπτωση αμετακλήτου) της εκκρεμούσας αγωγής. Αυτό σημαίνει ότι όσο εκκρεμεί η αγωγή διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής, δεν αποκτώνται τα δια της εγγραπτέας πράξης διαλαμβανόμενα εμπράγματα δικαιώματα (θα μπορούσε ίσως να συγκριθεί στο ΣΜΥ με την καταχώριση ενός συμβολαίου στο περιθώριο των Βιβλίων Διεκδικήσεων, και όχι στο Βιβλίο Μεταγραφών).
- Μετά την έκδοση τελεσιδικής ή αμετάκλητης (κατά περίπτωση) δικαστικής απόφασης, η οποία κάνει δεκτή την αγωγή, η καταχώριση της πράξης με τη διαδικασία του άρθρου 7^α από προσωρινή τρέπεται σε οριστική με εσωτερική διαδικασία μέσω ΣΠΕΚ, κάτι όμως που πρέπει σε κάθε περίπτωση να υποδείξει ο εισηγητής νομικός στην εισήγησή του προς τον Προϊστάμενο. Εάν η αγωγή απορριφθεί και καταχωρηθεί στο Κ.Φ. η απορριπτική απόφαση, η καταχώριση του άρθρου 7^α θεωρείται ως μηδέποτε γενόμενη και παύει να ισχύει.
- Ενδεικτικές καταχωρίσεις εγγραπτέων πράξεων με τη διαδικασία του άρθρου 7^α: κάθε είδους επαχθείς ή χαριστικές δικαιοπραξίες (πώληση, γονική

παροχή, δωρεά εν ζωή), αποδοχή κληρονομίας, σύσταση ή τροποποίηση διηρημένης ιδιοκτησίας, βάρη.

4.4.2 ΕΓΓΡΑΦΗ - ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

4.4.2.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

Απόφαση επί αγωγής άρθρου 6 παρ.2 Ν.2664/1998

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- iv. δικαστική απόφαση
- v. εκθέσεις επίδοσης
- vi. πιστοποιητικό αμετακλήτου
- vii. Βεβαίωση μηχανικού και υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη Ν.4495/2017:

Απόφαση επί αίτησης άρθρου 6 παρ.3 Ν.2664/1998

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- iv. δικαστική απόφαση
- v. εκθέσεις επίδοσης
- vi. πιστοποιητικό τελεσιδικίας

4.4.2.2 Έλεγχος προσκομιζόμενων εγγράφων

Προσοχή: Αιτία κτήσης → έκτακτη χρησικτησία

1. Όταν με την απόφαση *αναγνωρίζεται / διορθώνεται* η αιτία κτήσης - χρησικτησία - κατά το άρθρο 6παρ.2 ή άρθρο 6παρ.3 ν.2664/1998 απαιτείται η υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης στην αρμόδια ΔΟΥ (δεδομένου ότι το θέμα της οφειλής ή μη Φ.Μ.Α. ανήκει αποκλειστικά στις ΔΟΥ). Αν η προς καταχώριση δικαστική απόφαση δεν έχει αναγνωριστικό περιεχόμενο ως προς το δικαίωμα κυριότητας του αιτούντος τότε δεν οφείλεται ΦΜΑ (σχετικό έγγραφο με ΑΠ 1708126/17.03.2017 της Νομικής Διεύθυνσης).

Η ΕΓΓΡΑΦΗ δικαστικής απόφασης αφορά στο πεδίο της κυριότητας (αντίστοιχο του Βιβλίου Μεταγραφών του ΣΜΥ), ενώ η ΣΗΜΕΙΩΣΗ αφορά στο πεδίο της αγωγής (αντίστοιχο του περιθωρίου των Βιβλίων Διεκδικήσεων του ΣΜΥ)

.....
.....
ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΣΗΜΕΙΑ ΠΡΟΣΟΧΗΣ: Κατά την καταχώριση μιας δικαστικής απόφασης ελέγχουμε κατ' αρχήν εάν όλοι οι διάδικοι, όπως αναφέρονται στην προς καταχώριση απόφαση, έχουν καταχωρηθεί στο πεδίο της αγωγής, και γενικότερα εάν τα στοιχεία της αγωγής έχουν αποτυπωθεί ορθά στο κτηματολογικό φύλλο και αντιστοιχούν σε αυτά που αναφέρονται στη δικαστική απόφαση. Προσοχή στο διατακτικό της απόφασης (ΔΕΧΕΤΑΙ ΟΛΙΚΩΣ, ΔΕΧΕΤΑΙ ΜΕΡΙΚΩΣ, ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ), ώστε και η εισήγησή μας να είναι αντίστοιχα κατάλληλα συμπληρωμένη.

Σε περίπτωση ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΚΔΟΘΕΙΣΑΣ ΕΠΙ ΑΝΤΙΡΡΗΣΕΩΝ κατά απορριπτικής απόφασης Προϊσταμένου, που διατάσσει την καταχώριση απορριφθείσας πράξης με ημερομηνία την αρχική ημερομηνία εισαγωγής της, πρωτοκολλούνται και καταχωρίζονται πρώτα η δικαστική απόφαση και ακολούθως η πράξη που είχε απορριφθεί, με ημερομηνία πρωτοκόλλου την αρχική ημερομηνία εισαγωγής της.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
17 – ΕΓΓΡΑΦΗ / ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

XXII. Γενική Νομοθεσία:

109. Δικαστική απόφαση:
110. Έκθεση επίδοσης:
111. Πιστοποιητικό τελεσιδικίας / αμετακλήτου:
112. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:
-
113. Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης:
114. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
115. Βεβαίωση Μηχανικού ν. 4495/2017:
116. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....

.....

.....

.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.4.3. ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΥ

4.4.3.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

4.4.3.2 Έλεγχος προσκομιζόμενων εγγράφων

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. πρακτικό συμβιβασμού
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- v. δήλωση φόρου (σε περίπτωση έκτακτης χρησικτησίας)
- vi. αν υπάρχει κτίσμα: οικοδομική άδεια ή υπεύθυνη δήλωση ότι κτίστηκε πριν το 1983
- vii. πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ αιτούντων (κάποια ΚΓ το απαιτούν λαμβάνοντας υπόψη το δικαιοπρακτικό τους χαρακτήρα, κάποια άλλα όμως δεν το ζητούν καθώς λαμβάνουν υπόψη πως το πρακτικό συμβιβασμού υπέχει θέση δικαστικής απόφασης)
- viii. βεβαιώσεις μηχανικού Ν. 4495/2017 και υπεύθυνη δήλωση αιτούντων περί αυθαιρέτων (άρθρο με θεώρηση γνησίου υπογραφής).

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

14 – ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΥ

XXIII. Γενική Νομοθεσία:

117. Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης (περίπτωση χρησικτησίας):
118. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
119. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:
120. Βεβαίωση Μηχανικού ν. 4495/2017:
121. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):
122. Έτος ανέγερσης κτίσματος:
- α) Προ 14.03.1983
- Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 2 ν. 1337/1983
- β) Ακίνητο μετά το ν. 1337/1983:
- Οικοδομική άδεια
- Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....

.....

.....

.....

Ημερομηνία, .../.../...

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.4.4. ΑΙΤΗΣΗ άρθρου 6 παρ.4 Ν.2664/1998

4.4.4.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

4.4.4.2 Έλεγχος προσκομιζόμενων εγγράφων

- i. αίτηση του άρθρου 6 παρ.4 Ν.2664/1998 υπογεγραμμένη από οποιόν έχει έννομο συμφέρον
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. επικυρωμένο αντίγραφο της πράξης, της οποίας ζητείται η καταχώριση
- iv. πιστοποιητικό μεταγραφής/εγγραφής της πράξης στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών
- v. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- vi. κατά περίπτωση, τυχόν νομιμοποιητικά έγγραφα του αιτούντος (π.χ. πληρεξούσιο, νομιμοποιητικά κληρονόμου κλπ)

4.4.4.3 Έντυπο εισηγήσεως και επεξήγηση του τρόπου σύνταξης.

ΦΥΛΛΟ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ

κατά το άρθρο 6§4 του ν. 2664/1998

Κτηματολογικό Γραφείο:

Αρ. Πρωτ. εγγραπτέας πράξης

ΕΙΔΟΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ:

ΕΠΗΡΕΑΖΟΜΕΝΑ ΚΑΕΚ (πρωτόκολλο)

Τα αναγραφόμενα στην περίληψη

Προσθήκες [ΝΑΙ] [ΟΧΙ] - ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΚΑΕΚ

Από τον συνδυασμένο έλεγχο του κειμένου της εγγραπτέας πράξης, της συνημμένης περιλήψης και του κτηματολογικού φύλλου εισηγούμαι:

Α) Την αποδοχή της αιτούμενης καταχώρισης: **ΟΛΙΚΑ ΕΝ ΜΕΡΕΙ***

*Αιτιολογία

Είδος καταχώρισης:

- 1) Οριστική (σύμφωνα με τη συνημμένη περίληψη)
- 2) Προσωρινή (σύμφωνα με τη συνημμένη περίληψη)

*Παρατηρήσεις/Οδηγίες καταχώρισης (όπου απαιτείται)

B) Την προσκόμιση συμπληρωματικών στοιχείων (τυπική έλλειψη)*

*** Ελλείποντα στοιχεία που θα προσκομιστούν:**

**** Προτεινόμενη προθεσμία:-----**

*****Ημερομηνία ειδοποίησης-----**

******Ημερομηνία προσκόμισης:-----**

Γ) Την απόρριψη της αιτούμενης καταχώρισης:*

*** Αιτιολογία:**

Ημερομηνία.....

Ο εισηγητής.....

Υπογραφή.....

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

19 – ΑΙΤΗΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 6 ΠΑΡ. 4 Ν. 2664/98

XXIV. Γενική Νομοθεσία:

123. Αίτηση άρθρου 6 παρ. 4:
124. Περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης:
125. Επικυρωμένο αντίγραφο πράξης:
126. Πιστοποιητικό μεταγραφής / εγγραφής πράξης από ΣΜΥ:
127. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:
128. Νομιμοποιητικά έγγραφα αιτούντος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....

.....

.....

.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.5. ΜΙΣΘΩΣΗ (διάρκεια μίσθωσης ≥ 9 έτη)

4.5.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. συμβολαιογραφικό έγγραφο
- iv. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

4.5.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων

Στο σύμβολαιο προσαρτώνται:

- ✓ Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ άρθρου 54^Α Ν.4174/2013

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

09 – ΜΙΣΘΩΣΗ

XXV. Γενική Νομοθεσία:

129. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:

130. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4.6 ΛΟΙΠΑ ΕΓΓΡΑΦΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

4.6.1. ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

4.6.1.1 Προσκομιζόμενα στο Κτηματολογικό Γραφείο έγγραφα

4.6.1.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. κύρωση διορθωτικής πράξης εφαρμογής από την οικεία Περιφέρεια
- iv. διορθωτική πράξη με σχετικό πίνακα
- v. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

20 – ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

XXVI. Γενική Νομοθεσία:

131. Κύρωση Διορθωτικής Π.Ε. από Περιφέρεια:

132. Διορθωτική Πράξη με πίνακα:

133. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

ΛΟΙΠΑ ΕΓΓΡΑΦΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

- Κήρυξη απαλλοτρίωσης

- i. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ii. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- iii. πράξη απαλλοτρίωσης
- iv. κτηματολογικοί πίνακες των ακινήτων της πράξης
- v. κτηματολογικά διαγράμματα των ακινήτων της πράξης
- vi. ΦΕΚ κήρυξης της απαλλοτρίωσης
- vii. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

Ο νομικός έλεγχος στην προκειμένη περίπτωση εκ των πραγμάτων δεν μπορεί να εστιάσει στην ταυτοποίηση ακινήτων και δικαιούχων (κυρίως δικαιούχων-φερόμενοι ιδιοκτήτες στους πίνακες της απαλλοτρίωσης).

- Πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδου
- Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

4.6.2. ΣΥΝΤΕΛΕΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

4.6.2.1 Προσκομιζόμενα έγγραφα

4.6.2.2 Έλεγχος προσαρτώμενων εγγράφων

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται:

- viii. αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- ix. περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- x. πράξη απαλλοτριώσης
- xi. πίνακες πράξης
- xii. τοπογραφικά διαγράμματα πράξης
- xiii. ΦΕΚ δημοσίευσης πράξης
- xiv. πίνακας αποζημίωσης
- xv. δικαστική απόφαση καθορισμού αποζημίωσης (αρκεί και προσωρινή τιμή)
- xvi. παρακατάθεση αποζημίωσης και αμοιβής πληρεξουσίων δικηγόρων
- xvii. ΦΕΚ δημοσίευσης παρακατάθεσης αποζημίωσης και αμοιβής πληρεξουσίων δικηγόρων
- xviii. δήλωση φόρου μεταβίβασης
- xix. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος ή κτηματογραφικό διάγραμμα (εάν επέρχεται χωρική μεταβολή)
- xx. διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών (εάν προκαλείται χωρική μεταβολή).

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
21 – ΣΥΝΤΕΛΕΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ

XXVII. Γενική Νομοθεσία:

- | | |
|--|--------------------------|
| 134. Πράξη απαλλοτρίωσης: | <input type="checkbox"/> |
| 135. Πίνακες πράξης: | <input type="checkbox"/> |
| 136. Τοπογραφικά Διαγράμματα πράξης: | <input type="checkbox"/> |
| 137. ΦΕΚ δημοσίευσης πράξης: | <input type="checkbox"/> |
| 138. Πίνακας αποζημίωσης: | <input type="checkbox"/> |
| 139. Δικαστική απόφαση καθορισμού αποζημίωσης: | <input type="checkbox"/> |
| 140. Παρακατάθεση αποζημίωσης και αμοιβής
πληρεξούσιων δικηγόρων: | <input type="checkbox"/> |
| 141. Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης: | <input type="checkbox"/> |
| 142. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος: | <input type="checkbox"/> |
| 143. Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών: | <input type="checkbox"/> |

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

.....
.....
.....
.....

Ημερομηνία, .../.../.....

Ο εισηγητής

Υπογραφή

ΕΞΑΛΕΙΨΕΙΣ- ΑΡΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ

ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΑ ΈΓΓΡΑΦΑ:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- Εγγραπτέα Πράξη [δικαστική απόφαση, συμβολαιογραφικό έγγραφο εξάλειψης υποθήκης, έγγραφο συναίνεσης προς εξάλειψη (σε περίπτωση πρώην ΑΤΕ)]
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

- Ειδικότερες παρατηρήσεις:
 - Όταν το βάρος εμφανίζεται στις αρχικές εγγραφές, πρώτα ελέγχουμε εάν τα στοιχεία εγγραφής του βάρους (αριθμός απόφασης/σύμβασης, τόμος/ φύλλο/ ημερομηνία εγγραφής, ποσό εγγραφής, βεβαρημένοι οφειλέτες, επωνυμία δανειστή, τάξη εγγραφής) είναι πλήρως συμπληρωμένα και σωστά, και μετά προχωρούμε στο νομικό έλεγχο της πράξης εξάλειψης. Εάν έχουμε εσφαλμένα ή ελλιπή στοιχεία εγγραφής, πρέπει να προηγηθεί αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος και ακολούθως η καταχώριση της εξάλειψης.
 - Εξάλειψη βάρους που δεν έχει καταχωρηθεί στις αρχικές εγγραφές: υποβάλλεται αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, αυτή απορρίπτεται από τον Προϊστάμενο και στη συνέχεια γίνεται καταχώριση στο περιθώριο των οικείων Βιβλίων Υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου (έχει γίνει σχετική αναφορά και σε προηγούμενη εισήγηση)

- Στις εξαλείψεις βαρών, άρσεις κατασχέσεων και διαγραφές αγωγών δεν απαιτείται περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- Η περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου κατατίθεται και αντίστοιχα πρωτοκολλείται εις τριπλούν: αρχικά ως ΠΩΛΗΣΗ ΔΙΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΣΜΟΥ (ως αναλύθηκε ανωτέρω), δεύτερον ως ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΒΑΡΩΝ και τρίτον ως ΑΡΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ
- Σε περίπτωση μερικής εξάλειψης βάρους, που μεταγενέστερα της εγγραφής τους βάρους η δανειστρία τράπεζα έχει απορροφηθεί από άλλη Τράπεζα ή

έχει γίνει αλλαγή επωνυμίας αυτής, θα πρέπει να προηγηθεί η καταχώριση της δημοσιευμένης στο ΦΕΚ απόφασης απορρόφησης

- ΠΡΟΣΟΧΗ στη διαφοροποίηση των εννοιών ΑΡΣΗ, ΑΝΑΤΡΟΠΗ και ΑΚΥΡΩΣΗ κατάσχεσης
- Σε περίπτωση εξάλειψης/άρσης βάρους, εγγεγραμμένου στο Υποθηκοφυλακείο, το οποίο δεν είναι καταχωρημένο στις αρχικές εγγραφές στο Κτηματολόγιο, η εξάλειψη/άρση αυτού, μπορεί σε κάθε περίπτωση να διενεργηθεί επί των βιβλίων του Υποθηκοφυλακείου, χωρίς να γίνει η μεταφορά τους στο Κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου προς το σκοπό της εξαλείψεως/άρσεως. Πρακτικά ο αιτών υποβάλλει αίτηση καταχώρισης στο Κτηματολογικό Γραφείο, με όλα τα απαραίτητα συνυποβαλλόμενα έγγραφα, η αίτηση αυτή απορρίπτεται και ο Προϊστάμενος σημειώνει στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου τη σχετική εξάλειψη/άρση του βάρους.

ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΣΕ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ

Η καταχώριση της πράξης προϋποθέτει ότι εμπεριέχεται, παραίτηση από το δικαίωμα κυριότητας και αποζημίωσης υπέρ του οικείου Δήμου ανεξάρτητα από το αν επέρχεται χωρική μεταβολή ή όχι.

ΝΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΤΗΝ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΤΟΥ ΕΙΣΗΓΗΤΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ

Ο ρόλος του εισηγητή Δικηγόρου στη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου είναι κομβικός, δεδομένου ότι:

- είναι υπεύθυνος ως προς την ορθή διεκπεραίωση του νομικού ελέγχου μιας εγγραπτέας πράξης ή μιας αίτησης εξωδικαστικής διόρθωσης
- έρχεται σε επαφή με συναλλασσομένους πολίτες, επαγγελματίες (δικηγόρους, συμβολαιογράφους, μηχανικούς), δίνει κατευθύνσεις και πληροφορίες και γίνεται δέκτης παραπόνων
- προς διεκπεραίωση των καθηκόντων του συνεργάζεται στενά τόσο με τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, όσο και με το μηχανικό και τους υπαλλήλους του Γραφείου

ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΤΥΠΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ

- Τα ΚΑΕΚ που αναγράφονται στην αίτηση είναι τα ίδια, στα οποία έχει γίνει η πρωτοκόλληση της πράξης;
- Η πράξη έχει πρωτοκολληθεί σωστά ως προς όλα της τα στοιχεία; (αριθμός, ημερομηνία, είδος εγγράφου, είδος εγγραπτέας πράξης, εκδούσα αρχή); Μπορούν εδώ να αναφερθούν ενδεικτικά συνήθη σφάλματα πρωτοκόλλου π.χ. α) αποδοχή κληρονομίας, δια της οποίας γίνεται και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας με διάταξη τελευταίας βούλησης πρωτοκολλείται ως ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ και ΣΥΣΤΑΣΗ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ β) γονική παροχή ψλής κυριότητας, στην οποία ο παρέχων είναι δικαιούχος κατά πλήρη κυριότητα, πρωτοκολλείται ως ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ και ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ. Προσοχή, επίσης, στις διαφοροποιήσεις των εννοιών, όπως ΑΡΣΗ, ΑΝΑΤΡΟΠΗ, ΑΚΥΡΩΣΗ, ΣΗΜΕΙΩΣΗ, ΔΙΑΓΡΑΦΗ

ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ

- Ο νομικός έλεγχος έχει ως βασικό αντικείμενο την ταυτοποίηση ακινήτου, δικαιούχων, τίτλων κτήσης και δικαιωμάτων μεταξύ των αναφερομένων στην εγγραπτέα πράξη και των αποτυπωθέντων στην κτηματολογική βάση. Πρακτικά, κάνουμε αντιπαραβολή των παραπάνω στοιχείων μεταξύ εγγραπτέας πράξης και κτηματολογικού φύλλου. Ενδεικτικά:

ΣΕ ΠΡΑΞΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΕΠΑΧΘΟΥΣ ή ΧΑΡΙΣΤΙΚΗΣ: ο μεταβιβάζων είναι και ο δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο; Τα στοιχεία ταυτότητάς του είναι τα ίδια που αναφέρονται στο Κ.Φ, τουλάχιστον ως προς τα σταθερά (μη μεταβλητά) στοιχεία προσώπου (ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο/μητρώνυμο, ΑΦΜ); Τα δικαιώματα και τα επ' αυτών ποσοστά (π.χ. 100% πλήρους κυριότητας) ταυτίζονται; Το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ταυτίζεται με το αποτυπωθέν στην κτηματολογική βάση, αρχικά κατά τη διεύθυνση (τοπωνύμιο – θέση), αλλά και κατά θέση, έκταση, όρια, και σε περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας κατά τα ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου; Οι τίτλοι κτήσεως του μεταβιβαζόντος συμπίπτουν με αυτούς που αναφέρονται στο Κ.Φ.; Ο χαρακτηρισμός τους στο Κ.Φ. είναι σωστός; (π.χ. στο Κ.Φ. αναγράφεται ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ, ενώ πρόκειται για ΠΩΛΗΣΗ ή για ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ). Τα στοιχεία της περιληψης είναι τα ίδια και τα αυτά με τα αναγραφόμενα στο συμβόλαιο; Οι ρόλοι ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΩΝ – ΑΠΟΚΤΩΝ έχουν αναγραφεί ορθά κατά δικαιούχους, μεταβιβαζόμενα δικαιώματα και επ' αυτών ποσοστά; Οι τίτλοι κτήσεως είναι πλήρεις; (π.χ. εάν το ακίνητο αποκτήθηκε με περισσότερους τίτλους κατά ποσοστά, αναφέρονται όλα τα συμβόλαια στο Κ.Φ.;) Τα στοιχεία των συμβαλλομένων και η περιγραφή του ακινήτου έχουν αποτυπωθεί ορθά στην επισυναπτόμενη δήλωση φόρου μεταβίβασης; Όσον αφορά τον έλεγχο των προσαρτωμένων εγγράφων, προσοχή στην ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου!

- Όπου τυχόν διαπιστωθούν ασυμφωνίες μεταξύ αναγραφομένων στο Κ.Φ. και στην προς καταχώριση πράξη, εξετάζουμε τον ενδεδειγμένο τρόπο διόρθωσης: αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος, αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων; Έκδοση δικαστικής απόφασης;
- Σε περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας, και ειδικά στην περίπτωση υπέρβασης χιλιοστών, επιδιώκουμε ΠΑΝΤΑ τον έλεγχο της πράξης Σ.Ο.Ι. και ενδεχόμενων τροποποιήσεων αυτής, ούτως ώστε να διαπιστώσουμε εάν το πρόβλημα που αντιμετωπίζουμε οφείλεται σε εσφαλμένη κτηματολογική εγγραφή ή σε πλημμέλεια του τίτλου κτήσης. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι στα πλαίσια του νομικού ελέγχου απαιτείται πολύ συχνά ο εισηγητής να ανατρέξει στα Βιβλία του οικείου Υποθηκοφυλακείου.
- Ανάλογα με τα θέματα, που ανακύπτουν κατά το νομικό έλεγχο εγγραπτέας πράξη ή αιτούμενης διόρθωσης, ο εισηγητής ενδέχεται να χρειαστεί και να

ζητήσει τη συνδρομή του μηχανικού του Κ.Γ., του πληρεξουσίου δικηγόρου ή του Συμβ/φου, ακόμη δε και του υπαλλήλου καταχώρισης.

- Όταν η εγγραπτέα πράξη εισάγεται προς απόρριψη, θα πρέπει να αναγράφεται/-ονται στην εισήγησή μας με συντομία και σαφήνεια ο/οι λόγος/λόγοι απόρριψης.
- Όταν η πράξη φτάνει στον Προϊστάμενο προς έκδοση και υπογραφή απόφασης, θα πρέπει αυτή να είναι πλήρως επεξεργασμένη από το εισηγητή, ώστε να τίθενται υπ όψιν του Προϊσταμένου όλες οι θετικές η αρνητικές κατά περίπτωση προϋποθέσεις, και ενδεχομένως οι απαιτούμενες διορθωτικές ενέργειες.

«Διορθώσεις κτηματολογικών εγγραφών -
Διοικητικές Διαδικασίες, ήτοι εξωδικαστικές
διαδικασίες,
που δεν βαρύνονται με τέλη και δικαιώματα, πάγια ή
αναλογικά»

ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ
ΕΦΗ ΑΝΔΡΕΟΥΛΑΚΟΥ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ



Η εξωδικαστική διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών

Η διόρθωση των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών γίνεται εξωδικαστικά, κατόπιν απόφασης που εκδίδεται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου.

Οι βασικές διαδικασίες εξωδικαστικής διόρθωσης των εσφαλμένων αρχικών εγγραφών είναι:

- ▣ Η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος (άρθρο 18 Ν. 2664/1998).
- ▣ Η οικοθεν διόρθωση
- ▣ Η αίτηση του άρθρου 6 παρ.4 Ν.2664/1998
- ▣ Η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων (άρθρο 19 παρ.2 Ν. 2664/1998)

Α) Διαδικασία διόρθωσης προδήλου σφάλματος (Άρθρο 18 του ν.2664/1998)

1) Είδη εγγραφών που διορθώνονται με την διαδικασία του προδήλου σφάλματος :

α) αρχικές εγγραφές και β) μεταγενέστερες εγγραφές.

Παρουσίαση του εντύπου της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος και του εντύπου της απόφασης διόρθωσης προδήλου σφάλματος.

Ενδεικτικά, πρόδηλο είναι το σφάλμα όταν η ανακρίβεια στα στοιχεία της εγγραφής:

- ▣ αα) προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρίστηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης, η οποία προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του ν. 2308/1995, ή και μετά από αυτήν, εφόσον στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη καταχωρισθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την εν λόγω ανάρτηση, υπό την προϋπόθεση ότι μέσω της διορθώσεως δεν αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου, εκτός αν ο τρίτος συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση, η

συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου.

- ▣ ββ) προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία της ανάρτησης, που προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του ν. 2308/1995, ή του τελικού αναμορφωμένου πίνακα της κτηματογράφησης, από τα οποία αποκλίνει άνευ νόμιμου λόγου
- ▣ γγ) προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης που συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος κατισχύει, οπωσδήποτε, του καταχωρισθέντος στην αρχική εγγραφή δικαιώματος, εφόσον η διόρθωση στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται σε αντίθεση με απόφαση επιτροπής ενστάσεων που εκδόθηκε κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης,
- ▣ δδ) αφορά στην ολική ή μερική έλλειψη ή στην ανακρίβεια στοιχείων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, η οποία μπορεί να θεραπευθεί με αναδρομή στην πράξη σύστασης, στον κανονισμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας και στα συνοδευτικά αυτών ή επί αυτών ερειδόμενα δημόσια έγγραφα που συνυποβάλλονται με την αίτηση.
- ▣ γ) Εφόσον το πρόδηλο σφάλμα της εγγραφής αφορά μόνον σε γεωμετρικά στοιχεία του γεωτεμαχίου, υποβάλλεται αίτηση διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων υπό τους όρους της παραγράφου 2 του άρθρου 19 του νόμου αυτού.

δ) Διόρθωση πρόδηλου σφάλματος αρχικής εγγραφής δεν επιτρέπεται, εφόσον προηγουμένως έχει λάβει χώρα μεταγενέστερη εγγραφή, οπωσδήποτε ασυμβίβαστη με τη διωκόμενη διόρθωση, εκτός αν ο δικαιούχος από τη μεταγενέστερη αυτή εγγραφή συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου.
- ▣ ε) διόρθωση αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος μπορεί να διενεργηθεί και μετά από απόφαση του αρμόδιου Υπουργού, που ενεργεί είτε κατόπιν αίτησης όποιου έχει έννομο συμφέρον είτε αυτεπάγγελα και μετά από πρόταση του Ελληνικού Κτηματολογίου, όποτε συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την εκ μέρους του ανάκληση της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης, για το συγκεκριμένο και μόνο

κτηματογραφημένο ακίνητο ή ομάδα κτηματογραφημένων ακινήτων που αφορά η διόρθωση, κατά περίπτωση, σύμφωνα με τα γενικώς ισχύοντα για την ανάκληση των διοικητικών πράξεων. Η εν λόγω δυνατότητα υφίσταται ιδίως όταν με την ανάκληση της αρχικής εγγραφής επιδιώκεται η ορθή αποτύπωση στις αρχικές εγγραφές διοικητικής πράξεως με διαπλαστικό για τα εμπράγματα δικαιώματα χαρακτήρα και ισχύουσας έναντι πάντων».

- ▣ στ) Διόρθωση προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με τα ανωτέρω, επιτρέπεται μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις. Αγωγή του άρθρου 6 του νόμου αυτού για τη διόρθωση αρχικής εγγραφής, η οποία ασκείται μετά τη διόρθωση της εγγραφής με τη διαδικασία του άρθρου αυτού, απευθύνεται και κατά του τυχόν, μέσω της διορθώσεως αυτής, καταχωρισθέντος στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου ως δικαιούχου.

- ▣ 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 αυτού.

2) Τρόπος εκκίνησης της διαδικασίας

α) Με αίτηση του δικαιούχου του ακινήτου, ο οποίος μπορεί να την υποβάλει αυτοπροσώπως ή δια του πληρεξουσίου δικηγόρου του ή τρίτου προσώπου ειδικά εξουσιοδοτημένου προς τον σκοπό αυτό, με εξουσιοδότηση ή ειδικό πληρεξούσιο. Η πληρεξουσιότητα του δικηγόρου για την υποβολή της αίτησης τεκμαίρεται εκ της ιδιότητάς του και για τον λόγο αυτό δεν απαιτείται η προσκόμιση εξουσιοδότησης από τον εντολέα του.

β) Με αίτηση όποιου τρίτου έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή / ειδικού ή καθολικού διαδόχου / Συμβολαιογράφου). Ο Συμβολαιογράφος νομιμοποιείται να υποβάλει αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος, όταν έπεται αίτηση καταχώρησης εγγραπτέας πράξης για την καταχώρηση συμβολαίου του.

γ) Αυτεπαγγέλτως από το Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου.

δ) Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού (Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης), που ενεργεί είτε κατόπιν αίτησης όποιου έχει έννομο συμφέρον είτε αυτεπάγγελα και μετά από πρόταση του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο, όποτε συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την εκ μέρους του ανάκληση της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης, για το συγκεκριμένο και μόνο κτηματογραφημένο ακίνητο ή ομάδα κτηματογραφημένων ακινήτων που αφορά η διόρθωση, κατά περίπτωση, σύμφωνα με τα γενικώς ισχύοντα για την ανάκληση των διοικητικών πράξεων. Η εν λόγω δυνατότητα υφίσταται ιδίως όταν, με την ανάκληση της αρχικής εγγραφής, επιδιώκεται η ορθή αποτύπωση στις αρχικές εγγραφές διοικητικής πράξεως με διαπλαστικό για τα εμπράγματα δικαιώματα χαρακτήρα και ισχύουσας έναντι πάντων. Η ως άνω δυνατότητα αφορά την περίπτωση διόρθωσης αρχικών εγγραφών.

Στην περίπτωση που η διόρθωση γίνεται κατόπιν υποβολής αίτησης πρωτοκολλείται η αίτηση και η απόφαση διόρθωσης προδήλου σφάλματος, εφόσον αυτή εκδοθεί από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, δεδομένου ότι ο Προϊστάμενος διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει σιωπηρώς την αίτηση.

Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί μέσα σε δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή της αίτησης ή αν απορρίψει την αίτηση, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της προθεσμίας αυτής ή αφότου έλαβε γνώση της απόρριψης της αίτησης. Η αίτηση προς τον Κτηματολογικό Δικαστή καταχωρίζεται στα κτηματολογικά φύλλα στη θέση που καταχωρίζεται και η κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 αγωγή. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται όσα ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 16.

Στην περίπτωση της αυτεπάγγελτης διόρθωσης, πρωτοκολλείται απευθείας η απόφαση διόρθωσης προδήλου σφάλματος.

3) Αντικείμενο Διόρθωσης Κτηματολογικών Εγγραφών

α) Το πρόδηλο σφάλμα μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της κτηματολογικής εγγραφής, ήτοι :

- στο ακίνητο (εσφαλμένα ή ελλειπή στοιχεία ακινήτου ως προς την διεύθυνση, την θέση, τον ταχυδρομικό κώδικα, το εμβαδόν τίτλου, τον όροφο, τον αριθμό κτηρίου, τον αριθμό καθέτου, το ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου ή / επί της καθέτου ιδιοκτησίας, τους λοιπούς χώρους για τους οποίους δεν έχει συσταθεί δητηρημένη ιδιοκτησία, το κτήριο που έχει καταχωρηθεί επί γεωτεμαχίου).

- στον δικαιούχο (ονοματεπώνυμο, όνομα και επώνυμο πατρός και μητρός, ημερομηνία και τόπος γέννησης, ΑΦΜ, στοιχεία ταυτότητας ή διαβατηρίου, διεύθυνση αυτού)

- στο δικαίωμα (μη καταχώρηση μέρους ή ποσοστού δικαιώματος, ακίνητο αγνώστου ιδιοκτήτη, εσφαλμένο είδος δικαιώματος ή ποσοστό δικαιώματος, εσφαλμένο ποσό εγγραφής κ.ο.ε.)

- στον τίτλο κτήσης (λάθος τίτλος κτήσης, ελλειπείς τίτλοι κτήσης, μη καταχώρηση τίτλων κτήσης, εσφαλμένα ή ελλειπή στοιχεία μεταγραφής του τίτλου, εσφαλμένη ή ελλειπής αιτία κτήσης)

- η χωρική αποτύπωση των γεωτεμαχίων - αντιμετάθεση ΚΑΕΚ.

4) Προϋποθέσεις για την αποδοχή της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος :

i) Σε περίπτωση υποβολής αιτήσεως, αυτή να είναι συμπληρωμένη ως προς όλα τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πεδία (στοιχεία αιτούντων, ΚΑΕΚ, περιγραφή σφάλματος, απαιτούμενη διορθωτική ενέργεια, συνυποβαλλόμενα έγγραφα) και να φέρει υπογραφή του αιτούντος ή των αιτούντων και σφραγίδα, εφόσον υποβάλλεται από δικηγόρο, συμβολαιογράφο, δικαστικό επιμελητή, δημόσιο υπάλληλο ή νόμιμο εκπρόσωπο εταιρείας.

- ii) Σε περίπτωση που η αίτηση υποβάλλεται από κληρονόμους του δικαιούχου, θα πρέπει να προσκομίζεται η πλήρης νομιμοποίησή τους (ληξιαρχική πράξη θανάτου, πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, αντίγραφο τυχόν δημοσιευμένης διαθήκης, πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης ή περί μη δημοσίευσης άλλης διαθήκης, πιστοποιητικό περί μη αποποίησης και πιστοποιητικό περί μη αμφισβήτησης κληρονομικού δικαιώματος), εκτός εάν η νομιμοποίησή τους προκύπτει από πράξη που έπεται (π.χ. δήλωση αποδοχής κληρονομιάς ενώπιον Συμβολαιογράφου ή ενώπιον Γραμματέα Δικαστηρίου ή κληρονομητήριο).
- iii) Θα πρέπει να υποβάλλονται όλα τα απαραίτητα έγγραφα για την θεμελίωση της αιτούμενης διόρθωσης, ήτοι τίτλοι, πιστοποιητικά μεταγραφής ή εγγραφής ή αντίγραφα μερίδων και λοιπά αναγκαία έγγραφα. Για την αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν απαιτείται η υποβολή αντιγράφου κτηματολογικού φύλλου ή αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος.
- iv) Η αιτούμενη διόρθωση θα πρέπει να θεμελιώνεται σε ορθούς και μεταγεγραμμένους / καταχωρημένους τίτλους.
- v) Ιδίως σε περίπτωση διόρθωσης επιμέρους στοιχείων διηρημένων ιδιοκτησιών, απαιτείται η σταθερή περιγραφή της διηρημένης ιδιοκτησίας από την αρχική συμβολαιογραφική πράξη με την οποία συστήθηκε η διηρημένη ιδιοκτησία, είτε για το σύνολο της οικοδομής είτε για την συγκεκριμένη διηρημένη ιδιοκτησία, μέχρι και τους τίτλους των σημερινών δικαιούχων αρχικών ή μεταγενεστέρων εγγραφών.
- vi) Σε περίπτωση συμπλήρωσης ή διόρθωσης στοιχείων των φυσικών ή νομικών προσώπων, που έχουν δικαίωμα επί του ακινήτου, για το οποίο ζητείται η διόρθωση, η αιτούμενη διόρθωση θα πρέπει να θεμελιώνεται σε δημόσια έγγραφα. Π.χ. α) για την συμπλήρωση ΑΦΜ που δεν προκύπτει από τον τίτλο του δικαιούχου, απαιτείται έγγραφο από Δ.Ο.Υ. β) για την συμπλήρωση ονόματος ή ονόματος πατρός ή μητρός ή ημερομηνίας γέννησης του δικαιούχου απαιτείται η προσκόμιση δελτίου ταυτότητας.
- vii) Σε περίπτωση διόρθωσης της διεύθυνσης του ακινήτου (γεωτεμαχίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας) θα πρέπει να προσκομίζεται σχετική βεβαίωση των τεχνικών υπηρεσιών του αρμόδιου Δήμου.

viii) Να μην αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου, εκτός αν ο τρίτος συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση, η συναίνεση δε αυτή να μην υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου.

5) Διόρθωση ακινήτου «άγνωστου ιδιοκτήτη».

Στην περίπτωση ακινήτου με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», η αίτηση επιδίδεται υποχρεωτικά εντός δέκα (10) ημερών από την κατάθεσή της στο Ελληνικό Δημόσιο. Το Ελληνικό Δημόσιο τεκμαίρεται ότι συναινεί στην αίτηση και ο προϊστάμενος οφείλει να προβεί στην αιτούμενη διόρθωση, εάν δεν αποσταλεί από την αρμόδια υπηρεσία αρνητική απάντηση που απευθύνεται στον Προϊστάμενο του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου εντός εξήντα (60) ημερών από την επίδοση της αίτησης στο Ελληνικό Δημόσιο. Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης, ακόμη και χωρίς ειδική αιτιολογία, ο προϊστάμενος οφείλει να απορρίψει την αίτηση.

Στην περίπτωση ακινήτου με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», δεν τηρείται η ως άνω διαδικασία εάν:

- πρόκειται για δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο έχουν καταχωρισθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δικαιώματα συνδικαιούχων. Η'
- στην περίπτωση που το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθείσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο.
- όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιωπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. Η'
- εάν πρόκειται για οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

α) είτε πρόκειται για διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία δημιουργήθηκε κατά το στάδιο της κτηματογράφησης αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο και από τον συσχετισμό του προσκομιζόμενου τίτλου

κτήσης του αιτούντος και των δικαιοπαρόχων του προς την πράξη σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης, αντίστοιχα, ιδιοκτησίας, διαπιστώνεται ότι εξαντλείται το σύνολο των εξ αδιαιρέτου ποσοστών του εγγραπτέου δικαιώματος επί της οριζόντιας ή κάθετης αυτής ιδιοκτησίας. Σε αυτή την περίπτωση η αίτηση υποβάλλεται για το υφιστάμενο ήδη ΚΑΕΚ και πρωτοκολλείται στο κτηματολογικό φύλλο, όπως και η απόφαση του Προϊσταμένου.

β) είτε πρόκειται για διηρημένη ιδιοκτησία, της οποίας το ποσοστό συγκυριότητας έχει συμπεριληφθεί σε ΚΑΕΚ υποδοχέα αδήλων χιλιοστών (ΚΑΕΚ κουβά). Στην περίπτωση αυτή, η αίτηση υποβάλλεται στο κτηματολογικό φύλλο του ΚΑΕΚ υποδοχέα αδήλων χιλιοστών και με την απόφαση του Προϊσταμένου αντλείται το απαιτούμενο ποσοστό και δημιουργείται το αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

γ) είτε πρόκειται για διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία δεν υπάρχει μεν ΚΑΕΚ υποδοχέας αδήλων χιλιοστών, αλλά το άθροισμα των ποσοστών συγκυριότητας των δηλωθέντων ιδιοκτησιών υπολείπεται των 1000/1000 και το υπολειπόμενο ποσοστό επαρκεί για την αιτούμενη διόρθωση. Π.χ. το άθροισμα των δηλωθέντων ιδιοκτησιών ανέρχεται σε 900/1000 και αντικείμενο της διόρθωσης είναι μία οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συγκυριότητας 25/1000. Σε αυτήν την περίπτωση η αίτηση πρωτοκολλείται στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου και με την απόφαση του Προϊσταμένου δημιουργείται το αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Σημειώνεται ότι :

- 1) Πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα που εκδίδονται από τα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και των Κτηματολογικών Γραφείων, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον και προορίζονται για να συνοποβληθούν με την αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων καθώς και οι αιτήσεις που υποβάλλονται για την έκδοσή τους, απαλλάσσονται από κάθε τέλος και δικαίωμα, πάγιο ή αναλογικό.

Σχετική αιτιολογία αναγράφεται στο έντυπο της αίτησης προς έκδοση με ευθύνη και επιμέλεια του αιτούντα και επισημείωση ανάλογου περιεχομένου τίθεται από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο στα εκδιδόμενα στοιχεία για τη νόμιμη χρήση τους.

- 2) Η υποβολή αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν συνιστά αναγκαία διαδικασία για την υποβολή και συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, αρχικών και μεταγενέστερων, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού.»

Αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο ΚΓ

- ☐ Από το νόμο παρέχεται η δυνατότητα αυτεπάγγελτης διόρθωσης μιας εσφαλμένης εγγραφής από τον Προϊστάμενο, χωρίς δηλαδή να προηγηθεί αίτηση από τον ενδιαφερόμενο. Αυτό είναι ένα στοιχείο, που σταθμίζεται από τον Προϊστάμενο: Π.χ.
- ☐ ι) ο όροφος μιας οριζοντίου είναι πρώτος, ενώ στο ΚΦ φαίνεται δεύτερος
- ☐ ιι) ο αριθμός της απόφασης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης, που εξαλείφεται είναι εσφαλμένος
- ☐ ιιι) τα στοιχεία μεταγραφής είναι κενά ή εσφαλμένα. Τυπική περίπτωση αυτεπάγγελτης διόρθωσης προδήλου σφάλματος αποτελεί η συμπλήρωση των στοιχείων μεταγραφής τίτλου, ειδικά όταν στο ΚΦ, στο πεδίο των στοιχείων του τίτλου, στα στοιχεία μεταγραφής: αναγράφει «καταχώριση δυνάμει του άρθρου 2 παρ.3γ του ν. 2308/1995». Ο Προϊστάμενος εκδίδει αυτεπαγγέλτως απόφαση διόρθωσης προδήλου σφάλματος και διορθώνει, εν προκειμένω συμπληρώνει, το σφάλμα.

Τέλος η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος μπορεί να περιλαμβάνει και αίτημα διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή η αίτηση ως προς τη ζητούμενη χωρική μεταβολή ελέγχεται από το τμήμα χωρικών μεταβολών του Φορέα «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», το οποίο εκδίδει τεχνική εισήγηση.

Οδηγίες Συμπλήρωσης του Εντύπου - Λοιπές Συστάσεις

- 1) **Στοιχεία αιτούντος**: Να αναγράφονται τα στοιχεία του εντολέα και όχι του δικηγόρου ή του τυχόν τρίτου εξουσιοδοτημένου προσώπου.

- 2) **ΚΑΕΚ** : Να αναγράφονται όλα τα ΚΑΕΚ που αφορά η αίτηση.
- 3) **Περιγραφή Σφάλματος** : Σαφής και ευσύνοπτη περιγραφή του σφάλματος. Η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν πρέπει να μετατρέπεται σε δικόγραφο. Διαφοροποίηση ανά αίτημα και ανά ΚΑΕΚ, εφόσον αυτό απαιτείται.
- 4) **Απαιτούμενη διορθωτική ενέργεια** : Συγκεκριμένο αίτημα. Διαφοροποίηση ανά αίτημα και ανά ΚΑΕΚ, εφόσον αυτό απαιτείται.
- 5) **Προτιμάται η οικονομία στην διόρθωση** : Με μία αίτηση – διορθωτική ενέργεια να διορθώνεται συνολικά η κτηματολογική εγγραφή.

Β) Οικοθεν Διόρθωση

Πρόκειται για τρόπο διόρθωσης αποκλειστικά μεταγενέστερης εσφαλμένης εγγραφής λόγω σφάλματος που παρεισέφερσε κατά το στάδιο της επεξεργασίας και της καταχώρησης της πράξης.

- 1) **Είδη εγγραφών που διορθώνονται με την διαδικασία:**
μεταγενέστερες εγγραφές.
- 2) **Προϋποθέσεις οικοθεν διόρθωσης:**
 - Το σύνολο των εγγράφων που υποβλήθηκαν με την αίτηση καταχώρησης εγγραπτέας πράξης και ιδίως το κυρίως έγγραφο (π.χ. συμβόλαιο, διοικητική πράξη, δικαστική απόφαση) και η περίληψη καταχώρησης εγγραπτέας πράξης θα πρέπει να ήταν ορθά. Θα πρέπει, δηλαδή, να προκύπτει με σαφήνεια ότι πρόκειται για σφάλμα της Υπηρεσίας.
 - Εάν το κυρίως έγγραφο δεν είναι ορθό, τότε απαιτείται η επανακαταχώρηση του συμβολαίου, σε συνδυασμό με πρόδηλο μεταγενεστέρων εγγραφών.

- Εάν το σφάλμα εντοπίζεται στην περίληψη, τότε θα πρέπει να υποβληθεί πρόδηλο μεταγενεστέρων εγγραφών για την προσκόμιση ορθής περίληψης.

3) Τρόπος εκκίνησης της διαδικασίας:

- Δεν απαιτείται αίτηση ή οποιαδήποτε άλλη τυπική διαδικασία, καθώς και η υποβολή οποιουδήποτε δικαιολογητικού.
- Στην πράξη ενημερώνεται ο Προϊστάμενος για το εντοπισμό του σφάλματος είτε από τους υπαλλήλους τους γραφείου, οι οποίοι διαπιστώνουν το σφάλμα κατά την καταχώρηση επόμενης πράξης, είτε από τους δικαιούχους του ακινήτου, είτε από οποιονδήποτε τρίτο (π.χ. δικηγόρο που διενεργεί έλεγχο τίτλων) και προχωρεί σε έκδοση και πρωτοκόλληση απόφασης οίκοθεν διόρθωσης.

4) Αντικείμενο της οίκοθεν διόρθωσης : Η διόρθωση μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της μεταγενέστερης εγγραφής, ήτοι :

- στο ακίνητο (εσφαλμένα ή ελλειπή στοιχεία ακινήτου ως προς την διεύθυνση, την θέση, τον ταχυδρομικό κώδικα, το εμβαδόν τίτλου, τον όροφο, τον αριθμό κτηρίου, τον αριθμό καθέτου, το ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου ή / επί της καθέτου ιδιοκτησίας, τους λοιπούς χώρους για τους οποίους δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία, το κτήριο που έχει καταχωρηθεί επί γεωτεμαχίου.
- στον δικαιούχο (ονοματεπώνυμο, όνομα και επώνυμο πατρός και μητρός, ημερομηνία και τόπος γέννησης, ΑΦΜ, στοιχεία ταυτότητας ή διαβατηρίου, διεύθυνση αυτού)
- στο δικαίωμα (εσφαλμένη καταχώρηση είδους δικαιώματος ή ποσοστού δικαιώματος, ποσού κ.ο.ε.)

- στον τίτλο (σφάλμα στην καταχώρηση του αριθμού ή της ημερομηνίας του τίτλου κτήσης, της εκδούσας αρχής, του είδους της εγγραπτέας πράξης)
- στην χωρική αποτύπωση των γεωτεμαχίων - αντιμετάθεση ΚΑΕΚ.

ΦΥΛΛΟ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ ΓΙΑ ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΙΤΗΣΗ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ

Κτηματολογικό Γραφείο:

Αρ. Πρωτ. εγγραπτέας πράξης

**ΕΙΔΟΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ: ΑΙΤΗΣΗ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΟΔΗΛΟΥ
ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ**

Αφορά αρχικές μεταγενέστερες εγγραφές

ΕΠΗΡΕΑΖΟΜΕΝΑ ΚΑΕΚ (πρωτόκολλο)

Τα αναγραφόμενα στην αίτηση

Προσθήκες [ΝΑΙ] [ΟΧΙ] - ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΚΑΕΚ

Από τον συνδυασμένο έλεγχο της αίτησης, των συνημμένων εγγράφων και την τεχνική εισήγηση (αρ. πρωτ.....) **εισηγούμαι:**

Α) Την αποδοχή της αιτούμενης διόρθωσης: ΟΛΙΚΑ ΕΝ ΜΕΡΕΙ*

***Αιτιολογία**

***Περιγραφή αποτελέσματος διόρθωσης:**

1) Διόρθωση στοιχείων ακινήτου:

2) Διόρθωση στοιχείων δικαιούχου:

3) Διόρθωση στοιχείων δικαιώματος:

4) Διόρθωση στοιχείων τίτλου:

**5) Διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων ακινήτου/ σύμφωνα με την εισήγηση του Τμήματος
Κτηματολογικών Χαρτών**

*** Παρατηρήσεις/ Οδηγίες καταχώρισης (όπου απαιτείται)**

Β) Την προσκόμιση συμπληρωματικών στοιχείων (τυπική έλλειψη)*

*** Ελλείποντα στοιχεία που θα προσκομιστούν:**

**** Προτεινόμενη προθεσμία:-----**

***** Ημερομηνία ειδοποίησης/χειριστή:-----**

****** Ημερομηνία προσκόμισης:-----**

Γ) Την απόρριψη της αιτούμενης διόρθωσης:*

*** Αιτιολογία:**

Ημερομηνία
Η εισηγήτρια
Υπογραφή.....

Γ) Διαδικασία άρθρου 6 παρ. 4 του ν.2664/1998

1) Διάταξη : «Αν το δικαίωμα που καταχωρίστηκε στην αρχική εγγραφή είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, επιβαρυνθεί ή καταργηθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης, που καταχωρίστηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών, η διόρθωση της αρχικής εγγραφής δεν απαιτείται να γίνει με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. 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.»

1) Είδη εγγραφών που διορθώνονται με την διαδικασία: αρχικές εγγραφές.

2) Τρόπος εκκίνησης της διαδικασίας

α) Με αίτηση του δικαιούχου του ακινήτου, ο οποίος μπορεί να την υποβάλει αυτοπροσώπως ή δια του πληρεξουσίου δικηγόρου του ή τρίτου προσώπου ειδικά εξουσιοδοτημένου προς τον σκοπό αυτό, με εξουσιοδότηση ή ειδικό πληρεξούσιο. Η πληρεξουσιότητα του δικηγόρου για την υποβολή της αίτησης τεκμαίρεται εκ της ιδιότητάς του και για τον λόγο αυτό δεν απαιτείται η προσκόμιση εξουσιοδότησης από τον εντολέα του.

β) Με αίτηση όποιου τρίτου έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή / ειδικού ή καθολικού διαδόχου / του Συμβολαιογράφου που συνέταξε το προς καταχώρηση συμβόλαιο ή του Νομίμου Αναπληρωτή του ή του Αρχαιοφύλακα αυτού).

3) Προϋποθέσεις για την αποδοχή της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 4

i) Η αίτηση να είναι συμπληρωμένη ως προς όλα τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πεδία (στοιχεία αιτούντων, στοιχεία πράξης, στοιχεία ακινήτων - ΚΑΕΚ, στοιχεία δικαιούχου εγγραπτέου δικαιώματος για το οποίο ζητείται η καταχώριση της πράξης, στοιχεία δικαιούχων εγγραπτέου δικαιώματος αρχικών εγγραφών, αριθμός συνυποβαλλόμενων εγγράφων και αίτημα), και να φέρει υπογραφή του αιτούντος ή των αιτούντων και σφραγίδα, εφόσον υποβάλλεται από δικηγόρο, συμβολαιογράφο, δικαστικό επιμελητή, δημόσιο υπάλληλο ή νόμιμο εκπρόσωπο εταιρείας.

ii) Σε περίπτωση που η αίτηση υποβάλλεται από κληρονόμους του δικαιούχου, θα πρέπει να προσκομίζεται η πλήρης νομιμοποίησή τους (ληξιαρχική πράξη θανάτου, πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, αντίγραφο τυχόν δημοσιευμένης διαθήκης, πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης ή περί μη δημοσίευσης άλλης διαθήκης, πιστοποιητικό περί μη αποποίησης και πιστοποιητικό περί μη αμφισβήτησης κληρονομικού δικαιώματος), εκτός εάν η νομιμοποίησή τους προκύπτει από πράξη που έπεται (π.χ. δήλωση αποδοχής κληρονομιάς ενώπιον Συμβολαιογράφου ή ενώπιον Γραμματέα Δικαστηρίου ή κληρονομητήριο).

iii) Θα πρέπει να υποβάλλονται όλα τα απαραίτητα κατά περίπτωση έγγραφα για την καταχώριση της πράξης .

- για καταχώριση συμβολαιογραφικής πράξης : α) επικυρωμένο αντίγραφο του συμβολαίου, β) περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, γ) πιστοποιητικό μεταγραφής ή αντίγραφα μερίδων συμβαλλομένων από το Υποθηκοφυλακείο και δ) πρωτότυπο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Δεν απαιτείται η υποβολή δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ή κληρονομιάς.
- για καταχώριση προσημείωσης υποθήκης / υποθήκης / αναγκαστικής ή συντηρητικής κατάσχεσης : α) επικυρωμένο αντίγραφο της δικαστικής απόφασης ή της δανειακής σύμβασης ή της συμβολαιογραφικής πράξης, β) περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, γ) πιστοποιητικό εγγραφής από το Υποθηκοφυλακείο και δ) πρωτότυπο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

- για καταχώρηση εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης ή υποθήκης / άρση αναγκαστικής ή συντηρητικής κατάσχεσης : α) επικυρωμένο αντίγραφο της δικαστικής απόφασης ή της συμβολαιογραφικής πράξης ή του ιδιωτικού εγγράφου ή του δημοσίου εγγράφου (π.χ. έγγραφο Δ.Ο.Υ.), δυνάμει του οποίου ενεγράφη η εξάλειψη ή η άρση στο Υποθηκοφυλακείο, β) πιστοποιητικό εγγραφής και γ) πρωτότυπο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.
- iv) Θα πρέπει να πρόκειται για μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση δικαιώματος που καταχωρήθηκε στις αρχικές εγγραφές, δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης, που καταχωρήθηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών.
- v) Θα πρέπει να μην έχει στο μεταξύ μεσολαβήσει άλλη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο, εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο. Στην περίπτωση των πάσης φύσεως βαρών, που έχουν νομίμως συσταθεί και βαρύνουν την κυριότητα ή άλλο εγγραπτέο δικαίωμα, η διάταξη εφαρμόζεται ανεξαρτήτως του εάν η καταχώρηση της συστατικής του βάρους πράξης στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου είναι προγενέστερη της κτήσεως του καταχωρισθέντος στο Κτηματολόγιο δικαιώματος.
- vi) Θα πρέπει η αίτηση να υποβάλλεται εμπρόθεσμα, ήτοι πριν οι αρχικές εγγραφές καταστούν οριστικές λόγω παρόδου της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών.
- vii) Θα πρέπει κατά τα λοιπά η αρχική εγγραφή να είναι ορθή και να μην απαιτείται η διόρθωση έτερων σφαλμάτων αρχικών εγγραφών, πέραν της μεταβίβασης, αλλοίωσης, επιβάρυνσης ή κατάργησης δικαιώματος που καταχωρήθηκε στις αρχικές εγγραφές. Πχ.
- Τα στοιχεία του ακινήτου ή του προσώπου να είναι ορθά.
 - Τα στοιχεία του βάρους να είναι ορθά.

Εάν υφίσταται έτερο σφάλμα των αρχικών εγγραφών, θα πρέπει να διορθωθεί αυτό με την διαδικασία του προδήλου σφάλματος, πριν την υποβολή της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 4 του ν.2664/1998 για την

καταχώρηση της πράξης, με την οποία επήλθε η μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση δικαιώματος που καταχωρήθηκε στις αρχικές εγγραφές.

Σημείωση:

- Η αίτηση δεν βαρύνεται με τέλη και δικαιώματα, αναλογικά ή πάγια.
- 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 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 4α του άρθρου 16.
- Κατ' εξαίρεση η εξάλειψη βαρών, που δεν έχουν καταχωρισθεί στο Κτηματολόγιο, μπορεί σε κάθε περίπτωση να διενεργηθεί και επί των βιβλίων του υποθηκοφυλακείου, χωρίς να γίνει μεταφορά τους στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου προς τον σκοπό της εξάλειψης.

Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

Δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 Ν. 2664/1998 και σε όσες περιπτώσεις αυτά δεν έχουν μεταφερθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, καταλαμβάνονται από το αμάχητο τεκμήριο ως «ανύπαρκτα» με συνέπεια να μη μπορεί να αξιωθεί η αναγνώριση και η άσκησή τους.

Δ) Διαδικασία διόρθωσης σφαλμάτων που αφορούν τα γεωμετρικά στοιχεία του ακινήτου και μόνον (άρθρο 19 παρ. 2 του ν.2664/1998)

Αντικείμενο της αίτησης είναι η διόρθωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων των ακινήτων, για τα οποία όμως έχουν καταχωρισθεί ορθά τα εγγραπτέα δικαιώματα στις αρχικές εγγραφές. Τα σφάλματα στα κτηματολογικά διαγράμματα μπορεί να αφορούν στα όρια, στο σχήμα, στις πλευρικές διαστάσεις ή στο εμβαδόν του ακινήτου. Για τη διόρθωση αυτή απαιτείται και η συμβολή του Τμήματος Χωρικών Μεταβολών του Φορέα.

1) **Είδη εγγραφών που διορθώνονται με την διαδικασία:**

α) αρχικές εγγραφές και β) μεταγενέστερες εγγραφές.

2) **Τρόπος εκκίνησης της διαδικασίας**

α) Με αίτηση του δικαιούχου του ακινήτου, ο οποίος μπορεί να την υποβάλει αυτοπροσώπως ή δια του πληρεξουσίου δικηγόρου του ή τρίτου προσώπου ειδικά εξουσιοδοτημένου προς τον σκοπό αυτό, με εξουσιοδότηση ή ειδικό πληρεξούσιο. Η πληρεξουσιότητα του δικηγόρου για την υποβολή της αίτησης τεκμαίρεται εκ της ιδιότητάς του και για τον λόγο αυτό δεν απαιτείται η προσκόμιση εξουσιοδότησης από τον εντολέα του.

β) Με αίτηση όποιου τρίτου έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή / ειδικού ή καθολικού διαδόχου).

3. **Απαιτούμενα συνοποβαλλόμενα έγγραφα - προϋποθέσεις**

ι) Η σχετική αίτηση θα πρέπει να είναι συμπληρωμένη ως προς όλα τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πεδία (στοιχεία αιτούντων, ΚΑΕΚ που αφορά η αίτηση, επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ, περιγραφή σφάλματος, απαιτούμενη διορθωτική ενέργεια, συνοποβαλλόμενα έγγραφα) και να φέρει υπογραφή του αιτούντος ή των αιτούντων και σφραγίδα, εφόσον υποβάλλεται από δικηγόρο ή συμβολαιογράφο ή δημόσιο υπάλληλο ή νόμιμο εκπρόσωπο εταιρείας.

- ii) Σε περίπτωση που η αίτηση υποβάλλεται από κληρονόμους του δικαιούχου, θα πρέπει να προσκομίζεται η πλήρης νομιμοποίησή τους (ληξιαρχική πράξη θανάτου, πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, αντίγραφο τυχόν δημοσιευμένης διαθήκης, πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης ή περί μη δημοσίευσης άλλης διαθήκης, πιστοποιητικό περί μη αποποίησης και πιστοποιητικό περί μη αμφισβήτησης κληρονομικού δικαιώματος).
- iii) Θα πρέπει να υποβάλλονται όλα τα απαραίτητα έγγραφα για την θεμελίωση της αιτούμενης διόρθωσης, ήτοι μεταγεγραμμένοι τίτλοι, αντίγραφα μερίδων, αντίγραφα τοπογραφικών διαγραμμάτων εκ των προσαρτημένων στους αντίστοιχους τίτλους, τοπογραφικό διάγραμμα μεταβολών που να αποτυπώνει την αιτούμενη διόρθωση, κτηματογραφικό διάγραμμα του ΚΑΕΚ που αφορά η αίτηση και των τυχόν επηρεαζόμενων ΚΑΕΚ και λοιπά αναγκαία έγγραφα. Για την υποβολή της αίτησης δεν απαιτείται η υποβολή αντιγράφου κτηματολογικού φύλλου ή αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος.
- iv) Η αιτούμενη διόρθωση θα πρέπει να αποδεικνύεται από ορθούς και μεταγεγραμμένους τίτλους.
- v) Η αιτούμενη διόρθωση δεν θα πρέπει να υποκρύπτει μεταβίβαση.
- vi) Δεν θα πρέπει να υφίστανται άλλα σφάλματα αρχικών εγγραφών, λ.χ. ελλιπείς τίτλοι αρχικών εγγραφών ή σφάλματα ως προς τα στοιχεία του δικαιούχου του ακινήτου. Τα τυχόν σφάλματα θα πρέπει να έχουν διορθωθεί πριν την υποβολή της αίτησης.
- vii) Εάν η αιτούμενη διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου στηρίζεται σε μη μεταγεγραμμένο τίτλο, τότε δεν συντρέχει περίπτωση διόρθωσης με την διαδικασία του άρθρου 19 παρ. 2 του ν.2664/1998, αλλά καταχώρησης του αμετάγραπτου τίτλου.

4) Διαδικασία ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου

A) Σε περίπτωση που με την αιτούμενη διόρθωση δεν επηρεάζονται δικαιώματα τρίτων.

- Υποβολή της αίτησης και των λοιπών συνοποβαλλόμενων εγγράφων κατά τα ανωτέρω αναλυτικώς προεκτεθέντα.

- Καταχώρηση της αίτησης στο πεδίο των αιτήσεων / αγωγών / λοιπών διαδικαστικών πράξεων.
- Νομικός έλεγχος της τυπικής και ουσιαστικής βασιμότητας της αίτησης.
- Έκδοση της απαιτούμενης εισήγησης τεχνικής πληρότητας της αρμόδιας Υπηρεσίας.
- Έκδοση της απόφασης του Προϊσταμένου, με θετικό ή απορριπτικό περιεχόμενο, ολικά ή εν μέρει, άλλως σιωπηρή απόρριψη αυτής.
- Ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών, αφότου έλαβε γνώση της απόφασης. 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. Η προθεσμία και η άσκηση των ένδικων μέσων κατά της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή δεν έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα.
- Ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή και στην περίπτωση που ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί επί της αιτήσεώς του μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την υποβολή της. Η δεκαπενθήμερη προθεσμία προσφυγής στον Κτηματολογικό Δικαστή είναι στην περίπτωση αυτή δεκαπέντε (15) ημερών από τη λήξη του κατά το προηγούμενο εδάφιο διμήνου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται όσα ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 16.

B) Σε περίπτωση που με την αιτούμενη διόρθωση επηρεάζονται δικαιώματα δικαιούχων όμορων ακινήτων

- Υποβολή της αίτησης και των λοιπών συνοποβαλλόμενων εγγράφων κατά τα ανωτέρω αναλυτικώς προεκτεθέντα.

- Καταχώρηση της αίτησης στο πεδίο των αιτήσεων / αγωγών / λοιπών διαδικαστικών πράξεων.
- Νομικός έλεγχος της τυπικής και ουσιαστικής βασιμότητας της αίτησης.
- Έκδοση της απαιτούμενης εισήγησης τεχνικής πληρότητας της αρμόδιας υπηρεσίας.
- Έκδοση εντολής του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου προς τον αιτούντα να κοινοποιήσει στους επηρεαζόμενους όμορους δικαιούχους και περίπτωση ακίνητου «αγνώστου ιδιοκτήτη» προς το Ελληνικό Δημόσιο αντίγραφο της αίτησης, του τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών και της εισήγησης για την συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων εντός συγκεκριμένης προθεσμίας και καθορισμός συγκεκριμένης προθεσμίας εντός της οποίας οι όμοροι δικαιούνται να υποβάλουν τις αντιρρήσεις τους. Κοινοποίηση κατά τα ανωτέρω και προσκόμιση στο Κτηματολογικό Γραφείο των σχετικών αποδεικτικών επίδοσης του δικαστικού επιμελητή.
- Δεν απαιτείται κοινοποίηση, εφόσον αυτοί συγκατατίθενται εγγράφως:
 - ο Είτε συνοπογράφοντας την αίτηση και το συνοποβαλλόμενο διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών ή
 - ο Είτε με σχετική δήλωσή τους ενώπιον συμβολαιογράφου ότι αποδέχονται την αιτούμενη γεωμετρική διόρθωση, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συνοποβαλλόμενο με την αίτηση τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών.
 - ο Είτε με υπεύθυνη δήλωσή τους, επί της οποίας βεβαιώνεται αρμοδίως το γνήσιο της υπογραφής τους, ότι αποδέχονται την αιτούμενη γεωμετρική διόρθωση, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συνοποβαλλόμενο με την αίτηση τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών.
- Σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, η απορριπτική απόφαση καταχωρείται αμελλητί στα κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου που αφορά η

διόρθωση και των επηρεαζόμενων ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η αίτηση επί της οποίας αυτή εξεδόθη.

- Σε περίπτωση αποδοχής της αίτησης από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, διενεργείται προσωρινή καταχώριση της απόφασής του στα κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου που αφορά η διόρθωση και των επηρεαζόμενων ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η αίτηση επί της οποίας αυτή εξεδόθη, και ο αιτών υποχρεούται, με επιμέλειά του, εντός προθεσμίας δεκαπέντε ημερών από την έκδοση της απόφασης:
 - ο να λάβει γνώση αυτής δια λήψης αντιγράφου από το Κτηματολογικό Γραφείο με σχετική επισημείωση στο πρωτότυπο. Και
 - ο να κοινοποιήσει την απόφαση στους όμορους δικαιούχους, εκτός αν αυτοί έλαβαν γνώση της απόφασης δια 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. Εάν παρέλθει άπρακτη η ως άνω προθεσμία, παύει αυτοδικαίως η ισχύς της απόφασης, θεωρείται ότι δεν έγινε η καταχώριση και εξαλείφεται αυτεπαγγέλτως η προσωρινή διενεργηθείσα.»
- 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 δια λήψης αντιγράφου από το Κτηματολογικό Γραφείο με σχετική επισημείωση στο πρωτότυπό της.
- Ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή και στην περίπτωση που ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί επί της αιτήσεώς του μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την υποβολή της ή από τη λήξη της εύλογης προθεσμίας που τυχόν ετάχθη για την υποβολή των απόψεων των δικαιούχων όμορων

ακινήτων. Η δεκαπενθήμερη προθεσμία προσφυγής στον Κτηματολογικό Δικαστή είναι στην περίπτωση αυτή δεκαπέντε (15) ημερών από τη λήξη του κατά το προηγούμενο εδάφιο διμήνου. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται όσα ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 16.

- 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. Η προθεσμία και η άσκηση των ένδικων μέσων κατά της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή δεν έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα.
- Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας άσκησης προσφυγής, οριστικοποιείται η καταχώριση της απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου και διενεργείται η διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα. Σε περίπτωση άσκησης προσφυγής, η εγγραφή της απόφασης γίνεται οριστική στα κτηματολογικά φύλλα και αναστέλλεται η διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών κατά τα οριζόμενα στα προηγούμενα εδάφια της παρούσας. Ο Προϊστάμενος στις προαναφερόμενες περιπτώσεις 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. 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.

Σημείωση:

- 1) Πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα που εκδίδονται από τα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και των Κτηματολογικών Γραφείων, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον και προορίζονται για να συνοποβληθούν με την αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων καθώς και οι αιτήσεις που υποβάλλονται για την έκδοσή τους, απαλλάσσονται από κάθε τέλος και δικαίωμα, πάγιο ή αναλογικό. Σχετική αιτιολογία αναγράφεται στο έντυπο της αίτησης προς έκδοση με ευθύνη και επιμέλεια του αιτούντα και επισημείωση ανάλογου περιεχομένου τίθεται από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο στα εκδιδόμενα στοιχεία για τη νόμιμη χρήση τους.
- 2) 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 αυτού.»

▣ Β) Διόρθωση σφαλμάτων που αφορούν τα γεωμετρικά στοιχεία ακινήτου

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 και υπό αυστηρές προϋποθέσεις.

ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥΣ

Α) Πρόδηλα σφάλματα

- ▣ Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.1 περ. στ', η διόρθωση προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, είναι επιτρεπτή μέχρι την οριστικοποίησή τους. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται μόνο υπό προϋποθέσεις.
- ▣ 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 δικαιώματος (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.

«Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες - Νομικό πλαίσιο
ηλεκτρονικών υποβολών αιτήσεων για την εγγραφή
πράξεων στα οικεία κτηματολογικά βιβλία»

ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ
ΜΕΛΙΝΑ ΠΑΝΟΥΤΣΟΠΟΥΛΟΥ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΝΗΣΩΝ



Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες - Νομικό πλαίσιο ηλεκτρονικών υποβολών αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στα οικεία κτηματολογικά βιβλία.

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας εισήγησης είναι οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες, οι οποίες παρέχονται από τον Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» κι απευθύνονται αφενός σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, αφετέρου σε συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματιών (δικηγόρους, συμβολαιογράφους, δικαστικούς επιμελητές, μηχανικούς).

Η περίοδος της πανδημίας συντέλεσε τα μέγιστα ώστε να επιταχυνθούν οι απαραίτητες διαδικασίες για τη μετάβαση στη ψηφιακή εποχή και την ανάπτυξη των ηλεκτρονικών υπηρεσιών. Πρόκειται για μια δυναμική προσπάθεια, η οποία διαρκώς εμπλουτίζεται και ανανεώνεται με νέες εφαρμογές, στοχεύοντας στην εξυπηρέτηση του πολίτη, στην εξυπηρέτηση των επαγγελματιών και στην ασφάλεια των συναλλαγών.

Στην ιστοσελίδα του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» παρατίθενται οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες, οι οποίες παρέχονται προς τους πολίτες και προς τους επαγγελματίες και οι οποίες ως επί το πλείστον αφορούν τα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», πρόκειται δηλαδή για μια λίστα Κτηματολογικών Γραφείων, η οποία συνεχώς ανανεώνεται και εμπλουτίζεται ως προς τις περιοχές κάλυψης.

Φυσικά & Νομικά (Υπηρεσίες προς πολίτες)

Οι σημαντικότερες δυνατότητες που παρέχονται σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο είναι οι ακόλουθες για το λειτουργούν κτηματολόγιο:

A. Αιτήσεις έκδοσης πιστοποιητικών:

- Πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- Αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

- Πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών αντικειμένου εγγραπτέων δικαιωμάτων
- Κτηματογραφικό διάγραμμα

Δυνάμει της υπ' αριθμ. 110/5/1.10.2020 (ΦΕΚ Β' 4584) απόφασης του ΔΣ του Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ορίστηκαν τα σχετικά με την ηλεκτρονική υποβολή αιτήσεων για τη χορήγηση πιστοποιητικών, διαγραμμάτων και λοιπών στοιχείων από τα τηρούμενα βιβλία στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Ειδικότερα ορίστηκε ότι:

- Η ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων για τη χορήγηση πιστοποιητικών, διαγραμμάτων και λοιπών στοιχείων του άρθρου 22 του ν. 2664/1998 από τα τηρούμενα βιβλία, διενεργείται με τη χρήση διαδικτυακών υπηρεσιών από κάθε φυσικό και νομικό πρόσωπο («Χρήστης Αιτών»), που έχει έννομο συμφέρον και επιτυγχάνεται τεχνικά καθ' όλη τη διάρκεια κάθε ημερολογιακής ημέρας.

Για την εισαγωγή στη δικτυακή εφαρμογή ηλεκτρονικής υποβολής των αιτήσεων ο «Χρήστης Αιτών» εισάγει τους κωδικούς που διαθέτει για την εισαγωγή στο taxisnet και συμπληρώνει τη φόρμα της ηλεκτρονικής αίτησης

Η καταβολή τελών κατά την ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων για την έκδοση πιστοποιητικών, διαγραμμάτων και λοιπών στοιχείων, και η πιστοποίηση αυτής ρυθμίζεται με την απόφαση της παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4512/2018 και διενεργείται υποχρεωτικά, με ποινή απαράδεκτης υποβολής της αίτησης για την έκδοση του πιστοποιητικού, αντιγράφου ή διαγράμματος εντός επτά ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία υπολογισμού της οφειλής που αναγράφεται στο πεδίο «ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΝΤΥΠΟΥ ΟΦΕΙΛΗΣ» του παρόντος εντύπου, συμπεριλαμβανομένης της ημέρας αυτής (ΚΥΑ ΥΠΙΕΝ 81/16.04.2019 (Β' 1397), ΚΥΑ ΥΠΙΕΝ ΔΝΕΠ/30572/1516/27.05.20 (Β' 2139), ΚΥΑ 89579/3869/17.09.20 (Β' 4241))

Τα εκδιδόμενα πιστοποιητικά, διαγράμματα και λοιπά στοιχεία έχουν μορφή pdf, φέρουν υπογραφή και σφραγίδα του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου και ψηφιακή υπογραφή του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο .

Οι διατάξεις της απόφασης για την ηλεκτρονική υποβολή αιτήσεων στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο για τη χορήγηση πιστοποιητικών, διαγραμμάτων και λοιπών στοιχείων από τα τηρούμενα βιβλία, εφαρμόζονται από την 19η Οκτωβρίου 2020 για αιτήσεις έκδοσης πιστοποιητικού καταχώρισης, αντιγράφου κτηματολογικού φύλλου και αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος από τις ίδιες Υπηρεσίες.

Πρακτικά η διαδικασία προκειμένου να αιτηθεί οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο την έκδοση ενός εκ των ανωτέρω πιστοποιητικών είναι η ακόλουθη:

1. Εισέρχεται στην εφαρμογή με τους κωδικούς taxisnet.
2. Επιλέγει: «Νέα αίτηση πιστοποιητικού» και τον τύπο του πιστοποιητικού.
3. Συμπληρώνει: τα στοιχεία που ζητά το σύστημα (π.χ. ΚΑΕΚ, ΚΓ, Αριθμό Εγγράφου)
4. Υποβάλλει την αίτηση ώστε να εκδοθεί το «Έντυπο οφειλής τελών».
5. Προσοχή: Εντός 7 ημερών πρέπει να πληρωθεί το οφειλόμενο ποσό που αναγράφεται στο «Έντυπο Οφειλής τελών» μέσω των διαθέσιμων τρόπων πληρωμής.
6. Τέλος παραλαμβάνει το πιστοποιητικό που βρίσκεται στο φάκελο της ηλεκτρονικής αίτησης.

B. Δυνατότητα πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία των ακινήτων:

Με την υπηρεσία αυτή, η οποία αφορά συνολικά όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία (όχι μόνο του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο») παρέχεται πληροφόρηση σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα για την τρέχουσα νομική κατάσταση και τα στοιχεία των ακινήτων στα οποία είχαν εγγραφεί ως κύριοι ή επικαρπωτές, από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου. Οι πληροφορίες που παρέχονται προέρχονται άμεσα (online) από την ψηφιακή κτηματολογική βάση του Ελληνικού Κτηματολογίου. Η υπηρεσία πρόσβασης παρέχεται καθ' όλη τη διάρκεια κάθε ημερολογιακής ημέρας (24ωρη λειτουργία) και η εισαγωγή σε αυτήν γίνεται με χρήση των κωδικών taxisnet που τα πρόσωπα διαθέτουν. Αναλυτικότερα το θέμα αυτό θα αναπτυχθεί και στο αντίστοιχο πεδίο για το δικαίωμα πρόσβασης και έρευνας στα κτηματολογικά στοιχεία.

Υπολογισμός τελών και δικαιωμάτων

Τέλος με την παρούσα εφαρμογή μπορούν οι πολίτες, να υπολογίσουν μόνοι τους το ποσό που θα χρειαστεί να καταβάλει για την εκάστοτε συναλλαγή τους με τα Κτηματολογικά Γραφεία (π.χ. αγοραπωλησία, εγγραφή προσημείωσης κ.α.).

Ο υπολογισμός μέσω της εφαρμογής ταμείου εφαρμόζεται ήδη σε κάποια Κτηματολογικά Γραφεία (όπως Αθηνών, Άρτας, Αχαρνών, Ηρακλείου, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Κατερίνης, Ναυπλίου, Πατρών, Πειραιά, Σαλαμίνας, Σάμου, Χαλανδρίου, Χανίων και Χίου). Στόχος είναι να επεκταθεί η εφαρμογή ταμείου και για τις συναλλαγές με τα άμισθα Υποθηκοφυλακεία που λειτουργούν ως μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία.

Υπηρεσίες προς επαγγελματίες

Αναφορικά με τους επαγγελματίες, θα εστιάσουμε στους **δικηγόρους** και στους **συμβολαιογράφους** και ιδίως στη δυνατότητα που πλέον τους παρέχεται, αυτή της ηλεκτρονικής υποβολής αίτησης για την καταχώρηση εγγραπτέας πράξης.

Νομικό πλαίσιο των ηλεκτρονικών υποβολών αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στα οικεία κτηματολογικά βιβλία.

Μετά τη συμπλήρωση και τροποποίηση του οικείου νομικού πλαισίου, παρέχεται η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής εγγραπτέων πράξεων στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα που υπάγονται στην αρμοδιότητά του Φορέα, όπως αυτά προσδιορίζονται στο ν. 4512/2018.

Η ηλεκτρονική υποβολή εγγραπτέων πράξεων πραγματοποιείται μέσω διαδικτυακής εφαρμογής, που έχει αναπτυχθεί για το αυτόν το σκοπό από το φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο. Η εν λόγω εφαρμογή απευθύνεται στους δικηγόρους και στους συμβολαιογράφους και η πρόσβαση σε αυτή πραγματοποιείται μέσω υπηρεσίας μητρώου που παρέχεται από την Ολομέλεια των Δικηγορικών Συλλόγων, μέσω της οποίας καθορίζονται τα δικαιώματα των χρηστών (για τους δικηγόρους) ή από τον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο (ως προς τους Συμβ/φους).

Για τους χρήστες δικηγόρους η πλατφόρμα των ηλεκτρονικών υπηρεσιών βρίσκεται σε λειτουργία από την 01.07.2020. Συνεπώς από την 01.07.2020 και μετά οι δικηγόροι

μπορούν να **υποβάλλουν ψηφιακά** στα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματά τους, **αιτήσεις** καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων καθώς και να **παραλαμβάνουν ψηφιακά** (σε μορφή pdf) τα οικεία **πιστοποιητικά καταχώρισης**.

Αντίστοιχα για τους χρήστες συμβολαιογράφους, η πλατφόρμα των ηλεκτρονικών υπηρεσιών βρίσκεται σε λειτουργία από την 12.10.2020. Συνεπώς από την 12.10.2020 και μετά οι συμβολαιογράφοι μπορούν να υποβάλλουν ψηφιακά στα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματά τους, αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων καθώς και να παραλαμβάνουν ψηφιακά (σε μορφή pdf) τα οικεία πιστοποιητικά καταχώρισης.

Οι «χρήστες δικηγόροι» μπορούν να υποβάλλουν ψηφιακά αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων:

- ✓ που κατά την κείμενη νομοθεσία συντάσσονται και υπογράφονται από «Δικηγόρους» που διαθέτουν έγκυρη ψηφιακή υπογραφή (όπως λ.χ. αγωγές)
- ✓ ή που διακινούνται από αυτούς σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία κατά την άσκηση των καθηκόντων τους (λ.χ. δικαστικές αποφάσεις, διαταγές πληρωμής).

Αντίστοιχα οι χρήστες «**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΙ**» μπορούν να υποβάλλουν ψηφιακά αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων, που αφορούν συμβολαιογραφικά έγγραφα που έχουν συντάξει οι ίδιοι.

Αρα συνοψίζοντας ως προς τις γενικές προϋποθέσεις:

Απαιτούμενη προϋπόθεση για την ψηφιακή υποβολή είναι:

- Η είσοδος του χρήστη δικηγόρου/συμβολαιογράφου στην εφαρμογή με τη χρήση των κωδικών που τους παρέχονται, όπως ανωτέρω ειπώθηκε.
- Ο χρήστης να είναι κάτοχος ψηφιακής υπογραφής.

II. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Αναφορικά με το νομικό πλαίσιο των ανωτέρω:

A) Αφετηρία αποτελούν οι διατάξεις του ν.2664/1998 και ειδικότερα το άρθρο 14, στο οποίο ορίζεται ότι για την καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα των πράξεων

του άρθρου 12 του ίδιου νόμου, πλην των περιπτώσεων που ορίζονται διαφορετικά στο νόμο, απαιτείται υποβολή

- αιτήσεως που απευθύνεται στο Κτηματολογικό Γραφείο

- και ταυτόχρονη καταβολή των τελών και δικαιωμάτων της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του νόμου αυτού .

Η αίτηση που απευθύνεται στο Κτηματολογικό Γραφείο και τα συνοποβαλλόμενα σε αυτήν έγγραφα, επιτρέπεται να υποβάλλονται και να διακινούνται ηλεκτρονικά.

Επίσης στο ίδιο άρθρο ορίζεται ότι :

«Με απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα καθορίζεται η ημερομηνία από την οποία η υποβολή των εγγραπτέων πράξεων του πρώτου εδαφίου στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» διενεργείται υποχρεωτικά μόνο ηλεκτρονικά.»

Περαιτέρω στην παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου (άρθρο 14 παρ.4 ν.2664/1998) ορίζονται τα έγγραφα τα οποία συνοποβάλλονται με την αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, μεταξύ αυτών και η περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

Β) Δυνάμει της με αρ. 411/02/2007 (ΦΕΚΒ'1077) απόφασης του ΔΣ του ΟΚΧΕ καθορίστηκε το περιεχόμενο περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης του άρθρου 14 παρ. 4 του ν. 2664/1998. **Από το περιεχόμενο της ως άνω απόφασης προκύπτουν τα απαραίτητα στοιχεία της περίληψης, που επιγραμματικά είναι τα ακόλουθα:**

1) Τα στοιχεία του εγγράφου, στο οποίο περιέχεται η εγγραπτέα πράξη, για την οποία ζητείται η καταχώριση της.

Ειδικότερα:

- είδος εγγράφου (π.χ. δικαστική απόφαση/διαταγή πληρωμής/πρακτικό συμβιβασμού)
- ο αριθμός και, η ημερομηνία σύνταξης / έκδοσης του εγγράφου
- η ιδιότητα του συντάκτη του εγγράφου ή της εκδόσας αρχής
- το ονοματεπώνυμο και η έδρα του συντάκτη ή της εκδόσας αρχής

Σημειωτέον ότι επί αγωγής ή εν γένει δικογράφου αναγράφεται η ημερομηνία της αγωγής ή του δικογράφου, το Δικαστήριο στο οποίο κατατέθηκε η αγωγή ή το δικόγραφο, ο αριθμός και η ημερομηνία κατάθεσης.

2) Το είδος της εγγραπτέας πράξης.

Όταν πρόκειται για μεταβιβαστικές δικαιοπραξίες αναγράφεται επίσης το ποσό της αντικειμενικής αξίας και της αξίας συναλλαγής (αυτό αφορά τους Συμβ/φους).

Όταν πρόκειται για εμπράγματες ασφάλειες, αναγράφεται το ασφαλιζόμενο ποσό (κεφάλαιο, τόκοι, έξοδα) και ο χρόνος λήξης της απαίτησης. Επί κατασχέσεως αναγράφεται το ποσό της οφειλής (κεφάλαιο, τόκοι, έξοδα).

3) Η περιγραφή του ακινήτου (ή των ακινήτων), στο οποίο αφορά η ζητούμενη καταχώριση.

Σημειώνεται στο οικείο πεδίο της περίληψης ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτός αναγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, το είδος του ακινήτου, η θέση, η διεύθυνση, το εμβαδόν, που αναγράφεται στην εγγραπτέα πράξη, σε περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζοντίου, καθέτου, οριζοντίου επί καθέτου) ο αριθμός του κτιρίου, ο αριθμός του ορόφου, ο αριθμός της διηρημένης ιδιοκτησίας, το ποσοστό συγκριότητας στο οικόπεδο, τα παρακολουθήματα / λοιποί χώροι (επί διηρημένης ιδιοκτησίας).

Ακολουθούν:

4) Τα στοιχεία των ενεχομένων προσώπων καθώς και το είδος και το ποσοστό του δικαιώματος των ενεχομένων προσώπων και η ιδιότητα με την οποία παρίστανται.

Συμπληρώνονται: όνομα, επώνυμο, όνομα και επώνυμο γονέων, ΑΦΜ, διεύθυνση κατοικίας.

Επί Νομικών Προσώπων: επωνυμία, έδρα, διεύθυνση, είδος Νομικού Προσώπου, όπως γενικά προκύπτει από το νόμο, ή το καταστατικό του, για τα Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου η ημερομηνία σύστασης, η συστατική πράξη, η νόμιμη δημοσίευση αυτής, και ο ΑΦΜ αριθμός φορολογικού μητρώου.

5) Οι τίτλοι κτήσεως.

6) Λοιπά στοιχεία της εγγραπτέας πράξης.

Και τέλος τίθεται ημερομηνία, υπογραφή και σφραγίδα από το συντάκτη της.

Επίσης ορίζεται ότι :

- *όταν η εγγραπτέα πράξη, για την οποία συντάσσεται η περίληψη, αφορά στη σύσταση ή τροποποίηση διηρημένης ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης) συντάσσεται και ενσωματώνεται σε αυτήν πρόσθετος πίνακας, στον οποίο αναγράφονται: α) τα στοιχεία που προσδιορίζουν κατά νόμο τις συνιστώμενες ή τροποποιούμενες διηρημένες ιδιοκτησίες, όπως αυτά περιέχονται στην εγγραπτέα πράξη, β) τα στοιχεία του δικαιούχου μίας εκάστης εξ αυτών, γ) το είδος και δ) το ποσοστό του δικαιώματος του.*

- *όταν η εγγραπτέα πράξη, για την οποία συντάσσεται η περίληψη, αφορά στη μεταβολή του ακινήτου είτε λόγω συνένωσης περισσότερων ακινήτων, είτε λόγω διανομής, είτε λόγω κατάτμησης, είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία, συντάσσεται και ενσωματώνεται σε αυτήν πρόσθετος πίνακας στον οποίο αναγράφονται: α) το εμβαδόν του ακινήτου (ή των ακινήτων), που προκύπτουν από την καταχώριση της εγγραπτέας πράξης, όπως προσδιορίζεται σε αυτήν, β) τα στοιχεία του δικαιούχου ενός εκάστου εξ αυτών, γ) το είδος και δ) το ποσοστό του δικαιώματος του. Ο πίνακας υποβάλλεται σε έντυπο, που έχει τη μορφή που φαίνεται στο συνοδευόν την παρούσα απόφαση έντυπο, που αντίτυπο του δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.*

Η περίληψη, όπως άλλωστε και η αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, έως την 1/7/2020 για τους δικηγόρους και έως την 12/10/2020 για τους συμβολαιογράφους μπορούσε να υποβληθεί μόνο σε έντυπη - αναλογική μορφή.

Γ) Ακολούθως το 2019 και δυνάμει της με αρ.61/16/10-4-2019 απόφασης του ΔΣ του ΝΠΔΔ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (ΦΕΚ Β' 1390), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, καθορίστηκε:

ο τρόπος υποβολής και το περιεχόμενο των αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στα κτηματολογικά βιβλία και τη χορήγηση αντιγράφων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα βιβλία στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα του Φορέα "Ελληνικό Κτηματολόγιο,

καθώς και

η Ψηφιακή εγγραφή αιτήσεων

Ειδικότερα στο άρθρο 1^α της ανωτέρω απόφασης προβλέπεται:

- η ηλεκτρονική υποβολή αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στα Κτηματολογικά Βιβλία

- οι αρχές, οι προϋποθέσεις, ο τρόπος και η διαδικασία της ηλεκτρονικής υποβολής.

Ειδικότερα προβλέπεται ότι:

Η ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στα κτηματολογικά βιβλία και των συνυποβαλλόμενων με αυτές εγγράφων, διενεργείται από το Συντάκτη Συμβολαιογράφου, Δικηγόρο και Δικαστικό Επιμελητή (στο εξής: «Χρήστη Συντάκτης») και επιτυγχάνεται τεχνικά με τη χρήση διαδικτυακών υπηρεσιών.

Για την εισαγωγή του «Χρήστη Συντάκτη»- δικηγόρου/συμβολαιογράφου στη δικτυακή εφαρμογή ηλεκτρονικής υποβολής των εγγραπτέων πράξεων μόνο όμως στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα του Φορέα, που διαχειρίζεται ο Φορέας, απαιτείται να χρησιμοποιήσει τους κωδικούς της ολομέλειας και να διαθέτει ψηφιακή υπογραφή.

Η ως άνω ηλεκτρονική υποβολή διέπεται από τις ακόλουθες αρχές και προϋποθέσεις:

α) **Ενιαίο Σύστημα Ηλεκτρονικής Υποβολής** σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα για τους «Διαχειριστές» και τους «Χρήστες Συντάκτες».

β) **Χρήση προηγμένης ηλεκτρονικής υπογραφής** κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

γ) Κατά την ηλεκτρονική υποβολή, **θα διασφαλίζεται τόσο η αρχή της χρονικής προτεραιότητας** (των άρθρων 2 παρ. 3 και 15 του ν. 2664/1998) όσο και **η διαφάνεια, ο έλεγχος της ορθότητας της διαδικασίας και η αξιοπιστία** κάθε επιμέρους ενέργειας.

Οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες για την υποβολή των αιτήσεων **υποστηρίζονται τεχνικά** από το Φορέα και τους εμπλεκόμενους «Διαχειριστές». Μεταξύ άλλων ο

Φορέας: λειτουργεί Γραφείο Υποστήριξης (helpdesk) για την τεχνική στήριξη των «Διαχειριστών» κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες.

Τι προβλέπουν οι οικείες διατάξεις για τη ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ της ηλεκτρονικής υποβολής:

Προβλέπει ότι ο «Χρήστης Συντάκτης»

1. συμπληρώνει ηλεκτρονική φόρμα και δη

• συγκεκριμένα πεδία που αφορούν στην εγγραπτέα πράξη και στο έγγραφο που περιέχεται,

• τα επηρεαζόμενα ακίνητα κατά τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου, αρμοδιότητας Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος,

• τα ενεχόμενα πρόσωπα, καθώς επίσης και

• άλλα στοιχεία, όπως τον Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ), όταν αναφέρεται στην εγγραπτέα πράξη επί προσαρτώμενου σε αυτήν τοπογραφικού διαγράμματος ή τυχόν διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών, όταν η εγγραπτέα πράξη επιφέρει γεωμετρική μεταβολή.

2. Στη συνέχεια ο «Χρήστης Συντάκτης» δημιουργεί ψηφιακό φάκελο, όπου επισυνάπτονται:

• το σώμα του εγγράφου στο οποίο περιέχεται η προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη που έχει συντάξει ο ίδιος και φέρει την προηγμένη ηλεκτρονική υπογραφή του, επί ποινή απαραδέκτου και απόρριψης της υποβαλλόμενης αίτησης καταχώρισης. Ειδικά και, όταν πρόκειται για την υποβολή προς καταχώριση εγγραπτέων πράξεων που περιέχονται σε δικαστικές αποφάσεις, καθώς και σε έγγραφα που διακινούνται από τους Δικηγόρους σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, δεν απαιτείται η επίθεση ηλεκτρονικής υπογραφής του αιτούντος Χρήστη.

• αποσπάσματα κτηματολογικών διαγραμμάτων ή κτηματογραφικό διάγραμμα, όπου απαιτείται, και

• τα προβλεπόμενα κατά την κείμενη νομοθεσία λοιπά συνοποβαλλόμενα έγγραφα σε ψηφιακή μορφή.

- Κατά τη διαδικασία αυτή μπορεί να συνοποβάλλεται και αίτημα για την έκδοση πιστοποιητικού καταχώρισης, με τη συμπλήρωση του σχετικού πεδίου επί της ηλεκτρονικής φόρμας.

Το εκδιδόμενο πιστοποιητικό καταχώρισης σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, **έχει μορφή pdf**, φέρει υπογραφή και σφραγίδα του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου και ψηφιακή υπογραφή του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

3. Μετά την ολοκλήρωση της δημιουργίας του ψηφιακού φακέλου, ο «Χρήστης Συντάκτης» **αποστέλλει αυτόν και λαμβάνει απαντητικό μήνυμα από το Κτηματολογικό Γραφείο ή το Υποκατάστημα**, κατά περίπτωση, για τον αριθμό και ημερομηνία πρωτοκόλλου που η αίτηση έλαβε.

Εάν προκληθεί τεχνικό σφάλμα κατά τη ροή της ηλεκτρονικής υποβολής, ο «Χρήστης Συντάκτης» ενημερώνεται αυτόματα από το σύστημα ότι δεν είναι αποδεκτή η ολοκλήρωση της διαδικασίας και πρέπει να την επιχειρήσει εκ νέου, εάν το επιθυμεί.

4. Η ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων μπορεί να **διενεργείται μόνο κατά τις εργάσιμες ημέρες και σύμφωνα με το ωράριο λειτουργίας** των Κτηματολογικών Γραφείων και των Υποκαταστημάτων, όπως αυτό κάθε φορά ορίζεται με απόφαση του Φορέα.

5. Μετά την υποβολή της αίτησης για καταχώρηση και δη εντός μίας εργάσιμης ημέρας εκδίδεται στο σύστημα το **«Έντυπο Οφειλής»**. Το αναγραφόμενο στο Έντυπο αυτό ποσό **πρέπει να καταβληθεί μέσω Τράπεζας υποχρεωτικά, με ποινή απαράδεκτης υποβολής της αίτησης για την εγγραφή πράξης, εντός δύο εργάσιμων ημερών και δη από την ημερομηνία υπολογισμού της οφειλής που αναγράφεται στο πεδίο «ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΝΤΥΠΟΥ ΟΦΕΙΛΗΣ», συμπεριλαμβανομένης της ημέρας αυτής** (ΚΥΑ ΥΠΙΕΝ 81/16.04.2019 (Β' 1397), ΚΥΑ ΥΠΙΕΝ ΔΝΕΠ/30572/1516/27.05.20 (Β' 2139), ΚΥΑ 895//17.09.20 (Β' 4241))

6. ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ : Κατά την ηλεκτρονική υποβολή ελέγχονται τα στοιχεία του ψηφιακού φακέλου, για να είναι συμβατά με το Σύστημα Πληροφορικής του

Εθνικού Κτηματολογίου, καθώς και η συμβατότητα των συνοποβαλλομένων εγγράφων με τις προδιαγραφές, όπως, ενδεικτικά, η ύπαρξη ψηφιακής υπογραφής επί του διακινούμενου εγγράφου, κ.λπ.

7. Μετά την παραλαβή της αίτησης, διενεργείται ο έλεγχος νομιμότητας, όπως ορίζεται στο άρθρο 16 του ν. 2664/1998.

Εάν κατά τον έλεγχο νομιμότητας που διενεργεί ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, διαπιστωθεί τυπική έλλειψη, αποστέλλεται ηλεκτρονικό μήνυμα στο «Χρήστη Συντάκτη» και τάσσεται προθεσμία για τη συμπλήρωσή τους εντός της οριζόμενης προθεσμίας.

Σε περίπτωση απόρριψης, αποστέλλεται ηλεκτρονικό μήνυμα στο «Χρήστη Συντάκτη» και αναρτάται η απορριπτική απόφαση του Προϊσταμένου που φέρει προηγμένη ηλεκτρονική υπογραφή και το εκτύπωμά της λογίζεται ως επίσημο αντίγραφο.

Για κάθε βήμα της διαδικασίας επεξεργασίας και καταχώρισης, ενημερώνεται ο ψηφιακός φάκελος με το κατάλληλο στάδιο.

Συνοψίζοντας η ως άνω περιγραφόμενη δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής στα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα του ΝΠΔΔ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ εφαρμόζεται, από την 1^η Ιουλίου 2020 για εγγραπτές πράξεις που συντάσσονται ή διακινούνται από δικηγόρους (απόφαση ΔΣ του ΝΠΔΔ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 101/16/28. 05.2020 (ΦΕΚ 2681/Β/2020 ΚΑΙ 108/12/2020, ΦΕΚ Β'4391) και από την 12^η Οκτωβρίου 2020 για εγγραπτές πράξεις που περιέχονται σε έγγραφα που κατά την κείμενη νομοθεσία συντάσσονται από Συμβ/φους (απόφαση ΔΣ του ΝΠΔΔ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 108/12/2020, ΦΕΚΒ'4391)

Άσκηση δικαιώματος πρόσβασης κι έρευνας στα κτηματολογικά στοιχεία σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ.2 ν.2664/1998 (απόφαση υπ' αριθμ. 11206 ΕΞ 2021 - ΦΕΚ Β' 1539)

Τον Απρίλιο του 2021 με την με αριθμ. 11206ΕΞ2021 (ΦΕΚ Β' 1539) απόφαση καθορίστηκε ο τρόπος λειτουργίας της διαδικτυακής εφαρμογής του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» των όρων και των δικαιούμενων προσώπων για την άσκηση του δικαιώματος πρόσβασης και έρευνας στα κτηματολογικά στοιχεία κατά την παρ. 2 του άρθρου 21 του ν.2664/1998.

Ειδικότερα στο άρθρο 1 καθορίζονται τα κτηματολογικά στοιχεία για τα οποία ασκείται το δικαίωμα πρόσβασης και έρευνας, ήτοι τα περιεχόμενα στην περιγραφική και χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου στοιχεία ακινήτων, εγγραπτών δικαιωμάτων και δικαιούχων, κυριότητας και διαχείρισης του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Η ρύθμιση αφορά και στα αντίστοιχα αρχεία τίτλων και διαγραμμάτων, το αρχείο κτηματογράφησης, καθώς και κάθε άλλο αρχείο που συγκροτείται και τηρείται κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του ίδιου νόμου με σχετικό περιεχόμενο.

Περαιτέρω στο άρθρο 2 της ίδιας απόφασης προσδιορίζονται τα δικαιούμενα πρόσωπα για την άσκηση του δικαιώματος πρόσβασης κι έρευνας στα κτηματολογικά στοιχεία, ήτοι δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, δικαστικοί επιμελητές και μηχανικοί.

Ειδικότερα οι *δικηγόροι* για την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, έχουν δικαίωμα πρόσβασης κι έρευνας στις κτηματολογικές εγγραφές και τα κτηματολογικά στοιχεία που αφορούν σε όλα τα εγγραπτέα δικαιώματα και τους εγγραπτέους περιορισμούς της εξουσίας διάθεσης τέτοιων δικαιωμάτων που έχουν συσταθεί και καταχωριστεί στα κτηματολογικά βιβλία, στην απεικόνιση του ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα καθώς και στα αντίστοιχα του άρθρου 1.

Οι *δικαστικοί επιμελητές*, για την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, έχουν δικαίωμα πρόσβασης κι έρευνας στις κτηματολογικές εγγραφές και τα κτηματολογικά στοιχεία που αφορούν σε όλα τα εγγραπτέα δικαιώματα και τους εγγραπτέους περιορισμούς της εξουσίας διάθεσης τέτοιων δικαιωμάτων που έχουν συσταθεί και καταχωριστεί στα κτηματολογικά βιβλία, στην απεικόνιση του ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα καθώς και στα αντίστοιχα του άρθρου 1,

για τα ακίνητα της περιφέρειας που ασκούν τα καθήκοντά τους, ενόψει επίσημης διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης.

Οι *συμβολαιογράφοι*, για την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, έχουν δικαίωμα πρόσβασης στις κτηματολογικές εγγραφές και στοιχεία που αφορούν στο δικαίωμα της κυριότητας και δουλείας, στην απεικόνιση του ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα, καθώς και στα αντίστοιχα του άρθρου 1.

Οι *μηχανικοί*, για την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, όταν πρόκειται α) για τη σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων και έρευνας που προσαρτώνται κατά την κείμενη νομοθεσία σε εγγραπτές πράξεις, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών πράξεων, και για την επεξεργασία των συνυποβαλλόμενων κτηματογραφικών διαγραμμάτων επί αιτήσεων καταχώρισης εγγραπτών πράξεων που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές ή αιτήσεων για τη διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών με αντίστοιχες μεταβολές κατά τις διατάξεις του ν. 2664/1998 κατά τις διατάξεις του ν. 4409/2016 και ειδικότερα των παρ. 1 και 3 του άρθρου 40, καθώς και της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/27623/1752/25.4.2018 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που εξεδόθη κατά την ίδια εξουσιοδοτική διάταξη, όπως τροποποιήθηκε με την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/4721266/6888/19.7.2018 ίδια απόφαση, και β) για την έκδοση οικοδομικών αδειών, έχουν δικαίωμα πρόσβασης και έρευνας μέσω του Κωδικού Αριθμού Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) στις κτηματολογικές εγγραφές και στοιχεία που αφορούν στο δικαίωμα της κυριότητας και δουλείας, καθώς και στη χωρική βάση, στα αντίστοιχα αρχεία του άρθρου 1 και στα τοπογραφικά διαγράμματα, σκαριφήματα και στην εισήγηση της Υπηρεσίας επί των αιτήσεων των γεωμετρικών μεταβολών.

Κάθε (φυσικό ή νομικό) πρόσωπο, που έχει καταχωριστεί στα κτηματολογικά βιβλία ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος, έχει δικαίωμα πρόσβασης στις κτηματολογικές εγγραφές που το αφορούν και περιέχονται στην περιγραφική και χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου και τα αντίστοιχα αρχεία του άρθρου 1.

Κάθε τρίτος (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) έχει δικαίωμα περιορισμένης πρόσβασης μόνον στα κτηματολογικά διαγράμματα και στην απεικόνιση των

κτηματογραφημένων ακινήτων κατά τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου που αυτά φέρουν.

Αναφορικά με την ηλεκτρονική έρευνα και πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία του άρθρου 1 και τα αντίστοιχα αρχεία, όταν αυτά τηρούνται ηλεκτρονικά, αυτή επιτυγχάνεται τεχνικά με τη χρήση διαδικτυακών υπηρεσιών μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr). Όταν ο «Χρήστης» είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο κατά τα αναφερόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 2, για την εισαγωγή στη δικτυακή εφαρμογή ηλεκτρονικής έρευνας που διαχειρίζεται ο Φορέας, το φυσικό πρόσωπο ή σε περίπτωση που ο «Χρήστης» είναι νομικό πρόσωπο, ο εκπρόσωπος αυτού, αυθεντικοποιείται με την χρήση κωδικών - διαπιστευτηρίων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης (taxisnet). Όταν ο «Χρήστης» είναι πρόσωπο από τα αναφερόμενα στις παρ. 2, 3, και 4 του άρθρου 2 (δικηγόρος, δικαστικός επιμελητής και συμβολαιογράφος), απαιτείται η προηγούμενη έκδοση λογαριασμού από τον «Διαχειριστή», όπως ορίζεται στην υπ` αρ. 101/16/28.05.2020 απόφαση του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Όταν ο «Χρήστης» είναι Μηχανικός (παρ. 5 του άρθρου 2), για την εισαγωγή στη δικτυακή εφαρμογή ηλεκτρονικής έρευνας ισχύει το άρθρο 1 της υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ ΔΝΕΠ/27623/1752/25.4.2018 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Οι «Διαχειριστές» ταυτοποιούν τα μέλη τους ως «Χρήστες» και ελέγχουν εάν έχουν, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, το δικαίωμα να προβούν σε έρευνα στα κτηματολογικά στοιχεία, διαπιστώνουν την έλλειψη ασυμβίβαστου ή άλλου κωλύματος ή πειθαρχικής κύρωσης και επιτρέπουν στα μέλη τους να συνεχίσει τη διαδικασία σύνδεσης. Ο σχεδιασμός και η λειτουργία της ηλεκτρονικής υπηρεσίας τελούν υπό τους όρους του Κανονισμού (ΕΕ) 2016/679 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών, καθώς και των διατάξεων του ν. 4624/2019.

Η ηλεκτρονική υπηρεσία της έρευνας υποστηρίζεται τεχνικά από τον Φορέα, παρέχεται κάθε ημερολογιακή ημέρα και είναι 24ωρης λειτουργίας (άρθρο 4 παρ. 2).

«Γενικές Αρχές και Έννοιες Γεωμετρικών Μεταβολών –
Χωρικές Μεταβολές»

ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ
ΠΗΝΕΛΟΠΗ ΣΤΑΣΙΝΟΥ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ-
ΠΑΤΡΑ



Χωρικές Μεταβολές

Εθνικό Κτηματολόγιο

□ Αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας.

• Το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου συγκροτείται από δύο βασικά νομοθετήματα, ένα για την κτηματογράφηση (νόμος **2308/95**) και ένα για την τήρηση και λειτουργία του κτηματολογίου (νόμος **2664/98**).

• Και οι δυο αυτοί νόμοι συμπληρώθηκαν και τροποποιήθηκαν κατά τη διάρκεια των κτηματογραφήσεων και της λειτουργίας του κτηματολογίου από την εμπειρία της εφαρμογής τους με στόχο την πληρότητα των δεδομένων του κτηματολογίου, τη βοήθεια στον πολίτη και την πολιτεία.

Κτηματολογικό Γραφείο

Σύμφωνα λοιπόν με το ν. 2664/98, με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μιας περιοχής, παύει να ισχύει το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και αντικαθίσταται με το σύστημα του Λειτουργούντος Κτηματολογίου.

Το τοπικό αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο λειτουργεί ως μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο και αναλαμβάνει τη λειτουργία του Κτηματολογίου για την κτηματογραφημένη περιοχή αρμοδιότητάς του.

Το Κτηματολογικό Γραφείο είναι αρμόδιο για την καταχώριση των εγγραπτών πράξεων (νομικός έλεγχος), ενώ η ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων γίνεται από την τεχνική υπηρεσία της Δ/νσης Κτηματολογίου του Φορέα **ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**.

Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου ΣΠΕΚ

Όλες οι νομικές και χωρικές πληροφορίες τηρούνται σε μια ψηφιακή βάση δεδομένων, το Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), στο οποίο είναι συνδεδεμένα, μέσω διαδικτύου, τα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας.

Βάσει του Ν. 4512/2018, η νέα δομή του Κτηματολογίου θα αποτελείται **από 17 Κτηματολογικά Γραφεία και 75 Υποκαταστήματα** σε όλη την Επικράτεια.

Το θεσμικό πλαίσιο τήρησης του Εθνικού Κτηματολογίου

Όλη η νομική πληροφορία που αφορά ένα ακίνητο αποτυπώνεται σε ένα και μόνο Κτηματολογικό Φύλλο (ΚΦ), το οποίο περιέχει όλες τις πληροφορίες που είχαν τα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων, όπως στοιχεία ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων κλπ.

Τα κτηματολογικά φύλλα αποτελούν το Κτηματολογικό Βιβλίο το οποίο τηρείται πλέον ψηφιακά.

Η χωρική πληροφορία που αφορά ένα ακίνητο αποτυπώνεται στο κτηματογραφικό διάγραμμα .

Με βάση τα στοιχεία που τηρούνται, η διαχείριση της πληροφορίας του Κτηματολογίου γίνεται πλέον κτηματοκεντρικά, δηλαδή με βάση τα ακίνητα.

Τι είναι η χωρική πληροφορία

- Όρια ιδιοκτησίας
- Ρυμοτομικές γραμμές
- Οριογραμμή αιγιαλού, παραλίας
- Οριογραμμή ρέματος
- Όρια χώρων αποκλειστικής χρήσης
- Όρια δεσμευμένων χώρων (δουλεία)
- Όριο μεταλλείου

1. Θέση
2. Όρια
3. Εμβαδόν

Διαχείριση Χωρικής πληροφορίας

Περιήγηση στα κτηματολογικά δεδομένα

Δυνατότητα επιλογής θεματικών ενότητων

[Αναζήτηση γεωτεμαχίων μέσω ΚΑΕΚ ή φυσικής διεύθυνσης](#)

[Θέαση Ανοχής Εμβαδού γεωτεμαχίων](#)

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Κτηματογραφικά > Αναζητήσεις > Εκτυπώσεις > Βοήθεια

Ακίνητο Πρόσωπο Πράξη

ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ (ΑΠΛΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ)
ΚΑΕΚ 061670203001 / 0 / 0

ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝ.	ΘΕΣΗ	ΑΠΟ	ΕΩΣ	ΤΚ	Περιγραφή θέσης	Διόρθωση αρχικών εγγραφών
ΠΑΤΡΕΩΝ	ΑΣΤΕΡΙΔΗΟΣΙ	2		26333		
ΠΑΤΡΕΩΝ	ΣΟΥΝΙΟΥ			26333		

ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΙΤΛΟΥ Τ.Μ. ΣΤΡ. ΕΜΒΑΔΟΝ Τ.Μ. ΣΤΡ.
161,26

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Αναζήτηση
Δικαιώματα
Τρέχοντες
Αρχείο
Φύλλο Ελέγχου
Κ.Δ.
ΑΝΟΧΗ
ΑΝΟΧΗ ΕΜΒΑΔΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ: 16,13 τ.μ.
ΧΑΡΤΗΣ
Παρατηρίες
Ιστορία

Διεύθυνση Κτηματολογίου Διαχείριση Χωρικών Δεδομένων

Οι γεωμετρικές μεταβολές οι οποίες διενεργούνται από το Τμήμα Συντονισμού Περιφερειακών Τεχνικών Υπηρεσιών, επέρχονται στα ΚΔ από:

Την καταχώρηση εγγραπτών πράξεων που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές στα γεωτεμάχια:

- **Δικαιοπραξίες** (προσκυρώσεις, συνενώσεις, κατατμήσεις, συστάσεις ή καταργήσεις ή τροποποιήσεις χώρων αποκλειστικής χρήσης, συστάσεις ή καταργήσεις δουλειών διόδου)
- **Δικαστικές αποφάσεις**

Την καταχώρηση Διοικητικών πράξεων (ΠΕ, Πράξεις Αναλογισμού-Τακτοποίησης, Απαλλοτριώσεις, Αναδασμοί, Διανομές-Παραχωρητήρια, καθορισμός Αιγιαλού)

Διορθώσεις ορίων(N.2664/1998 άρθρο 8 , 19&2, 19&4 19&Α)

Διαδικασία της ενημέρωσης των κτηματολογικών εγγραφών με εγγραπτές πράξεις που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές

Δικαιοπραξίες και Δικαστικές αποφάσεις

- Πρωτοκόλληση της αίτησης από το Κτηματολογικό Γραφείο

- Έλεγχος νομιμότητας

- Τεχνική εισήγηση από το ΤΣΠΤΥ

- Αποδοχή ή η απόρριψη της καταχώρισης της πράξης

Οριστικοποίηση Πράξης από το Κ.Γ. την περίπτωση της αποδοχής γίνεται η ενημέρωση της Χωρικής Βάσης Δεδομένων του Κτηματολογίου με την γεωμετρία των τελικών γεωτεμαχίων.

Ενημέρωση Χωρικής Κτηματολογικής Βάσης

Πως γίνεται η ενημέρωση της χωρικής κτηματολογικής βάσης;

Με το Διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών (ΔΓΜ)

Το Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών (ΔΓΜ) περιέχει

Τα όρια του/των γεωτεμαχίου/ων κατά το Κτηματογραφικό Διάγραμμα

Τα νέα όρια του γεωτεμαχίου σύμφωνα με την αιτούμενη μεταβολή\διόρθωση

Τα σημεία τομής της νέας περιμέτρου του γεωτεμαχίου με τις πλευρές των όμορων και τις κατευθύνσεις αυτών .

Τα όρια των όμορων γεωτεμαχίων βάση των ΚΔ και των γεωμετρικών μεταβολών που επιφέρει η αιτούμενη διόρθωση

Τοπογραφικά στοιχεία των γεωτεμαχίων

Αναγραφή των ΚΑΕΚ των γεωτεμαχίων που απεικονίζονται

Πίνακα συντεταγμένων των νέων κορυφών των γεωτεμαχίων

Αρχικά και τελικά εμβαδά των γεωτεμαχίων

Υπογραφή και σφραγίδα του συντάξαντα μηχανικού.

Υπογραφή του αιτούντος (ίσως και των όμορων εάν είναι εφικτό)

Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών &Κτηματογραφικό Διάγραμμα

Τα διαγράμματα γεωμετρικών μεταβολών συνυποβάλλονται με τις αιτήσεις καταχώρησης πράξεων που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές και τις αιτήσεις διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων που κατατίθενται στα Κτηματολογικά Γραφεία.

Εάν με την πράξη επέρχεται χωρική μεταβολή, θα πρέπει ο μηχανικός, προκειμένου να προβεί στην αποτύπωση των γεωμετρικών μεταβολών, να έχει προηγουμένως προμηθευτεί από το Κτηματολογικό Γραφείο το κτηματογραφικό διάγραμμα για τα ακίνητα στα οποία θα επέλθουν οι μεταβολές.

Το κτηματογραφικό Διάγραμμα περιέχει τα εξής στοιχεία

- Όρια γεωτεμαχίων με αρίθμηση των κορυφών τους
- Πίνακα των συντεταγμένων των αριθμημένων κορυφών του γεωτεμαχίου στο σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87
- Τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) του απεικονιζόμενου ακινήτου
- Όρια χώρων αποκλειστικής χρήσης κάθετων ιδιοκτησιών, εφόσον έχουν αποτυπωθεί
- Όρια δουλειών διόδου, εφόσον έχουν αποτυπωθεί
- Όρια μεταλλείων
- Όρια κτηματογραφημένων Ο.Τ.Α.
- Ονόματα δρόμων και τοπωνύμια, εφόσον έχουν καταχωριστεί.

Στο Κτηματογραφικό Διάγραμμα αναγράφονται επίσης πρόσθετες πληροφορίες χαρτογραφικού περιεχομένου (κλίμακα του διαγράμματος, σύμβολα κ.λπ.)

Διαδικασία καταχώρισης πράξεων που επιφέρουν χωρικές μεταβολές

Βήμα 1: Κατάθεση Αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο

Αίτηση - έκδοση και παραλαβή Κτηματογραφικού Διαγράμματος (ΚΔ).

Υποβολή αίτησης εγγραπτέας πράξης συνοδευόμενη από:

- Εγγραπτέα πράξη προς καταχώριση (τίτλος)
- Αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής τοπογραφικού διαγράμματος
- Αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής Διαγράμματος Γεωμετρικών Μεταβολών (ΔΓΜ) (βάσει Ν. 2664/1998, Άρθρο 1παρ.4)
- Περίληψη (πινακάκι με τα νέα γεωτεμάχια που δημιουργούνται)

Έλεγχος νομιμότητας φακέλου αίτησης από Προϊστάμενο Κ.Γ

Βήμα 2 ΤΣΠΤΥ

Τεχνικός Έλεγχος αίτησης

- Πληρότητα φακέλου (αν περιέχει αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής Τοπογραφικού Διαγράμματος και αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής Διαγράμματος Γεωμετρικών Μεταβολών)
- Ορθότητα συν/νων σε σχέση με στοιχεία της Κτηματολογικής Βάσης
- Έλεγχος Ετ με Εκτ
- Έλεγχος γεωμετρικών στοιχείων των γεωτεμαχίων μεταξύ τοπογραφικού, χωρικής βάσης ΕΚ και ορθοφωτοχάρτη
- Προσωρινή ενημέρωση Χωρικής Βάσης ΕΚ
- Τεχνική Εισήγηση ΤΣΠΤΥ
- Φόρτωση Εισήγησης στο ΣΠΕΚ

Βήμα 3 Επεξεργασία Κτηματολογικό Γραφείο

- Καταχώριση της νομικής πληροφορίας από χρήστες του ΣΠΕΚ στο Κ.Γ.
- Οριστικοποίηση της αίτησης από Κ.Γ.

Βήμα 4 Τμήμα Συντονισμού Περιφερειακών Τεχνικών Υπηρεσιών (ΤΣΠΤΥ)

- Οριστικοποίηση αίτησης στη χωρική Κτηματολογική Βάση του ΕΚ
- ΕΚΔΟΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ ΣΤΟ ΕΚ

Νομικός Έλεγχος Προσαρτώμενων και Επισυναπτόμενων Εγγράφων ΕΓΓΡΑΦΤΕΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ (Νόμος 4409/2016)

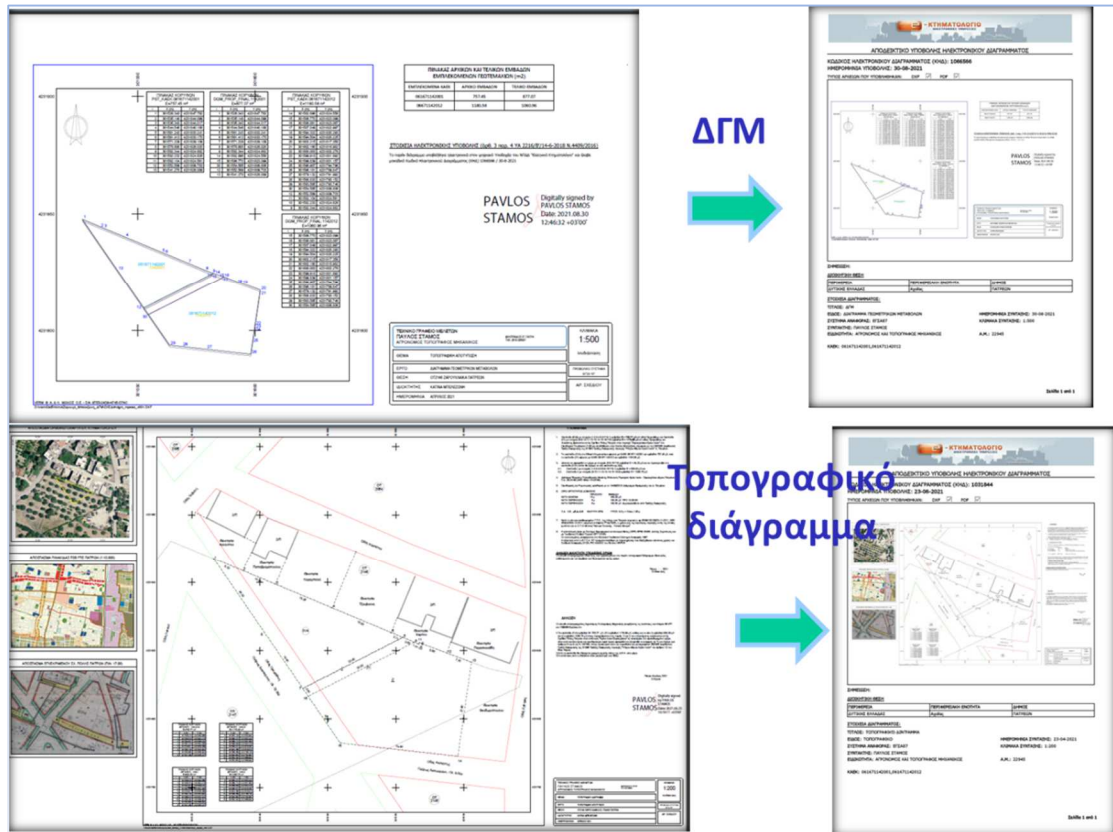
Όταν σε εγγραπτά πράξη γίνεται χρήση τοπογραφικού διαγράμματος που έχει ημερομηνία σύνταξης 16.7.2018 και μεταγενέστερη αυτής, τότε ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να προσαρτήσει το αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής του, με ποινή ακυρότητας, στο συμβόλαιο. Σε περίπτωση που χρησιμοποιηθεί τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία σύνταξης προγενέστερη της 16.7.2018, δεν συντρέχει υποχρέωση του μηχανικού για ηλεκτρονική υποβολή.

Η υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής στη βάση δεδομένων του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», αφορά και στα διαγράμματα γεωμετρικών μεταβολών που συνοποβάλλονται με τις αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτών πράξεων στα κτηματολογικά βιβλία.

Περιεχόμενα Τοπογραφικού Διαγράμματος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΩΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΩΣ
Α) ΚΥΡΙΟΣ ΜΕΡΟΣ 1) Πρόσφατη τοπογραφική αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης 2) Εμφανή (χρωματισμένα) όρια οικοπέδου και ομόρων (και καθέτων ιδιοκτησιών εφόσον προκύπτουν) 3) Συντεταγμένες κορυφών οικόπεδου (με υψόμετρα) και ομόρων. Εφόσον ο έλεγχος της ιδιοκτησίας προκύπτει από συντεταγμένες διοικητικής πράξης που συντάχθηκε σε άλλο σύστημα συντεταγμένων από το ΕΓΣΑΒ7, να αναγράφονται συμπληρωματικά και αυτές (πχ. πράξεις εφαρμογής κ.λ.) 4) Διαστάσεις οικόπεδου και ομόρων 5) Εμβάδων οικόπεδου και ομόρων 6) Εφαρμογή ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών. Πλάτος πρακτιπίων 7) Εφαρμογή ειδικών γραμμών περιορισμού δόμησης, όπως αιγαίου, οριοθέτησης ρεμάτων, απαλλοτριώσεως, κ.ά. (αν υπάρχουν) 8) Συντεταγμένες και διαστάσεις κτηρίου 9) Ονομασία, χαρακτηρισμοί και πλάτος οδών 10) Χαρακτηρισμοί κτηρίων 11) Ονομασία Ο.Τ. και οικόπεδων (αν υπάρχει) 12) Εξασφαλισίες μη υπολοίπων κορυφών του οικόπεδου 13) Ισοψείς καμπύλες εντός του γηπέδου εφόσον είναι εφικτό 14) Σε περίπτωση κοπής δένδρων που απαιτείται αδειοδότηση (εντός περιγράμματος κτηρίου) να αποτυπώνονται 15) Κλίμακα σε ΕΓΣΑ '87, κλίμακα σχεδίου και σύμβολο Βορρά 16) Θάση λήψης φωτογραφιών.	Α) ΚΥΡΙΟΣ ΜΕΡΟΣ 1) Πρόσφατη τοπογραφική αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης 2) Εμφανή (χρωματισμένα) όρια γηπέδου (και καθέτων ιδιοκτησιών εφόσον προκύπτουν) 3) Συντεταγμένες κορυφών γηπέδου (με υψόμετρα) και ομόρων (αν είναι εφικτό). Εφόσον ο έλεγχος της ιδιοκτησίας προκύπτει από συντεταγμένες διοικητικής πράξης που συντάχθηκε σε άλλο σύστημα συντεταγμένων, να αναγράφονται συμπληρωματικά και αυτές (πχ. πράξεις εφαρμογής κ.λ.) 4) Διαστάσεις γηπέδου και ομόρων 5) Εμβάδων γηπέδου και ομόρων 6) Εφαρμογή οικοδομικών γραμμών. Πλάτος από τα όρια 7) Εφαρμογή ειδικών γραμμών περιορισμού δόμησης, όπως αιγαίου, οριοθέτησης ρεμάτων, απαλλοτριώσεως, εθνικής ή επαρχιακής οδοί, κ.ά. (αν υπάρχουν) 8) Συντεταγμένες και διαστάσεις κτηρίου 9) Ισοψείς καμπύλες εντός του γηπέδου 10) Ονομασία, χαρακτηρισμοί και πλάτος οδών 11) Χαρακτηρισμοί κτηρίων 12) Ονομασία γηπέδων (αν υπάρχει), πχ. αριθμοί κληροτεμαχίων. 13) Σε περίπτωση κοπής δένδρων για την οποία απαιτείται αδειοδότηση -εντός περιγράμματος κτηρίου- να αποτυπώνονται 14) Εξασφαλισίες μη υπολοίπων κορυφών του γηπέδου 15) Κλίμακα σε ΕΓΣΑ '87, κλίμακα σχεδίου και σύμβολο Βορρά 16) Θάση λήψης φωτογραφιών.
Β) ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1) Απόσπασμα ρυμοτομικού διαγράμματος 2) Υπόμνημα γραμμών και συμβόλων σχεδίου 3) Εναλλακτικά (αν δεν απεικονίζονται στο κυρίως μέρος) συντεταγμένες κορυφών οικόπεδου και κτηρίου 4) Φωτογραφική αποτύπωση	Β) ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1) Απόσπασμα διαγράμματος διοικητικής πράξης (πχ. διανομής υπ. γεωργίας, ανασταμού, κ.λ.) 2) Οδοπορικό σκαρίφημα 3) Υπόμνημα γραμμών και συμβόλων σχεδίου 4) Εναλλακτικά (αν δεν απεικονίζονται στο κυρίως μέρος) συντεταγμένες κορυφών οικόπεδου και κτηρίου 5) Φωτογραφική αποτύπωση
Γ) ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ 1) Ισχύοντες όροι δόμησης με τις παρεκκλίσεις τους στην περιοχή, διατάγματα όρων δόμησης, ρυμοτομίας και πράξεις εφαρμογής. Διατάγματα παραδοσιακών οικισμών, αδειες καταδόμησης προ του '55, και γενικά περιπτώσεις όπου το οικόπεδο υπάγεται σε γενυμοδότηση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 2) Η ύπαρξη πράξεων τακτοποίησης ο αριθμός τους, και οι υποχρεώσεις ή/και προεκχωρήσεις που προκύπτουν από αυτές. 3) Η αρτιότητα του οικόπεδου με βάση τον κανόνα, την παρέκκλιση ή με το άρθρο 25 του Ν. 1337/83 και αριθμός του τίτλου ιδιοκτησίας. 4) Η μέθοδος εφαρμογής της ρυμοτομίας στο διάγραμμα. 5) Αν το οικόπεδο βρίσκεται εντός ή εκτός ανασταλής εκτέλεσης εργασιών. 6) Το εμβάδων του οικόπεδου. 7) Πρόσφατες εγκρίσεις από δασαρχείο, αρχαιολογία, δήμο, εάν απαιτούνται. 8) Η υψομετρική σφαιριότητα στην οποία αναφέρονται τα υψόμετρα του σχεδίου. 9) Αναφέρεται αν διέρχεται πυλώνας υψηλής τάσης της ΔΕΗ ή αγωγός φυσικού αερίου. 10) Η δόμηση του ιδιοκτήτη.	Γ) ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ 1) Ισχύοντες όροι δόμησης με τις παρεκκλίσεις τους στην περιοχή, διατάγματα όρων δόμησης και ρυμοτομίας. Περιπτώσεις όπου το οικόπεδο υπάγεται σε γενυμοδότηση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. 2) Η αρτιότητα του οικόπεδου με βάση τον κανόνα, την παρέκκλιση και αριθμός του τίτλου ιδιοκτησίας. 3) Η μέθοδος εφαρμογής της ρυμοτομίας στο διάγραμμα. 4) Αν το οικόπεδο βρίσκεται εντός ή εκτός ανασταλής εκτέλεσης εργασιών. 5) Το εμβάδων του οικόπεδου. 6) Η υψομετρική σφαιριότητα στην οποία αναφέρονται τα υψόμετρα του σχεδίου. 7) Πρόσφατες εγκρίσεις από δασαρχείο, αρχαιολογία, δήμο, εάν απαιτούνται. 8) Αναφέρεται αν διέρχεται πυλώνας υψηλής τάσης της ΔΕΗ ή αγωγός φυσικού αερίου. 9) Η δόμηση του ιδιοκτήτη.
Δ) ΠΙΝΑΚΑΚΙ 1) Εργοδότης 2) Ονομασία έργου 3) Θάση 4) Ονομα και ιδιότητα μελετητή 5) Θέμα και αριθμός σχεδίου 6) Κλίμακα σχεδίου 7) Ημερομηνία σύνταξης 8) Σφραγίδες	Δ) ΠΙΝΑΚΑΚΙ 1) Εργοδότης 2) Ονομασία έργου 3) Θάση 4) Ονομα και ιδιότητα μελετητή 5) Θέμα και αριθμός σχεδίου 6) Κλίμακα σχεδίου 7) Ημερομηνία σύνταξης 8) Σφραγίδες

Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών & Τοπογραφικό Διάγραμμα



ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ (ΚΗΔ)

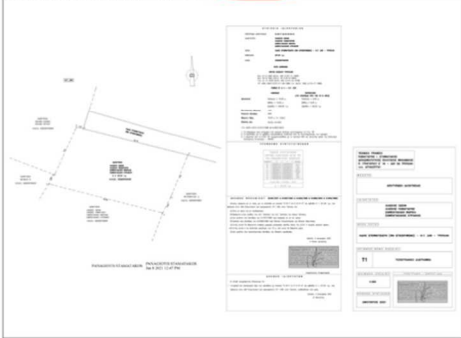
Διαγράμματος Γεωμετρικών Μεταβολών & Τοπογραφικού Διαγράμματος

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): **904102**
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 08-01-2021

ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΗΘΗΚΑΝ: DXF PDF



ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΟΕΣΗ		
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Αργολικός	ΥΠΕΡΟΧΗ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΤΥΠΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 04-01-2021
ΕΙΔΟΣ: ΠΛΑΝΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 1:87	ΚΑΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:100
ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΓΙΑΝΝΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΣΤΑΜΑΤΑΚΟΣ	Α.Μ.: 140138
ΕΞΑΚΟΤΗΤΑ: ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	
ΚΑΕΚ: 032250720030	

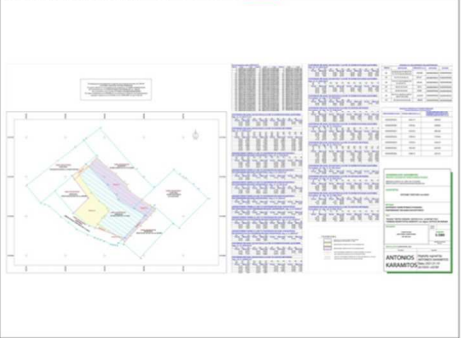
Σελίδα 1 από 1

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗ

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): **916750**
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 19-01-2021

ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΗΘΗΚΑΝ: DXF PDF



ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΟΕΣΗ		
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	Αργολικός	ΑΡΓΟΛΙΩΝ ΜΥΚΗΝΩΝ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΕΙΔΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 10-01-2021
ΕΙΔΟΣ: ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ	ΚΑΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:500
ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΛΑ87	
ΕΞΑΚΟΤΗΤΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	Α.Μ.: 90995
ΚΑΕΚ: 020340705016,020340705017,020340705019,020340705022,020340705023	

Σελίδα 1 από 1

**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΡΑΞΕΩΝ
ΜΕ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ**

Διαδικασία επεξεργασίας πράξεων που επιφέρουν χωρικές μεταβολές
(κατάτμηση)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΑΠΟΔΕΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΛΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 669303
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΑΛΗΣ: 22-06-2020
 ΤΥΠΟΣ ΠΡΑΞΕΩΣ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΙΣΤΗΚΕ: ΔΑΦ ΠΡΑΞ



ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

ΑΔΙΚΟΥΤΗΣ ΔΕΞΗ		
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΕΦΑΜΕΝΗ ΕΝΟΧΙΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	Καμία	ΟΛΟΘΕΩΡΩΝ

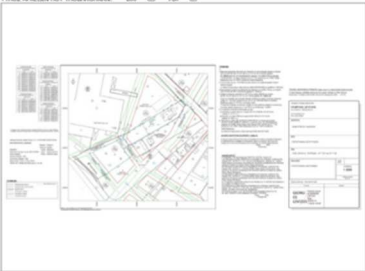
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:
 ΤΥΠΟΣ: ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ
 ΕΛΛΑΣ: ΔΕΛΦΙΝΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΕΛΑΓΟΠΟΛΙΣ
 ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΘΡΑΞΗΣ: ΕΓΣΑΦ
 ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ
 ΕΞΙΣΧΥΣΗ: ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
 Α.Μ.: 138722
 ΚΑΔΚ: 955670701002

Σελίδα 1 από 1

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΑΠΟΔΕΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΛΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 699181
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΑΛΗΣ: 15-07-2020
 ΤΥΠΟΣ ΠΡΑΞΕΩΣ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΙΣΤΗΚΕ: ΔΑΦ ΠΡΑΞ

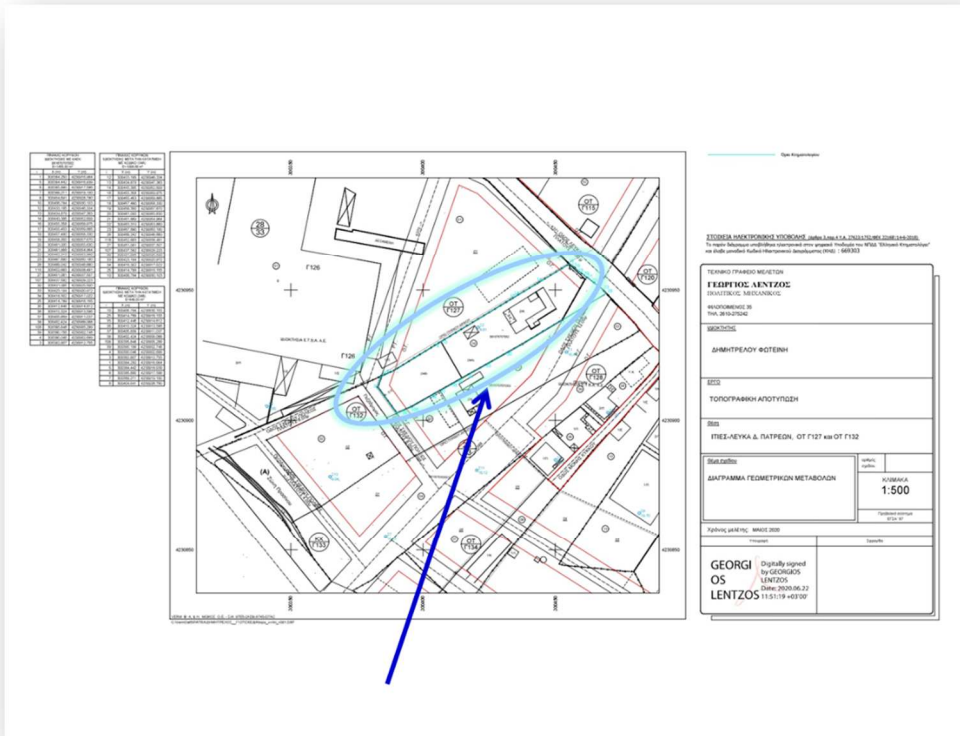


ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

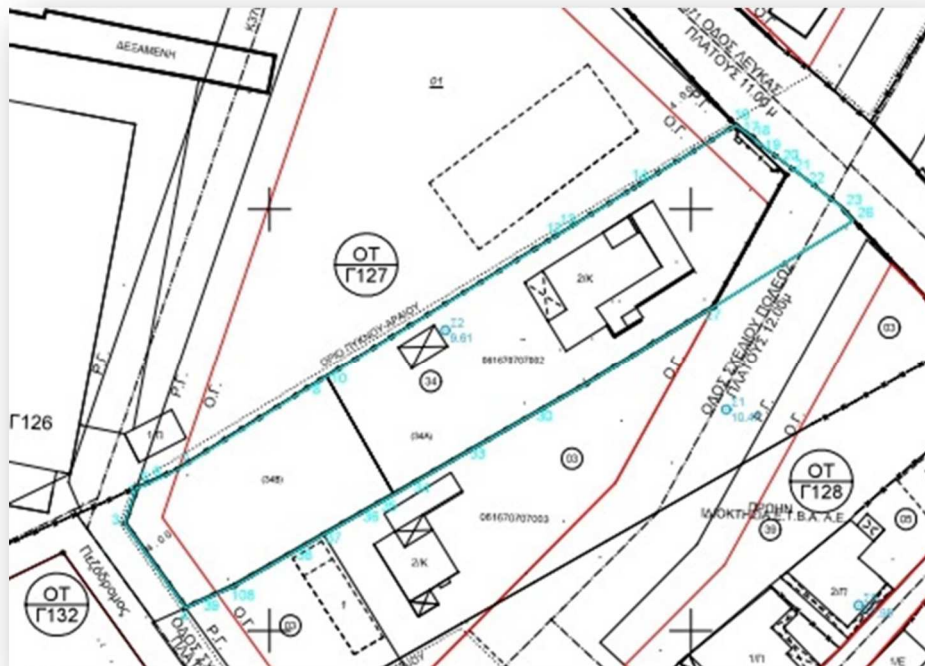
ΑΔΙΚΟΥΤΗΣ ΔΕΞΗ		
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΕΦΑΜΕΝΗ ΕΝΟΧΙΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ	Καμία	ΟΛΟΘΕΩΡΩΝ

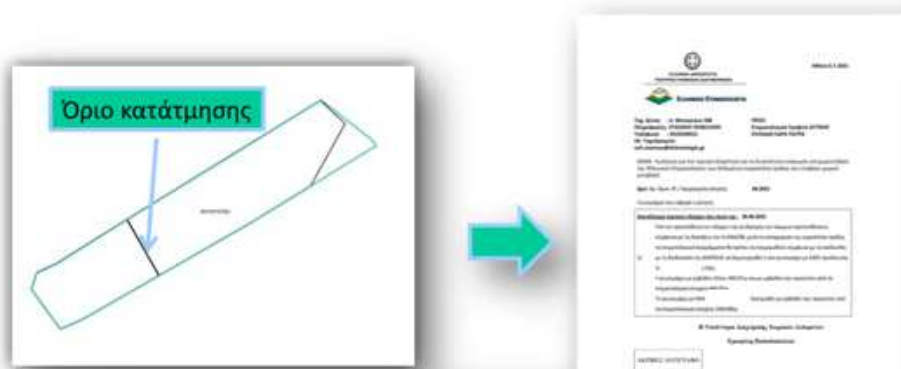
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:
 ΤΥΠΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ
 ΕΛΛΑΣ: ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ
 ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΘΡΑΞΗΣ: ΕΓΣΑΦ
 ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ
 ΕΞΙΣΧΥΣΗ: ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
 Α.Μ.: 138722
 ΚΑΔΚ: 955670701002,963670712002

Σελίδα 1 από 1



Διαδικασία επεξεργασίας πράξεων που επιφέρουν χωρικές μεταβολές (κατάτμηση)





τα κτηματολογικά διαγράμματα θα πρέπει να ενημερωθούν σύμφωνα με τα ακόλουθα:
 με τη διαδικασία της ΔΙΑΙΡΕΣΗΣ να δημιουργηθεί 1 νέο γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ προέλευσης
 το **06107** ως εξής:

- γεωτεμάχιο με εμβαδόν τίτλου 449,07τμ και με εμβαδόν που προκύπτει από τα κτηματολογικά στοιχεία 446,02τμ

Το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ **0610**, να διατηρηθεί με εμβαδόν που προκύπτει από τα κτηματολογικά στοιχεία 1009,88τμ

Διαδικασία επεξεργασίας πράξεων που επιφέρουν χωρικές μεταβολές (κατάτμηση)

ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ

ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΙΤΛΟΥ:	449,070 τ.μ.	ΘΕΣΗ:	ΤΚ	ΕΜΒΑΔΟΝ:	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:	ΔΕΥΚΑΣ 96				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:		ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ:			
ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ:	0616707000/0/0				

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ

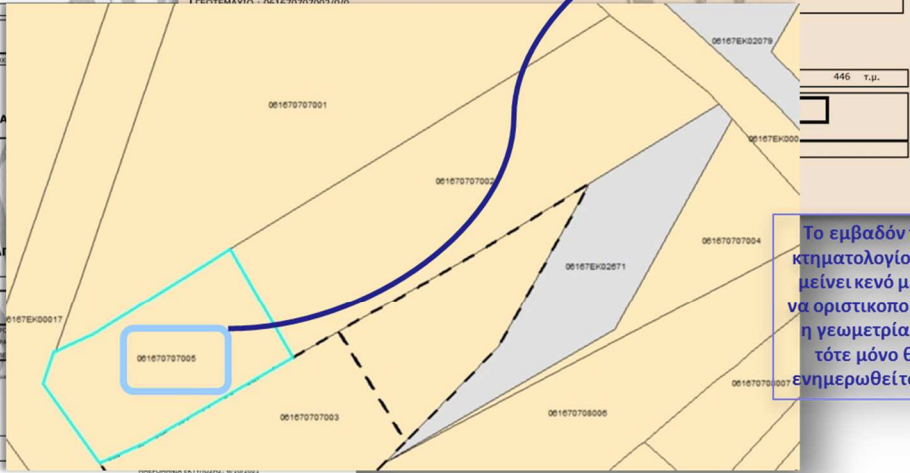
ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΙΤΛΟΥ:	449,070 τ.μ.	ΕΠΙΣΤΗΚΗ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ:	
Αριθμός & Ημερ. Καταχώρησης:	1.851-22/06/2021	ΚΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	
Πρόεδρος:	ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑ		

ΜΕΤΑ

ΨΗΦΙΟ:	0616707000	ΕΠΙΣΤΗΚΗ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ:	
Αριθμός & Ημερ. Καταχώρησης:	1.851-22/06/2021	ΚΥ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	
Πρόεδρος:	ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑ		
Υποπρόεδρος:	Φωτεινή Παπαδοπούλου		
Προεδρεύουσα:	Τατιάνα Παπαδοπούλου		
Αντιπροέδρους:	Μαρίνα Παπαδοπούλου		
Παρατηρητές:	Αντώνης Γουλιανός		
Καταχωρητής:	Δ.Α.Τ.		

ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ

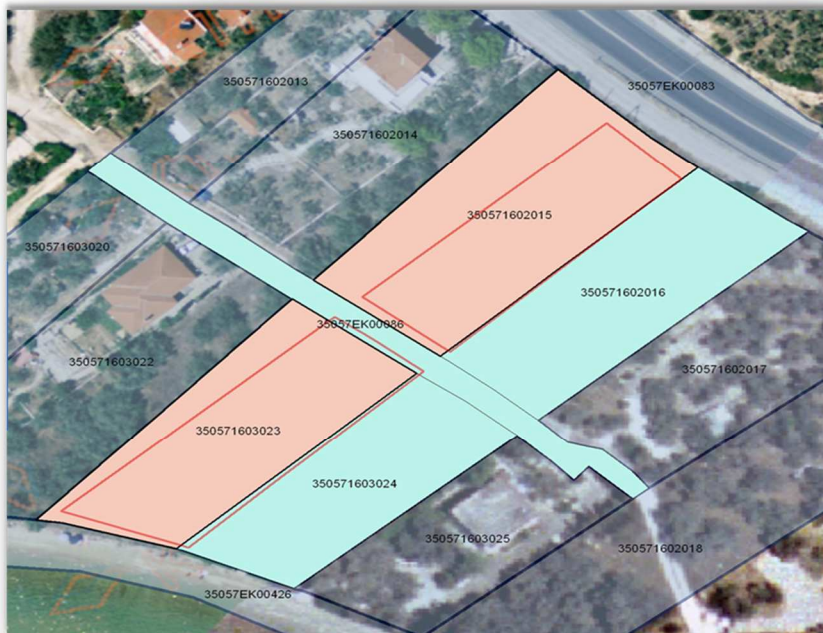
ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΙΤΛΟΥ:	449,070 τ.μ.	ΕΜΒΑΔΟΝ:			
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:	ΔΕΥΚΑΣ 96	ΘΕΣΗ:	ΤΚ	ΔΗΜΟΣ:	ΠΑΤΡΕΩΝ
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:		ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ:			
ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ:	0616707000/0/0				



Το εμβαδόν του κτηματολογίου θα μείνει κενό μέχρι να οριστικοποιηθεί η γεωμετρία και τότε μόνο θα ενημερωθεί το ΚΦ

Ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων με δικαστικές αποφάσεις

Αίτηση καταχώρισης Δικαστικής Απόφασης - ανεφάρμοστη



Κατά την εφαρμογή του ΤΔ στα ΚΔ επηρεάζονται 5 γεωτεμάχια.

Σύμφωνα με το διατακτικό της ΔΑ επηρεάζονται 2 γεωτεμάχια.

Εμβαδά σύμφωνα με τη ΔΑ:

- 1) 930,2τμ
- 2) 1.087,6τμ

Τα οποία προκύπτουν με επηρεαζόμενα 5 γεωτεμάχια.

Εμβαδά κατά την εφαρμογή της ΔΑ στα διατασσόμενα γεωτεμάχια:

- 1) 921,9τμ
- 2) 1016,3τμ

Ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων με δικαστικές αποφάσεις

Με τον Ν.4164/2013 καθιερώθηκε υποχρεωτική η προσκόμιση Εισήγησης των Τεχνικών Υπηρεσιών του Ελληνικού Κτηματολογίου σε δίκες που αφορούν διόρθωση αρχικών κτηματολογικών εγγραφών και επιφέρουν αλλαγές στη γεωμετρία των ακινήτων (κτηματολογικά διαγράμματα). Για την έκδοση της Εισήγησης υποβάλλεται αίτημα στην Κεντρική Υπηρεσία με συνημμένα (α) αντίγραφο του δικογράφου και (β) τοπογραφικό διάγραμμα - ΔΓΜ που συνοδεύει το δικόγραφο (σε αναλογική και ψηφιακή μορφή).

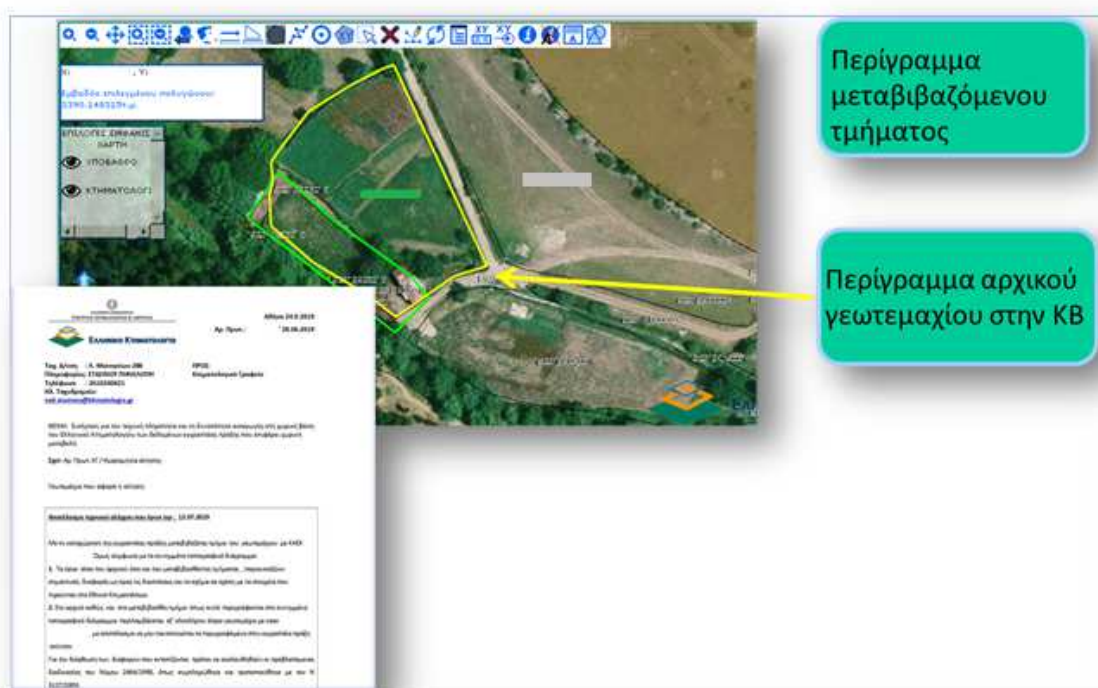
Με το ν.4602/2019 (ΦΕΚ 45/Α) άρθρο 57 εισάγεται νέα διαδικασία, αυτοματοποιημένου ελέγχου των ΔΓΜ. Ο μηχανικός θα έχει πλέον α) τη δυνατότητα να ελέγχει από το γραφείο του το ΔΓΜ ώστε να εξασφαλιστεί η πληρότητα των δικογράφων ως προς τα γεωμετρικά στοιχεία των εμπλεκόμενων γεωτεμαχίων και β) την υποχρέωση να βεβαιώνει εάν η απεικόνιση στο ίδιο διάγραμμα της γεωμετρικής μεταβολής είναι τεχνικά εφαρμόσιμη και δεκτική εισαγωγής στην τηρούμενη κτηματολογική βάση.

Τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών

Οι διορθώσεις των γεωμετρικών στοιχείων των κτηματολογικών διαγραμμάτων που απεικονίζονται στο ΤΔΓΜ μπορεί να αφορούν σε:

- Διόρθωση των περιμετρικών ορίων των γεωτεμαχίων όπως αυτά τηρούνται στα κτηματολογικά διαγράμματα.
- Δημιουργία γεωτεμαχίου στα κτηματολογικά διαγράμματα το οποίο αποτελεί τμήμα γεωτεμαχίου ή συντίθεται από τμήματα άλλων γεωτεμαχίων
- Δημιουργία ή Διόρθωση των χώρων αποκλειστικής χρήσης
- Δημιουργία ή Διόρθωση των χώρων άσκησης δουλείας
- Δημιουργία ή Διόρθωση των χώρων των μεταλλείων
- Διόρθωση ή Δημιουργία της θέσης σημειακών αντικειμένων

Παράδειγμα αίτησης καταχώρισης πράξης με απορριπτική εισήγηση



Έκδοση Πολεοδομικών Αδειών και Εμβαδόν Κτηματολογίου

- Η τιμή του εμβαδού στο κτηματολογικό φύλλο των γεωτεμαχίων, συνιστά προϊόν μέτρησης, η οποία στηρίζεται στα κτηματολογικά διαγράμματα.
- Τα ΚΔ έχουν δημιουργηθεί από φωτογραμμετρικά διαγράμματα σε ψηφιακή μορφή ή ψηφιακούς ορθοφωτοχάρτες.
- Τα τοπογραφικά διαγράμματα αποτελούν προϊόντα που προκύπτουν από επίγεια μέτρηση του ακινήτου.
- Το διαφορετικό εμβαδόν μεταξύ του τοπογραφικού διαγράμματος και αυτού του Κτηματολογίου, δεν αποτελεί κατ' αρχήν κώλυμα για την καταχώριση μιας πράξης στο Κτηματολόγιο.
- Η Πολεοδομική Υπηρεσία δεν θα πρέπει να υπολαμβάνει ως δεσμευτική για τις δικές της ενέργειες την τιμή του εμβαδού που αναγράφεται στα ΚΔ.

Διαδικασία διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων των γεωτεμαχίων

Βήμα 1 Κατάθεση Αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο

Υποβολή αίτησης διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων (19&2, 19&4) στο Κ. Γ. από τον ενδιαφερόμενο ή κοινή αίτηση με όμορους, συνοδευόμενη από:

- Τίτλο ή τίτλους κτήσης αιτούντα\νων
- Τοπογραφικό\α διάγραμμα\τα που συνοδεύει\ουν τον \τους τίτλο\ους
- Αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής Διαγράμματος Γεωμετρικών μεταβολών) (βάσει Ν. 2664/1998, Άρθρο 1&4)

Βήμα 2 ΤΣΠΤΥ

- **Τεχνικός Έλεγχος φακέλου αίτησης :**
 - ο Πληρότητα φακέλου (αν περιέχει ΤΔ ή ΔΓΜ)
 - ο Ορθότητα συν/νων σε σχέση με στοιχεία ΕΚ
 - ο Έλεγχος Ετ με Εκτ
 - ο Έλεγχος γεωμετρικών στοιχείων των γεωτεμαχίων μεταξύ τοπογραφικού, χωρικής βάσης ΕΚ και ορθοφωτοχάρτη
- **Προσωρινή ενημέρωση Βάσης ΕΚ**
- **Τεχνική Εισήγηση ΤΣΠΤΥ**
- **Φόρτωση εισήγησης στο ΣΠΕΚ**

Βήμα 3 Κτηματολογικό Γραφείο

- **Κοινοποίηση** της εισήγησης του ΤΣΠΤΥ με τα συνυποβαλλόμενα της αίτησης στους όμορους ιδιοκτήτες που θίγονται από την διόρθωση.
- **Κατάθεση απόψεων/αντιρρήσεων Ομόρων**
- **Έκδοση Απόφασης** Προϊσταμένου για την ενημέρωση ή όχι των κτηματολογικών διαγραμμάτων.
- **Κοινοποίηση Απόφασης** στους δικαιούχους των γεωτεμαχίων που επηρεάζονται με την διόρθωση
- **Καταχώριση** της απόφασης από το ΚΓ
- **Ενημέρωση** της χωρική Βάσης του ΕΚ από το ΤΣΠΤΥ

Είναι πιθανό η απόκλιση των γεωμετρικών στοιχείων ενός γεωτεμαχίου μεταξύ κτηματολογικών διαγραμμάτων και τοπογραφικού διαγράμματος να οφείλεται σε συστηματική απόκλιση μιας ολόκληρης περιοχής που προέκυψε από την εφαρμογή μιας διοικητικής πράξης (αναδασμός, διανομή, πράξη εφαρμογής). Τέτοιον είδους προβλήματα θα πρέπει να αντιμετωπίζονται συνολικά χωρίς να προκαλούνται τμηματικές διορθώσεις, οι οποίες μεταβάλλουν τις σχετικές θέσεις των γεωτεμαχίων και δυσχεραίνουν την εφαρμογή μελλοντικά μιας συνολικής διόρθωσης.

Νομικός Έλεγχος Προσαρτώμενων και Επισυναπτόμενων Εγγράφων αιτήσεων διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων (Νόμος 4409/2016)

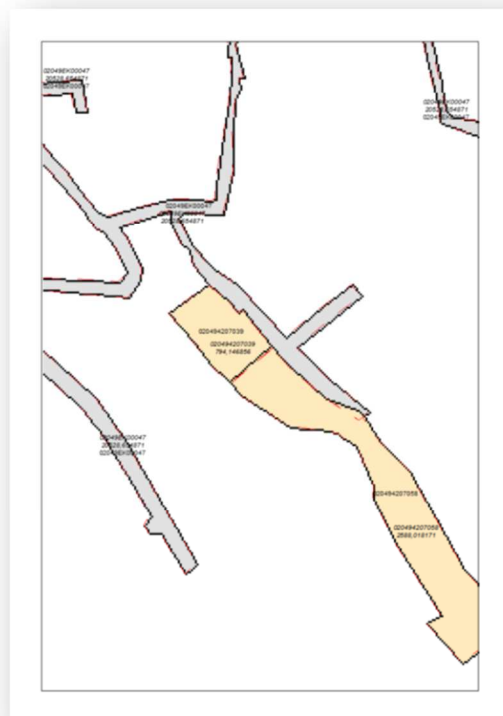
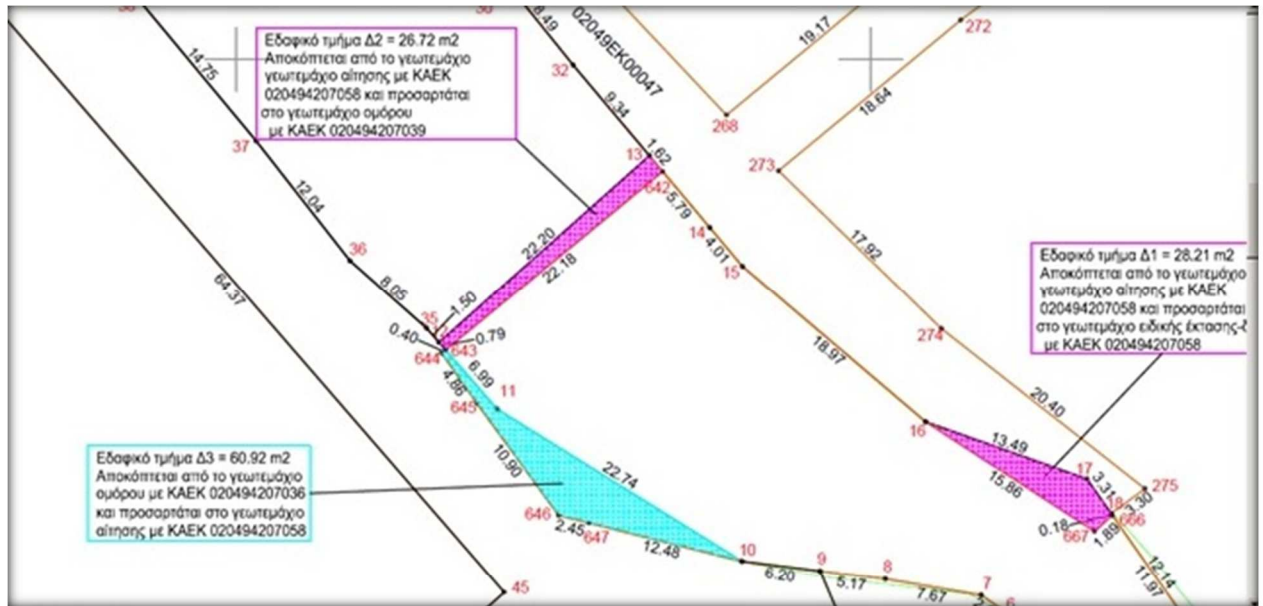
Η υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής στη βάση δεδομένων του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», αφορά και στα διαγράμματα γεωμετρικών μεταβολών που συνυποβάλλονται με τις αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων κατά τις διατάξεις των άρθρων του Ν. 2664/1998. Με την αίτηση συνυποβάλλεται το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος επί ποινή απαραδέκτου και απόρριψης της υποβαλλόμενης αίτησης διόρθωσης.

ΚΗΔ

Οι συντάκτες μηχανικοί υποβάλλουν ηλεκτρονικά:

- Τοπογραφικά διαγράμματα που κατά την κείμενη νομοθεσία συντάσσονται και προσαρτώνται σε εγγραπτές πράξεις, στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας.
- Διαγράμματα γεωμετρικών μεταβολών (ΔΓΜ) που συνυποβάλλονται με τις αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτών πράξεων και τις αιτήσεις διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων προς τα Κτηματολογικά Γραφεία, στις περιοχές που λειτουργεί Κτηματολόγιο.
- Τοπογραφικά διαγράμματα γεωμετρικών μεταβολών (ΤΔΓΜ) που συνοδεύουν δικόγραφα.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΟΡΙΩΝ



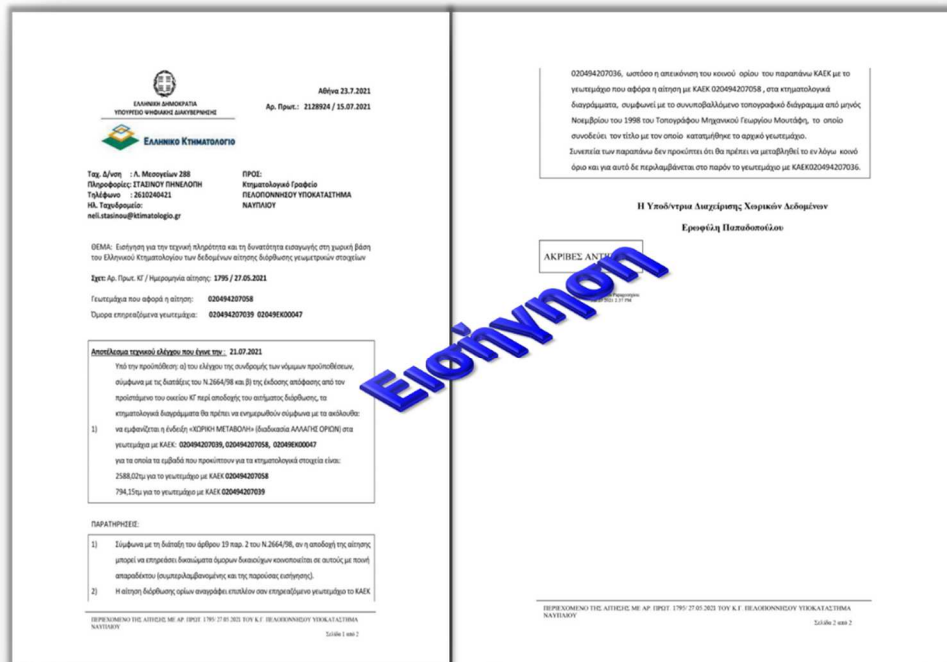
Ελληνικό Κτηματολόγιο

ΑΑ	ΚΑΕΚ	ΕΜΒΑΔΑ ΑΡΧΙΚΩΝ ΚΑΕΚ	ΕΜΒΑΔΑ ΤΕΛΙΚΩΝ ΚΑΕΚ	ΚΑΕΚ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΑ ΑΠΟ ΚΑΕΚ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗΣ
1	020494207058	20500.4478	20528.85487	020494207058 020494207058	20500.45 28.21
2	020494207058	2842.94413	2588.01817	020494207058	2588.02
3	020494207039	767.42801	794.14688	020494207058 020494207039	26.72 767.43

Ημερομηνία 21/07/2021

Μηχανικός

Ο τεχνικός έλεγχος στις διορθώσεις ορίων περιλαμβάνει τον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας και των συνημμένων τοπογραφικών διαγραμμάτων και κατόπιν την αντιπαραβολή με τα προσκομιζόμενα διαγράμματα γεωμετρικών μεταβολών. Εάν δεν υπάρχει ταυτοποίηση μεταξύ των παραπάνω δηλ τίτλων και συνημμένων τοπογραφικών με την αιτούμενη διόρθωση και το ΔΓΜ τότε συντάσσεται απορριπτική εισήγηση. Σε απορριπτική εισήγηση οδηγούμαστε και στις περιπτώσεις όπου επιχειρούνται μέσω των αιτήσεων διόρθωσης άτυπες ανταλλαγές μεταξύ ομόρων ακινήτων.



Απόφαση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων

Σε περίπτωση αποδοχής της αίτησης από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, γίνεται η προσωρινή καταχώριση της απόφασης του στα κτηματολογικά φύλλα των επηρεαζόμενων ακινήτων. 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 πρωτότυπο της απόφασης.

Δικαίωμα προσφυγής στον Κτηματολογικό Δικαστή έχει επίσης ο αιτών και στην περίπτωση που ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί επί της αιτήσεώς του μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την υποβολή της ή από τη λήξη της εύλογης προθεσμίας που τυχόν ετάχθη για την υποβολή των απόψεων των δικαιούχων όμορων ακινήτων.

Επεξεργασία και καταχώριση κήρυξης απαλλοτρίωσης

Η αίτηση για καταχώριση συνοδεύεται από:

- Το ΦΕΚ δημοσίευσης απόφασης κήρυξης απαλλοτρίωσης.
απόφαση κήρυξης απαλλοτρίωσης
- Την πράξη απαλλοτρίωσης
- Τους Κτηματολογικούς πίνακες και τα διαγράμματα της πράξης απαλλοτρίωσης
- Περίληψη (του άρθρου 14, παρ. 4 του ν.2664/1998 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).
- Κατάλογο με επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ - πίνακας αντιστοίχισης ιδιοκτησιών απαλλοτρίωσης με ιδιοκτησίες του Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), ο οποίος συντάσσεται με ευθύνη της υπηρεσίας.

Η αίτηση για καταχώριση της κήρυξης απαλλοτρίωσης δεν επιφέρει χωρική μεταβολή και καταχωρίζεται - σημειώνεται στην ενότητα των "ΛΟΙΠΩΝ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ"

ΛΟΙΠΑ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ Ή ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ	
ΚΗΡΥΞΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ	
ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ	
Πράξη/εις:	ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΛΟΙΠΩΝ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
Εγγραφο:	ΑΠΟΦΑΣΗ, 1021511/930/Δ0010 - 12/3/2010
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ	
Παρατηρήσεις:	ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΑΓΚΡΙΩΤΗΣ
Επωνυμία Νομικού Προσώπου:	ΥΠΕΡ ΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
Είδος Νομικού Προσώπου:	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
Εδρα:	
Πράξη Σύστασης & Ημ/νία Δημοσίευσης:	Α.Φ.Μ.:
Όνοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου:	ΚΑΘ' ΟΥ
Όνοματεπώνυμο Πατέρα:	
Όνοματεπώνυμο Μητέρας:	
Ημερομηνία & Τόπος Γέννησης:	Α.Φ.Μ.:
Διεύθυνση:	
Α.Δ.Τ.:	
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:	ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ Ν.2882/2001 ΠΕΡΙ ΚΩΔΙΚΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ, Η ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΕΧΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΠΡΑΞΗ.

ΚΦ από καταχώριση κήρυξης απαλλοτρίωσης

Στοιχεία δικαιούχων σύμφωνα με τον πίνακα της απαλλοτρίωσης

Επεξεργασία και καταχώριση συντέλεσης απαλλοτριώσης

Η αίτηση για καταχώριση συνοδεύεται από:

- Απόφαση κήρυξης απαλλοτριώσης
- Πράξη απαλλοτριώσης (Κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα της πράξης απαλλοτριώσης)
- Κατάλογο με επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ.
- Περίληψη (του άρθρου 14, παρ. 4 του ν.2664/1998 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).
- Δικαστική απόφαση καθορισμού αποζημίωσης
- ΦΕΚ δημοσίευσης απόφασης κήρυξης απαλλοτριώσης
- ΦΕΚ δημοσίευσης της ανακοίνωσης παρακατάθεσης υποχρεώσεων αποζημίωσης απαλλοτριώσης
- Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης:
- Πίνακας παρακατάθεσης αποζημίωσης
- **Διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών σε ΕΓΣΑ '87 (σε ψηφιακή μορφή)**

Διάγραμμα μετά την καταχώριση της συντέλεσης απαλλοτριώσης σε αστική περιοχή



Επεξεργασία και καταχώριση Διοικητικών Πράξεων

- Κατηγορίες Διοικητικών Πράξεων που εφαρμόζεται:
- Πράξη Εφαρμογής
- Αναδασμός
- Συντέλεση Απαλλοτριώσης
- Καθορισμός Αιγιαλού και Παραλίας
- ΒΙΠΕ, ΒΙΟΠΑ

Επεξεργασία και καταχώριση πράξεων που επιφέρουν χωρικές μεταβολές μεγάλης έκτασης

Ειδικά για τις περιπτώσεις (π.χ. κυρωμένες πράξεις εφαρμογής, κυρωμένοι αναδασμοί, συντελεσμένες απαλλοτριώσεις) όπου ο αιτών είναι δημόσιος φορέας (Δήμος, Περιφέρεια κλπ), είναι απαραίτητη η προηγούμενη συνεννόηση και καθοδήγηση από το **Τμήμα Ενημέρωσης Χωρικών Δεδομένων** για τον τρόπο υποβολής της αίτησης καταχώρισης της σχετικής διοικητικής πράξης.

Προκειμένου να προετοιμάσουν τη σύνταξη αίτησης για την καταχώριση στο Κτηματολογικό Γραφείο διοικητικών πράξεων, (π.χ. πράξεις εφαρμογής, αναδασμοί, απαλλοτριώσεις) το Κτηματολόγιο διαθέτει δωρεάν σε Ο.Τ.Α. και υπηρεσίες του Δημοσίου τους κτηματολογικούς πίνακες και τα διαγράμματα. **Στις περιπτώσεις αυτές δεν απαιτείται η συνυποβολή κτηματογραφικού διαγράμματος με την αίτηση καταχώρισης.**

Επεξεργασία και καταχώριση Πράξης Εφαρμογής

Η αίτηση για καταχώριση συνοδεύεται από:

- Κατάλογο με επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ, (έχει ελεγχθεί από ΤΕΧΔ)
- Κυρωμένους Πίνακες και Διαγράμματα Π.Ε.
- Περίληψη Π.Ε. (προς έλεγχο 1η σελίδα - λοιπές έχουν εξαχθεί αυτοματοποιημένα από ΤΕΧΔ),
- C.D. με ψηφιακά στοιχεία της ΠΕ. (έχουν ελεγχθεί από ΤΕΧΔ - Χωρικά και Περιγραφικά δεδομένα των τελικών ιδιοκτησιών της Πράξης τα οποία είναι συμβατά με την Κτηματολογική βάση)

Ενέργειες που θα ακολουθήσουν μετά την κατάθεση της αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο για την καταχώριση της Π Ε από το Φορέα
Ψηφιακή πρωτοκόλληση της αίτησης από Κτηματολογικό Γραφείο (Κ.Γ.)
Διαβίβαση από το Κ.Γ στη Δ/νση Κτηματολογίου (ΤΕΧΔ):

- Της αίτησης καταχώρισης
- Αντίγραφου της σχετικής Απόφασης,
- Του cd με τα ψηφιακά δεδομένα

Αυτοματοποιημένα από τη Δ/νση Κτηματολογίου:

- Ενημερώνεται η Χωρική Βάση Δεδομένων του Κτηματολογίου με την γεωμετρία των τελικών γεωτεμαχίων που δίνει η Π.Ε
- Δημιουργούνται τα Κτημ. Φύλλα των νέων ΚΑΕΚ στη βάση
- Πρωτοκολλείται εκ νέου η αίτηση για καταχώριση των δικαιωμάτων για κάθε νέο ακίνητο (ΚΑΕΚ) που δημιουργήθηκε με την ενημέρωση της χωρικής βάσης .

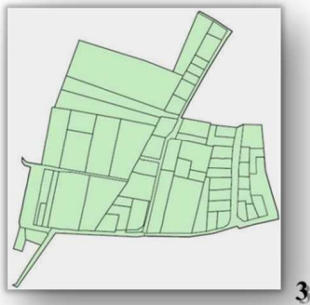
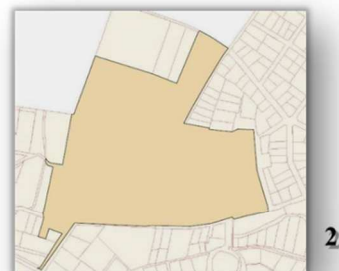
Κτηματολογικό Φύλλο

Έλεγχος δικαιωμάτων από το Κ.Γ. στα κτηματολογικά φύλλα των νέων ιδιοκτησιών :

- Στην περίπτωση των ακινήτων στα οποία υπάρχει ταύτιση των αρχικών δικαιωμάτων της ΠΕ και του κτηματολογίου εμφανίζονται καταχωρημένα τα δικαιώματα κυριότητας.
- Σε κάθε άλλη περίπτωση δεν καταχωρούνται τα δικαιώματα αλλά εμφανίζεται στα ΚΦ η πλασματική εγγραφή προσώπου με την ένδειξη « ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΣ».

Αναπαράσταση καταχώρισης Διοικητικών Πράξεων στα διαγράμματα

1. Περίγραμμα ΔΠ
2. Αποκοπή περιοχής
3. Ιστορικές ιδιοκτησίες
4. Τελικές ιδιοκτησίες από ΔΠ
5. Εισαγωγή νέας γεωμετρίας στο ΕΚ



Επεξεργασία και καταχώριση αναδασμών - διανομών

Προσκομιζόμενα έγγραφα:

- Αίτηση καταχώρισης (προς έλεγχο)
- Κατάλογος με επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ, (έχει ελεγχθεί από ΤΕΧΔ)
- Κυρωμένοι Πίνακες και Διαγράμματα Αναδασμού,
- Περίληψη (προς έλεγχο 1η σελίδα - λοιπές έχουν εξαχθεί αυτοματοποιημένα από ΤΕΧΔ)
- C.D. με ψηφιακά στοιχεία του Αναδασμού (έχουν ελεγχθεί από ΤΕΧΔ - Χωρικά και Περιγραφικά δεδομένα των τελικών ιδιοκτησιών του Αναδασμού τα οποία είναι συμβατά με την Κτηματολογική βάση)

Ενέργειες που θα ακολουθήσουν μετά την κατάθεση της αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο για την καταχώριση της απόφασης από το Φορέα

- Ψηφιακή πρωτοκόλληση της αίτησης από το Κτηματολογικό Γραφείο
- Διαβίβαση από το Κ.Γ στη Δ/νση Κτηματολογίου (ΤΕΧΔ):
 - της αίτησης καταχώρισης με συνημμένη εξουσιοδότηση του Προϊσταμένου για προσθήκη υπολοίπων επηρεαζόμενων ΚΑΕΚ και την αλλαγή της χωρικής βάσης,
 - Αντίγραφου της σχετικής Απόφασης,
 - Του συνημμένου cd με τα ψηφιακά δεδομένα
- Αυτοματοποιημένα από τη Δ/νση Κτηματολογίου:

Ενημερώνεται η Χωρική Βάση Δεδομένων του Κτηματολογίου με την γεωμετρία των τελικών γεωτεμαχίων που δίνει ο Αναδασμός και δημιουργούνται τα Κτημ. Φύλλα των νέων ΚΑΕΚ στη βάση.

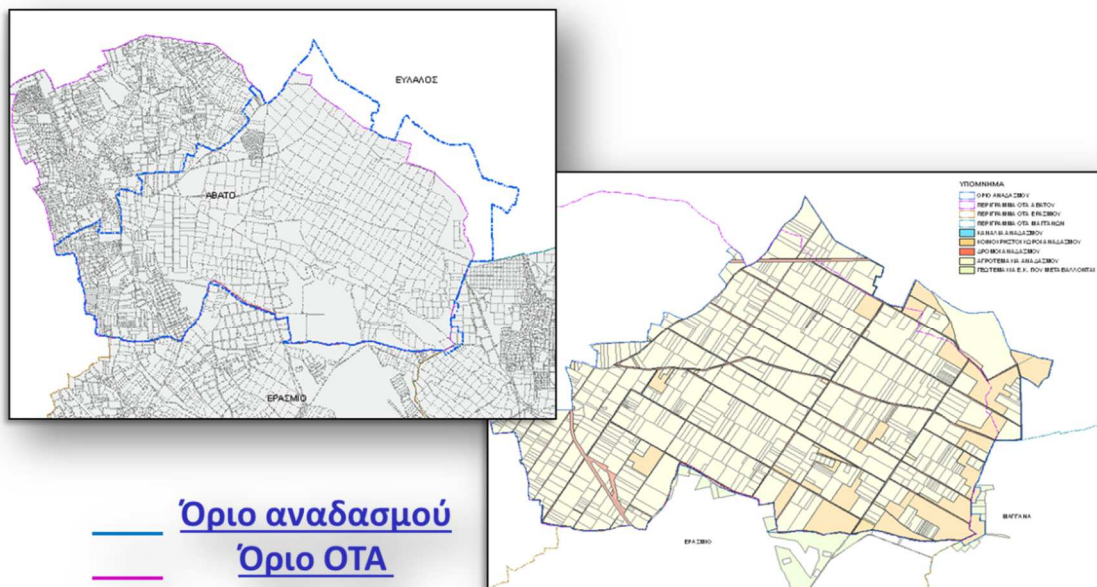
Κτηματολογικό Φύλλο

Στο Κτηματολογικό Φύλλο των νέων ΚΑΕΚ για τα οποία προβλέπεται η έκδοση παραχωρητηρίων αναγράφεται ο αριθμός τεμαχίου του αναδασμού και στην ενότητα «ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ» αναγράφεται «Δικαιούχος». Η καταχώριση της κυριότητας στον δικαιούχο πραγματοποιείται μεμονωμένα ανά ΚΑΕΚ με την κατάθεση των παραχωρητηρίων από τους ενδιαφερόμενους στο Κτηματολογικό Γραφείο.

Διεύθυνση Λειτουργούντος Κτηματολογίου

Διαχείριση Χωρικών Δεδομένων

Επεξεργασία και καταχώριση αναδασμών - διανομών



Επεξεργασία και καταχώριση ΦΕΚ καθορισμού αιγιαλού, παραλίας & παλαιού αιγιαλού

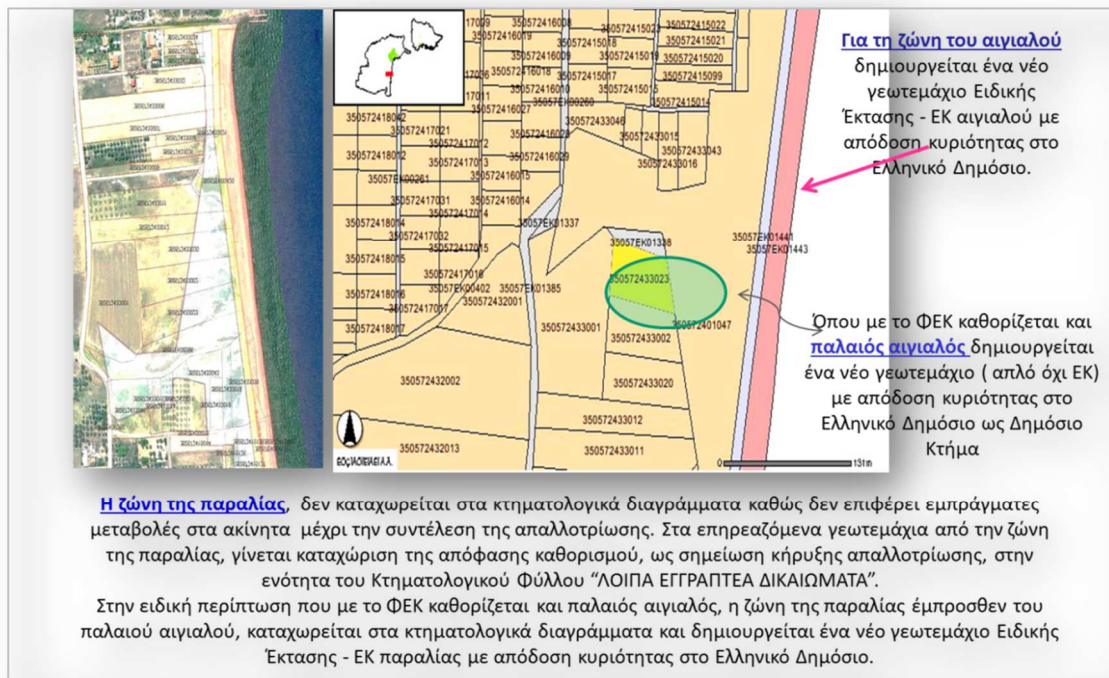
Προσκομιζόμενα έγγραφα:

- Αίτηση καταχώρισης (προς έλεγχο)
- κατάλογος με επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ (έχει ελεγχθεί από ΤΕΧΔ)
- ΦΕΚ και Διαγράμματα που το συνοδεύουν
- Περίληψη (προς έλεγχο)
- C.D. με ψηφιακά στοιχεία των οριογραμμών Αιγιαλού, Παραλίας και Παλαιού Αιγιαλού (έχουν ελεγχθεί από ΤΕΧΔ)

Ενέργειες που θα ακολουθήσουν μετά την κατάθεση της αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο για την καταχώριση του ΦΕΚ Αιγιαλού, από το Φορέα

- Ψηφιακή πρωτοκόλληση της αίτησης από Κτηματολογικό Γραφείο
- Δημιουργία τεχνικής εισήγησης από το ΤΕΧΔ με την γεωμετρία των τελικών γεωτεμαχίων σύμφωνα με το ΦΕΚ
- Οριστικοποίηση Πράξης από το Κ.Γ. σύμφωνα με την εισήγηση του ΤΕΧΔ και δημιουργία Κτημ. Φύλλων των νέων ΚΑΕΚ στη βάση.
- Ενημερώνεται η Χωρική Βάση Δεδομένων του Κτηματολογίου με την γεωμετρία των τελικών γεωτεμαχίων σύμφωνα με το ΦΕΚ

Επεξεργασία και καταχώριση ΦΕΚ καθορισμού αιγιαλού, παραλίας & παλαιού αιγιαλού



Σάρωση αιτήσεων που επιφέρουν χωρική μεταβολή και φόρτωση τους στο ΣΠΕΚ

- ✓ Από 01/02/2021 έχει καταργηθεί η έως τότε κατάθεση από τον αιτούντα της αίτησης σε δύο αναλογικά αντίγραφα, προκειμένου το ένα από αυτά να παραμένει στο Κτηματολογικό Γραφείο και το άλλο να διαβιβάζεται στο φορέα ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.

- ✓ Έχει αντικατασταθεί από την κατάθεση ενός αναλογικού αντιγράφου, το οποίο παραμένει στο Κτηματολογικό Γραφείο.

- ✓ Μετά την παραλαβή και τον έλεγχο της αίτησης και των συνοποβαλλόμενων στοιχείων, το σαρωμένο αρχείο αυτών αναρτάται στο ΣΠΕΚ.

Αναλυτικότερα η διαδικασία από 01/02/2021 έχει ως εξής:

Το Κτηματολογικό Γραφείο προχωράει, κατά τα γνωστά, στις διαδικασίες και ελέγχους παραλαβής αυτών.

Σαρώνει και αναρτά το σαρωμένο αρχείο αυτών, ανά αίτηση, στο ΣΠΕΚ, προκειμένου ο αρμόδιος μηχανικός να έχει πρόσβαση στα στοιχεία που απαιτούνται για την τεχνική αξιολόγηση της αίτησης.

Από 04/01/2021 οι τεχνικές εισηγήσεις που συντάσσονται από τους μηχανικούς του Φορέα «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» φορτώνονται και είναι διαθέσιμες στο ΣΠΕΚ.

Νέα λειτουργικότητα

The screenshot shows the Kτηματογραφικό Σύστημα (KTS) interface. At the top, there is a navigation bar with options: Κτηματογραφικά, Αναζητήσεις, Εκτυπώσεις, Βοήθεια, Αλλαγή Συνθ/κού, and Έξοδος. Below this, there are buttons for 'Ακίνητο', 'Πρόσωπο', and 'Πράξη'. The main content area displays a table with the following columns: Κωδικός, Τύπος, Επάρκεια, Κατάσταση σαρωμένου, Ημ/νία υποβολής, ΚΗΔ, Σαρωμένο, and Επιστροφή. The table contains five rows of data. Below the table, there is a 'Προβολή' button and a checkbox for 'ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ/ΕΚΚΡΕΜΟΤΗΤΕΣ'. To the right of this checkbox, there is a dropdown menu with the following options: Ιστορικό τυπικών ελλείψεων, Ιστορικό χαρακτηρισμών επάρκειας, Ιστορικό ενδοημερησικών σχολίων, and Ιστορικό καταστάσεις σαρωμένων.

Κωδικός	Τύπος	Επάρκεια	Κατάσταση σαρωμένου	Ημ/νία υποβολής	ΚΗΔ	Σαρωμένο	Επιστροφή
490675	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΔΕΝ ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ	Ποιτικό ελεγχθέν σαρωμένο	22/6/2021 10:04:38 πμ		Ναι	<input type="checkbox"/>
490677	ΤΕΧΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	ΔΕΝ ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ	Ποιτικό ελεγχθέν σαρωμένο	22/6/2021 10:05:01 πμ	529561	Ναι	<input type="checkbox"/>
490678	ΤΕΧΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	ΔΕΝ ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ	Ποιτικό ελεγχθέν σαρωμένο	22/6/2021 10:05:23 πμ	699181	Ναι	<input type="checkbox"/>
490679	ΤΕΧΝΙΚΑ - ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ	ΔΕΝ ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ	Ποιτικό ελεγχθέν σαρωμένο	22/6/2021 10:06:01 πμ	669303	Ναι	<input type="checkbox"/>
502466	ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΙΣΗΓΗΣΗ	ΔΕΝ ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ	Ποιτικό ελεγχθέν σαρωμένο	6/7/2021 12:50:28 μμ		Ναι	<input type="checkbox"/>

Προκειμένου να συντονίζονται ταχύτερα και πλήρως ψηφιακά οι καθημερινές ενέργειες και η επικοινωνία ΚΓ και μηχανικών του ΤΣΠΤΥ πλέον ακολουθείται η παρακάτω διαδικασία.

Αφού έχει πρωτοκολληθεί μια πράξη με ΧΜ, προκειμένου να οριστεί ότι αυτή η πράξη είναι έτοιμη για επεξεργασία από τον μηχανικό, ακολουθούνται τα εξής βήματα:

- Σαρώνεται όλο το πακέτο της πράξης πλην του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών.
- Για τα Τοπογραφικά και τα Διαγράμματα γεωμετρικών μεταβολών σαρώνονται και επισυνάπτονται τα αντίστοιχα αποδεικτικά ηλεκτρονικής υποβολής (αποδεικτικά ΚΗΔ) στα ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΑ της πράξης στην οντότητα «ΤΕΧΝΙΚΑ-ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ» και «ΤΕΧΝΙΚΑ-ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ» αντίστοιχα.

Σε αυτά συμπληρώνονται και τα αντίστοιχα ΚΗΔ.

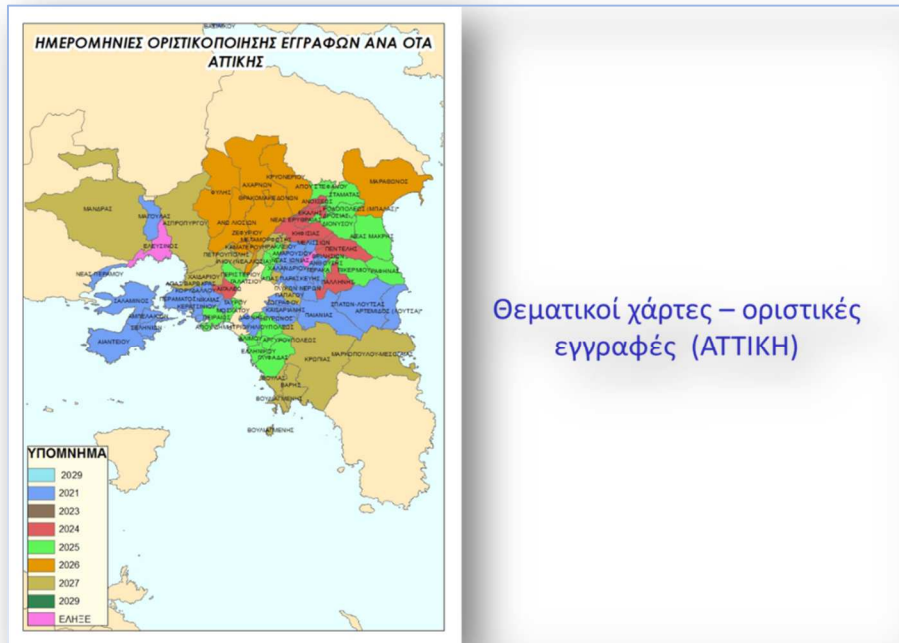
Όταν ολοκληρωθεί η επεξεργασία από τον μηχανικό ΘΑ επισυναφθεί η τεχνική εισήγηση στα συνοποβαλλόμενα της πράξης ΚΑΙ τότε ο χρήστης πλήρων αρμοδιοτήτων οριστικοποιεί την πράξη ή την απορρίπτει ανάλογα με το αποτέλεσμα ελέγχου ή την απόφαση του προϊσταμένου του ΚΓ στην περίπτωση των αιτήσεων διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων.

Τέλος ο μηχανικός αντίστοιχα οριστικοποιεί ή αναιρεί την προσωρινή γεωμετρία που έχει αποθηκεύσει.

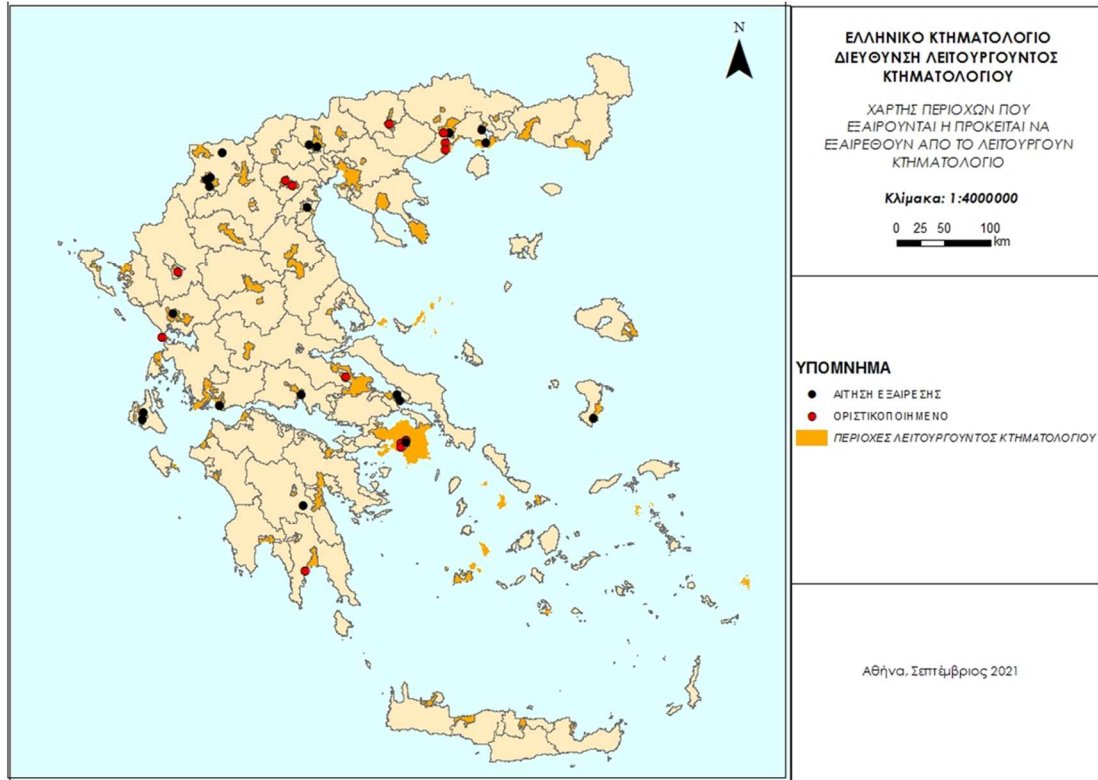
Θεματικοί Χάρτες

Αντλώντας πληροφορίες για τον χρόνο της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών δημιουργήσαμε δύο θεματικούς χάρτες που απεικονίζουν την οριστικοποίηση των εγγραφών.

ΟΙ ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΟΡΙΩΝ ΣΥΝΕΧΙΖΟΥΝ ακόμα και μετά τις οριστικοποιήσεις.



Θεματικοί χάρτες - περιοχές που έχουν εξαιρεθεί ή πρόκειται να εξαιρεθούν από το Λειτουργούν Κτηματολόγιο.



**« Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού
Κτηματολογίου - ΣΠΕΚ»**



ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ
ΣΟΝΙΑ ΚΟΛΛΙΑ
ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΧΡΗΣΤΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

Σ Υ Σ Τ Η Μ Α Π Λ Η Ρ Ο Φ Ο Ρ Ι Κ Η Σ Ε Θ Ν Ι Κ Ο Υ
Κ Τ Η Μ Α Τ Ο Λ Ο Γ Ι Ο Υ (Σ Π Ε Κ)

Εισαγωγικά

Κατά την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου ο τρόπος εισαγωγής των αιτήσεων, η καταχώριση τους και η αρχειοθέτηση τους γίνεται πλέον μέσα από ηλεκτρονικές εφαρμογές.

Στο παρόν εκπαιδευτικό υλικό γίνεται παρουσίαση του ΣΠΕΚ, αλλά στα Κ.Γ. λειτουργούν και άλλες εφαρμογές όπως :

1. Η ηλεκτρονική εφαρμογή ημερολογίου και Βιβλίου Αιτήσεων

Μέσω της οποίας γίνεται α) η παραλαβή/πρωτοκόλληση όλων των εγγραπτών πράξεων, ο αυτόματος υπολογισμός των τελών και δικαιωμάτων και β) η πρωτοκόλληση των αιτήσεων για έκδοση πιστοποιητικών/αντιγράφων/διαγραμμάτων

2. Η ηλεκτρονική εφαρμογή θέασης του αρχείου κτηματογράφησης

Μέσω της οποίας οι χρήστες έχουν πρόσβαση στα δεδομένα της κτηματογράφησης

3. Το **Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ)** (που αποτελεί αντικείμενο του παρόντος εκπαιδευτικού υλικού) στο οποίο έχουν μεταφερθεί μετά την περαίωση της κτηματογράφησης όλες οι εγγραφές από τους τελικούς αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα δηλ. οι αρχικές εγγραφές για το κτηματολόγιο,

Μέσω αυτής της εφαρμογής διενεργείται:

- α) η αναζήτηση, ο εντοπισμός και ο έλεγχος των κτηματολογικών στοιχείων,
- β) η επεξεργασία και καταχώριση όλων των εγγραπτών πράξεων και κατ' επέκταση των δικαιωμάτων ή και ακινήτων που αυτές δημιουργούν,
- γ) η έκδοση πιστοποιητικών, διαγραμμάτων και αντιγράφων και τέλος
- δ) ο έλεγχος τίτλων (νομικός έλεγχος) από τους εξωτερικούς δικηγόρους

Κάθε εργασία που επιτελείται στο ΣΠΕΚ συνδέεται με ένα ρόλο και κάθε ρόλος με ένα συγκεκριμένο κωδικό που εισάγει τον χρήστη στη κτηματολογική βάση. Ως εκ

τούτου στο ΣΠΕΚ είναι διαθέσιμες διαφορετικές λειτουργίες ανάλογα με τον ρόλο που κάθε χρήστης εισέρχεται σε αυτό. Έτσι λοιπόν ο χρήστης με ρόλο:

A. Χρήστης ΕΛΕΓΧΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Μέσω αυτού του ρόλου ο χρήστης ελέγχου στοιχείων έχει πρόσβαση σε όλα τα κτηματολογικά στοιχεία των ακινήτων, των δικαιούχων και των πράξεων ώστε να μπορεί να ελέγχει τα στοιχεία αυτά σε σχέση με τα στοιχεία των πράξεων που εισάγονται στο Κ.Γ. προς καταχώριση. Σημειώνει ενδεχόμενες διαφορές μεταξύ των στοιχείων της βάσης και της εγγραπτέας πράξης και ενημερώνει σχετικά τον Προϊστάμενο.

Δεν έχει δυνατότητα να μεταβάλλει τα κτηματολογικά στοιχεία, Μπορεί όμως να εντοπίσει στη βάση τα ακίνητα, πρόσωπα ή πράξεις για τα οποία ζητείται η έκδοση πιστοποιητικών, αντιγράφων ή διαγραμμάτων από τα τηρούμενα στοιχεία και να εκτυπώσει τα ζητούμενα έγγραφα.

B. Χρήστης ΠΛΗΡΩΝ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ

Μέσω αυτού του ρόλου ο χρήστης (ΠΑ) εκτελεί όλες τις εργασίες του χρήστη Ελέγχου Στοιχείων αλλά επιπροσθέτως είναι ο μοναδικός χρήστης ο οποίος επεξεργάζεται και καταχωρίζει τις εγγραπτέες πράξεις. Εκδίδει το πιστοποιητικό καταχώρισης της πράξης καθώς και όλα τα πιστοποιητικά, ΚΦ ή απόσπασμα ΚΔ εφόσον έχουν αιτηθεί

Γ. Χρήστης ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ

Ο χρήστης Επισκόπησης Πληροφορίας μπορεί να κάνει ελέγχους στοιχείων στα επιμέρους Κτηματολογικά Γραφεία από συγκεκριμένους Η/Υ.

Δεν έχει δυνατότητα να μεταβάλλει ή να εκτυπώσει στοιχεία, αλλά μπορεί ελεύθερα να βλέπει όλα τα στοιχεία των ακινήτων που υπάγονται στην αρμοδιότητα του συγκεκριμένου ΚΓ καθώς και των δικαιούχων, των δικαιωμάτων και των πράξεων που έχουν καταχωριστεί επί αυτών.

Η λειτουργία του συστήματος ξεκινά με την εισαγωγή του κωδικού και του συνθηματικού του χρήστη και όπως προείπαμε κάθε κωδικός είναι συσχετισμένος με ένα συγκεκριμένο ρόλο (εισάγω το όνομα χρήση και το συνθηματικό μου με ρόλο πλήρων αρμοδιοτήτων).

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να τονίσω τα εξής:

- Ο αρχικός ορισμός των χρηστών γίνεται από τον υπεύθυνο ασφάλειας της κεντρικής υπηρεσίας ο οποίος δίνει το όνομα και το συνθηματικό κωδικό για την ταυτοποίηση του κάθε χρήστη.
- Οι λογαριασμοί χρηστών (κωδικοί & συνθηματικά) είναι αυστηρά προσωπικοί. Απαγορεύεται η δημοσιοποίηση του συνθηματικού του χρήστη σε οποιονδήποτε, συμπεριλαμβανομένου του Προϊσταμένου του Κ.Γ..
- Το συνθηματικό του χρήστη αποτελείται από 6-12 αλφαριθμητικούς χαρακτήρες, εκ των οποίων το πρώτο πρέπει να είναι γράμμα. Υποχρεωτικά πρέπει να περιέχει δύο αριθμούς.
- Ο χρήστης είναι υποχρεωμένος να αλλάζει το συνθηματικό του με την πάροδο του χρονικού διαστήματος που έχει οριστεί από το σύστημα (3 μήνες).
- Εάν ο χρήστης δεν αλλάξει το συνθηματικό του με την πάροδο του καθορισμένου χρονικού διαστήματος, ο λογαριασμός του απενεργοποιείται από το σύστημα την επόμενη φορά που θα προσπαθήσει να συνδεθεί.
- Μετά από τρεις ανεπιτυχείς προσπάθειες εισόδου ο κωδικός απενεργοποιείται και ο χρήστης θα πρέπει να αιτηθεί εκ νέου την ενεργοποίηση του.

Στο ΣΠΕΚ υπάρχει τήρηση της πληροφορίας εισόδου - εξόδου (ποιος και πότε εισήλθε /εξήλθε από το σύστημα).

Επίσης υπάρχει τήρηση πληροφοριών ελέγχου στη βάση: για κάθε καταχωριζόμενη στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου πράξη, καταγράφονται και τηρούνται στην βάση δεδομένων του συστήματος τα ονόματα των χρηστών οι οποίοι εξετέλεσαν κάθε στάδιο κάθε καταχώρισης.

ΕΙΣΟΔΟΣ ΣΤΟ ΣΠΕΚ

Κεντρική περιοχή: πρόκειται για την περιοχή καταχώρισης και ελέγχου, καθώς και για την περιοχή επισκόπησης της εκάστοτε επιλογής στοιχεία ακινήτου, στοιχεία προσώπου, στοιχεία πράξης

Άνω περιοχή: Νέες εργασίες

Βρίσκεται ακριβώς πάνω από την κεντρική περιοχή και περιέχει **τα πλήκτρα ή μενού** μέσω των οποίων αρχίζει κάθε **νέα εργασία** του ο χρήστης. Ειδικά **τα τρία μεγάλα πλήκτρα αναζητήσεως** - ακινήτων, προσώπων, πράξεων - είναι οι τρεις δυνατές «πύλες εισόδου» του χρήστη στα δεδομένα του Εθνικού Κτηματολογίου. Απ' ευθείας αναζήτηση δικαιωμάτων δεν προβλέπεται, διότι τα δικαιώματα συνδέονται με ακίνητα και πρόσωπα και, άρα, βρίσκονται μέσω αυτών.

Στο αριστερό μέρος της άνω περιοχής της οθόνης εμφανίζεται το σήμα του «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και το Κτηματολογικό Γραφείο στο οποίο ανήκει ο χρήστης, ενώ στα δεξιά εμφανίζεται το συστημικό όνομα του χρήστη και οι αρμοδιότητές του. **Η άνω περιοχή της οθόνης παραμένει αμετάβλητη καθ' όλη την διάρκεια εργασίας ενός χρήστη.**

Στην άνω περιοχή της οθόνης υπάρχουν λειτουργικότητες, στοιχεία και έντυπα που βοηθούν τον χρήστη κατά την εκτέλεση των εργασιών του.

Τα τρία κουμπιά ΑΚΙΝΗΤΟ - ΠΡΟΣΩΠΟ - ΠΡΑΞΗ μας εισάγουν στη κτηματολογική βάση.

A. ΑΚΙΝΗΤΟ

Το Ακίνητο είναι το σημείο αναφοράς και η βασική οντότητα στη κτηματολογική βάση.

Κάθε ακίνητο το οποίο είναι καταγεγραμμένο στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου φέρει ένα κωδικό αριθμό που ονομάζεται Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) αποτελούμενο από τρεις ενότητες:

- Έναν δωδεκαψήφιο κωδικό αριθμό NN000TTEEAAA ο οποίος χαρακτηρίζει μοναδικά ένα γεωτεμάχιο σύμφωνα με την εξής ανάλυση:

Όπου :	NN	=	Νομός
	000	=	Προκαποδοιστριακός ΟΤΑ
	TT	=	Τομέας ο οποίος καθορίζεται από τον μελετητή κατά την κτηματογράφηση
	EE	=	Ενότητα
	AAA	=	Αύξων αριθμός εντός της ενότητας, του τομέα, ΟΤΑ, Νομού
	EK	=	Ειδική έκταση. Επισημαίνεται ότι το EK ορίζεται πάντα με <u>ελληνικούς χαρακτήρες</u> .

Ο αριθμός αυτός είναι μοναδικός για κάθε ακίνητο

- Δύο αύξοντες αριθμούς που χαρακτηρίζουν μοναδικά κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία που ενδεχομένως έχει συσταθεί εντός του γεωτεμαχίου. Το σύνολο των 3 αυτών ενότητων αποτελεί τον ΚΑΕΚ.
- Για τα γεωτεμάχια οι αριθμοί αυτοί είναι ίσοι με το μηδέν.

Ειδικά για τις ειδικές εκτάσεις (δρόμους, ποτάμια, κλπ.) στην θέση του τομέα χρησιμοποιείται η ένδειξη «EK», ενώ για τα μεταλλεία η ένδειξη «ME» (και στις δύο περιπτώσεις χρησιμοποιούμε ελληνικούς χαρακτήρες). Και για τα δύο ο αύξων αριθμός τους είναι πενταψήφιος.

Επιλέγοντας το πλήκτρο **ΑΚΙΝΗΤΟ** εμφανίζεται στην οθόνη φόρμα αναζήτησης με τα εξής πεδία: ΚΑΕΚ, Οδός - Αρ. , Θέση, Δήμος/Κοινότητα.

Επομένως η αναζήτηση μπορεί να γίνει με τα εξής κριτήρια:

α) με βάση το ΚΑΕΚ, αναζήτηση όλων των ακινήτων εντός τομέα ή ενότητας, αναζήτηση μόνο με το δωδεκαμήφιο κωδικό αριθμό, **β)** με βάση τη διεύθυνση του ακινήτου (οδός, αριθμός), **γ)** με βάση τη θέση του ακινήτου/Δήμος, **δ)** με βάση τον αριθμό οικοπέδου (ΟΙΚ) ή αγροτεμαχίου (ΑΓΡ) ή κτιρίου (ΚΤΙΡ). Χρησιμοποιείται όταν δεν υπάρχει οδός/αριθμός, αλλά αρίθμηση οικοπέδων, αγροτεμαχίων ή κτιρίων συννοικισμών, αγροκτημάτων ή συνεταιρισμών.

Όταν από την αναζήτηση προκύψει το ακίνητο, αυτό εμφανίζεται στην κεντρική οθόνη και δεξιά υπάρχει λίστα επιλογών που αφορούν στο συγκεκριμένο ακίνητο. Οι επιλογές αυτές είναι οι ακόλουθες:

Δικαιώματα: Προβάλλει τα δικαιώματα που έχουν καταχωρισθεί στο Κ.Φ. του ακινήτου (αρχικές/μεταγενέστερες εγγραφές). Μέσω του πλήκτρου αυτού εντοπίζονται οι δικαιούχοι και οι πράξεις (έλεγχος στοιχείων προσώπου/πράξης) με τις οποίες έχουν καταχωρισθεί τα αντίστοιχα δικαιώματα.

Τρέχοντες κύριοι: Στην εκτύπωση αυτή απεικονίζονται μόνο τα ενεργά δικαιώματα κυριότητας του συγκεκριμένου ακινήτου. Πρόκειται για βοηθητική εκτύπωση του χρήστη, και όχι για επίσημο έγγραφο που χορηγείται από το Κτηματολογικό Γραφείο.

Φύλλο ελέγχου: Παρουσιάζεται αναφορά βάσει της οποίας ο χρήστης ελέγχου στοιχείων μπορεί να κάνει ολοκληρωμένο έλεγχο του ακινήτου, των δικαιωμάτων, των δικαιούχων και των πράξεων. Επιπλέον, όταν η πράξη βρίσκεται σε διαδικασία επεξεργασίας, και δεν έχει γίνει ακόμα οριστική, η εκτύπωση αυτή δίνει τη δυνατότητα στο χρήστη να κάνει έλεγχο των στοιχείων του ΚΑΕΚ και της εικόνας του ΚΦ, όπως αυτό θα προέκυπτε μετά το τέλος καταχώρισης της πράξης, και αν υπάρχουν λάθη να κάνει στη συνέχεια τις όποιες διορθώσεις και να «οριστικοποιήσει» την πράξη, οπότε να τυπώσει και το ΚΦ.

Κ.Φ.: Δια του πλήκτρου αυτού εμφανίζεται και εκτυπώνεται το κτηματολογικό φύλλο για το συγκεκριμένο ακίνητο. Παρουσίαση ενοτήτων Κ.Φ. βλ. επόμενη σελίδα.

Πιστοποιητικό Δικαιωμάτων: Αντιστοιχεί στα εκδιδόμενα από το Υποθηκοφυλακείο πιστοποιητικά: μη εκποίησης, βαρών, διεκδικήσεων, τροπής

προσημείωσης σε υποθήκη, διαγραφής εγγεγραμμένης αγωγής, εξάλειψης υποθήκης ή προσημείωσης και άρσης κατάσχεσης.

Σχετίζεται με ένα ακίνητο και φέρει την ένδειξη «ΠΙΣΤ. ΔΙΚΑΙΩΜ.». Εμφανίζει τις δυνατές κατηγορίες δικαιωμάτων για τις οποίες ο χρήστης επιθυμεί απόσπασμα. Τα ζητηθέντα δικαιώματα εμφανίζονται σε νέο παράθυρο απ' όπου μπορούν και να εκτυπωθούν.

Αποτελείται από δύο σελίδες: Η πρώτη περιέχει μία περίληψη του αιτήματος του πολίτη (για ποιο ακίνητο ενδιαφέρεται και για ποιες κατηγορίες δικαιωμάτων). Οι επόμενες σελίδες αποτελούν ένα υποσύνολο του ΚΦ, που περιέχει τα στοιχεία του ακινήτου και τα δικαιώματα της/των αιτηθείσας/-ών κατηγοριών που έχουν εγγραφεί με τις αρχικές εγγραφές ή μεταγενέστερες πράξεις. Εάν επί του συγκεκριμένου ακινήτου δεν έχουν εγγραφεί δικαιώματα από την κατηγορία που έχει ζητηθεί, τότε η δεύτερη σελίδα του αποσπάσματος του ΚΦ περιέχει μόνον τις πληροφορίες του ακινήτου.

ΚΔ: Σχετίζεται με ένα ακίνητο και φέρει την ένδειξη «ΚΔ». Εμφανίζει σε ξεχωριστό παράθυρο το Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος του συγκεκριμένου ακινήτου (όπως αναφέρεται στο νόμο 2664/98 κεφ.4 άρθρο 14 παραγρ.4). Εάν το ακίνητο είναι διηρημένη ιδιοκτησία εμφανίζει το κτηματολογικό διάγραμμα του γεωτεμαχίου εντός του οποίου αυτή έχει συσταθεί. Το Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος απεικονίζει την γεωμετρία του γεωτεμαχίου σε κατάλληλη κλίμακα, με σκοπό την ενημέρωση του πολίτη.

Προέρχεται από το Κτηματολογικό Διάγραμμα το οποίον τηρείται στο ΚΓ και φέρει τις εξής δύο ημερομηνίες: (α) την *ημερομηνία εκτυπώσεως, κατά* την οποίαν εκτυπώθηκε το έντυπο και (β) την *ημερομηνία παραδόσεως στον πολίτη, που είναι χειρόγραφη και εμφανίζεται* πάνω από την σφραγίδα.

Ανοχή: Με το πλήκτρο αυτό, ο χρήστης μπορεί να ενημερωθεί για την ανοχή του ακινήτου, δηλαδή για τη μέγιστη επιτρεπτή διαφορά που μπορεί να υπάρχει ανάμεσα στο εμβαδόν της γεωμετρίας που έρχεται από τον πολίτη και εκείνης που είναι καταχωρισμένη στη βάση του συστήματος.

Χάρτης: Εμφανίζει σκιασμένο με κίτρινο χρώμα, το γεωτεμάχιο για το οποίο ζητήθηκε ο εντοπισμός καθώς και τα όμορα αυτού σε κλίμακα ανάλογη με το μέγεθός του.

Παραπομπές: Προβάλλει τους ΚΑΕΚ των ακινήτων από τα οποία προέρχεται το συγκεκριμένο ακίνητο ή που έχουν προκύψει απ' αυτό λόγω μεταβολής του. Δηλαδή,

δείχνει τα «ακίνητα-γονείς» και τα «ακίνητα-παιδιά» του συγκεκριμένου ακινήτου. Οι ΚΑΕΚ-σύνδεσμοι που εμφανίζονται ως αποτέλεσμα του πλήκτρου αυτού οδηγούν στα αντίστοιχα ακίνητα.

Ιστορία: Δείχνει παλαιότερες εκδοχές του ακινήτου με ενδεχομένως διαφορετικά εμβαδά, ποσοστά συνιδιοκτησίας, αριθμήσεις στον τίτλο, αρ. κτιρίων/ ορόφων, κλπ.

Κτηματολογικό Φύλλο (ΚΦ)

Πρόκειται για μία οντότητα στην οποία είναι συγκεντρωμένα όλα τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου.

Σε κάθε ακίνητο αντιστοιχεί: α) ένα Κτηματολογικό Φύλλο, στο οποίο απεικονίζεται η περιγραφή του ακινήτου και η νομική του κατάσταση, δηλαδή τα εγγραπτά δικαιώματα, οι δικαιούχοι και οι πράξεις που τα δημιούργησαν και

β) ένα Κτηματολογικό Διάγραμμα, το οποίο περιέχει την χωρική απεικόνιση του ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Το ΚΦ χωρίζεται σε επτά ενότητες:

1. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
2. ΑΡΧΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ
3. ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΑΡΧΙΚΗΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ
4. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ
5. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ / ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ
6. ΑΠΟΡΡΙΦΘΕΙΣΕΣ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ
7. ΕΚΚΡΕΜΕΙΣ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ ΠΑΞΕΩΝ

1. Στην ενότητα αυτή περιέχονται τα στοιχεία που προσδιορίζουν το ακίνητο ή κάθε άλλο ιδιοκτησιακό αντικείμενο (εμβαδόν, ταχυδρομική διεύθυνση για τα γεωτεμάχια, καθώς επίσης όροφος, αριθμός στον τίτλο, ποσοστά συγκυριότητας στο γεωτεμάχιο, εφόσον πρόκειται για διηρημένη ιδιοκτησία).

Αν το ακίνητο μεταβληθεί (σύσταση, συνένωση, κατάτμηση) το νέο ή τα νέα ακίνητα που δημιουργούνται, καταχωρίζονται σε νέα ΚΦ, ύστερα από σχετική σημείωση τόσο στο αρχικό όσο και στα νέα φύλλα. Για το λόγο αυτό έχει προβλεφθεί σε αυτή την ενότητα πεδίο «Παραπομπές», στο οποίο εμφανίζονται οι ΚΑΕΚ των ακινήτων με τα οποία το συγκεκριμένο ακίνητο συνδέεται.

2. Στην ενότητα αυτή περιέχονται οι αρχικές εγγραφές οι οποίες προέρχονται κατά μεταφορά από τους αναμορφωμένους

κτηματολογικούς πίνακες και αποτυπώνουν τους δικαιούχους των εμπράγματων δικαιωμάτων και τα δικαιώματα με αναφορά στην αιτία κτήσεως τους. Πάνω στις εγγραφές αυτές στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή δικαιώματος.

3. Στην ενότητα αυτή έχει προβλεφθεί να αποτυπώνονται οι εγγραφές που αποτελούν διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Εισάγονται στο Κ.Γ. ως μεταγενέστερη πράξη αλλά στο Κ.Φ. του ακινήτου εντάσσονται στο συγκεκριμένο πεδίο, ώστε να εντοπίζονται άμεσα και να αποδίδουν παραστατικά το επερχόμενο έννομο αποτέλεσμα. (2013)
4. Στην ενότητα αυτή καταχωρίζονται οι πράξεις που εισάγονται στο ΚΓ μετά την έναρξη λειτουργίας του ΚΓ. Χρόνος καταχώρισης των εγγραπτέων πράξεων στα κτηματολογικά φύλλα θεωρείται η ημερομηνία υποβολής της αίτησης για την καταχώριση (αρχή της χρονικής προτεραιότητας).
5. Στην ενότητα αυτή προβλέπεται η περιγραφή των κτιρίων / κτισμάτων για τα οποία δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και κατά συνέπεια δεν συνιστούν αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο.
6. Στην ενότητα αυτή αναγράφονται τυχόν απορριφθείσες αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων που φέρουν ημερομηνία πρωτοκόλλου από 24/7/2012.
7. Στην ενότητα αυτή αναγράφονται τυχόν εκκρεμείς αιτήσεις, με σημείο αναφοράς τον αριθμό πρωτοκόλλου και την ημερομηνία εγγραφής στο ημερολόγιο.

B. ΠΡΟΣΩΠΟ

1. Αναζήτηση-Έλεγχος Προσώπου

Επιλέγοντας το πλήκτρο **ΠΡΟΣΩΠΟ** εμφανίζεται στην οθόνη φόρμα αναζήτησης με τα εξής πεδία: ΑΦΜ, ΑΔΤ, Επώνυμο/Επωνυμία, Όνομα, Όνομα Πατρός/Μητρός/Συζύγου, Τόπος γέννησης/Έδρα.

Η αναζήτηση και ο εντοπισμός ενός φυσικού ή νομικού προσώπου απαιτείται για τον έλεγχο των στοιχείων του προσώπου, την έκδοση πιστοποιητικού κτηματολογικών εγγραφών προσώπου καθώς για την επιλογή προσώπων προκειμένου αυτά να ορισθούν ως δικαιούχοι δικαιωμάτων στο πλαίσιο μιας εγγραπτέας πράξης.

Ο χρήστης καλείται να συμπληρώσει στην φόρμα αναζήτησης τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω **υποχρεωτικά πεδία**: ΑΦΜ, ΑΔΤ, ή επώνυμο (επωνυμία) όπου και πρέπει να εισαχθούν τουλάχιστον 4 χαρακτήρες.

Εάν είναι γνωστός ο ΑΦΜ ή ο ΑΔΤ του προσώπου, τότε η αναζήτηση διεξάγεται μέσω αυτών. Εάν οι δύο αυτοί αριθμοί είναι άγνωστοι, τότε πρέπει απαραίτητως να χρησιμοποιηθεί ως στοιχείο αναζητήσεως το επώνυμο ή η επωνυμία ή τμήμα αυτών.

Το σύστημα επιτρέπει τις εξής δύο μεθόδους αναζητήσεως:

1. **Την ακριβή αναζήτηση βάσει ολοκλήρου του επωνύμου.** Τότε ο χρήστης θα πρέπει να επιλέξει την ένδειξη «ΑΚΡΙΒΗΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ»
2. **Την αναζήτηση βάσει τουλάχιστον των πρώτων τεσσάρων γραμμάτων του επωνύμου.** Τότε ο χρήστης θα πρέπει να φροντίσει να μην έχει επιλεγεί η ένδειξη «ΑΚΡΙΒΗΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ»

Εάν ο χρήστης δεν παρέμβει, το σύστημα επιλέγει την ακριβή αναζήτηση.

Η αναζήτηση προσώπου διεξάγεται κατ' αρχήν εντός του Κ.Γ.. Εάν ο ζητούμενος δικαιούχος δε βρεθεί μεταξύ των προσώπων του Κ.Γ., τότε ο χρήστης θα πρέπει να επιλέξει την ένδειξη ΓΕΝΙΚΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ προκειμένου να αναζητήσει το ζητούμενο πρόσωπο στην βάση δεδομένων όλης της χώρας. Ο έλεγχος αυτός – ιδιαίτερα πριν από την εισαγωγή ενός νέου προσώπου – είναι πολύ σημαντικός προκειμένου να αποφεύγονται άσκοπες διπλοεγγραφές προσώπων από διαφορετικά Κ.Γ.* Επίσης, και για τον ίδιο λόγο, με την απόεπιλογή τα ένδειξης ΑΚΡΙΒΗΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ, είναι δυνατόν να βρεθεί καταχώρηση που ενδεχομένως έχει γίνει με κάποιο διαφορετικό τρόπο (π.χ. με μία από τις δύο λέξεις ενός διπλού ονόματος).

Όταν από την αναζήτηση προκύψει το πρόσωπο, αυτό επιλέγεται και εμφανίζεται στην κεντρική οθόνη όπου δεξιά υπάρχει λίστα επιλογών που αφορά στο συγκεκριμένο πρόσωπο. Οι επιλογές αυτές είναι οι ακόλουθες:

Ακίνητα: Με την επιλογή αυτή εμφανίζονται όλα τα ακίνητα στα οποία το συγκεκριμένο πρόσωπο έχει κάποιο δικαίωμα (όχι απαραίτητα κυριότητα). Μέσω επομένως του προσώπου εντοπίζονται τα ακίνητα (καεκ), τα δικαιώματα καθώς και οι πράξεις βάσει των οποίων έχουν καταχωρισθεί τα αντίστοιχα δικαιώματα.

Διόρθωση: Με την επιλογή αυτή γίνεται η διόρθωση των στοιχείων του προσώπου στο πλαίσιο μιας εγγραπτέας πράξης.

Τα πρόσωπα στην κτηματολογική βάση του ΕΚ έχουν καταγραφεί ενιαία για όλα τα ακίνητα στα οποία έχουν εμπράγματο δικαίωμα.

Αυτό σημαίνει ότι οποιαδήποτε διόρθωση διενεργηθεί σε ένα πρόσωπο για ένα ακίνητο **αυτόματα** αυτό διορθώνεται σε όλα τα ακίνητα στα οποία εμφανίζεται το πρόσωπο αυτό.

Άλλες Εκδοχές: Με την επιλογή αυτή παρουσιάζονται τυχόν καταχωρισμένες άλλες εκδοχές του ίδιου προσώπου.

Διορθώσεις: Το σύστημα καταγράφει και τηρεί όλες τις αλλαγές/διορθώσεις που έχουν γίνει για κάθε στοιχείο ενός προσώπου καθώς και τον χρήστη που έχει προβεί στη διόρθωση.

Πιστοποιητικό: Αντιστοιχεί στο εκδιδόμενο από το Υποθηκοφυλακείο αντίγραφο μερίδας προσώπου. Σχετίζεται με το συγκεκριμένο φυσικό/νομικό πρόσωπο. Εμφανίζει σε ξεχωριστό παράθυρο όλες τις εγγραφές για όλα τα ακίνητα επί των οποίων το συγκεκριμένο πρόσωπο (με όλες τις καταγεγραμμένες στην βάση εκδοχές του) έχει εγγεγραμμένο δικαίωμα.

Η εκτόπωση αυτή αποτελείται από δύο ενότητες:

Η πρώτη περιέχει τα στοιχεία του προσώπου και ποιες κατηγορίες δικαιωμάτων έχουν ζητηθεί. Η δεύτερη περιλαμβάνει τις επόμενες σελίδες, οι οποίες αποτελούν ένα υποσύνολο των ΚΦ των ακινήτων, που περιέχουν τα στοιχεία των ακινήτων και τα δικαιώματα των ζητηθέντων κατηγοριών που έχουν εγγραφεί με τις αρχικές εγγραφές ή μεταγενέστερες πράξεις και αφορούν στο ζητούμενο πρόσωπο.

Επίσης μέσω του πλήκτρου **ΠΡΟΣΩΠΟ** μπορεί εκδοθεί το πιστοποιητικό Ακτημοσύνης που πιστοποιεί την μη ύπαρξη εγγραφών για το εν λόγω πρόσωπο στο συγκεκριμένο Κτηματολογικό Γραφείο.

2. Καταχώριση προσώπων

Κατά την αναζήτηση προσώπου στο πλαίσιο μιας εγγραπτέας πράξης θα προκύψει μία από τις εξής τρεις περιπτώσεις:

1. Το ζητούμενο πρόσωπο εντοπίζεται στην βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου (είτε εντός του Κ.Γ. είτε στη γενική αναζήτηση) και τα στοιχεία του, που εμφανίζονται στην βάση, συμπίπτουν με αυτά του τίτλου. Τότε το πρόσωπο επιλέγεται ως δικαιούχος μέσω του πλήκτρου «ΕΠΙΛΟΓΗ».
2. Το ζητούμενο πρόσωπο εντοπίζεται μεν στην βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου αλλά κάποια στοιχεία του, έχουν εν τω μεταξύ αλλάξει, π.χ., έχει τώρα άλλα στοιχεία ταυτότητας ή άλλη διεύθυνση. Τότε ο χρήστης (εφ' όσον είναι βέβαιος για την σωστή ταυτοποίηση του προσώπου) θα δημιουργήσει νέα εκδοχή του προσώπου με το πλήκτρο «ΝΕΑ ΕΚΔΟΧΗ». Η νέα εκδοχή προσώπου διενεργείται μόνο στο πλαίσιο αναζήτησης εντός Κτηματολογικού Γραφείου.
3. Το ζητούμενο πρόσωπο δεν εντοπίζεται στην βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου και πρέπει να καταχωρισθεί ως νέο φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Αυτό θα γίνει με τα πλήκτρα «ΝΕΟ Φ.Π.» και «ΝΕΟ Ν.Π.».

Η λειτουργία «Γενική Αναζήτηση» εξυπηρετεί την αναζήτηση ενός προσώπου στο σύνολο της τηρούμενης κτηματολογικής βάσης. Η επιλογή και η αξιοποίηση προσώπου που προκύπτει από γενική αναζήτηση γίνεται μόνο όταν η ταυτοποίηση του προσώπου είναι καθολική σε όλα τα τηρούμενα στοιχεία. Στη περίπτωση αυτή δεν συνιστάται περαιτέρω επεξεργασία των στοιχείων του προσώπου για δημιουργία νέας εκδοχής ή διόρθωσης.

Σχετικά με την λειτουργία «**ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΠΡΟΣΩΠΟΥ**» ισχύουν τα εξής:

- Η Διόρθωση προσώπου διενεργείται αποκλειστικά και μόνο στο πλαίσιο καταχώρισης πράξης με την οποία διατάσσεται η διόρθωση των στοιχείων του προσώπου (δικαστική απόφαση, απόφαση Προϊσταμένου κτλ.) ή με την οποία προβλέπεται η διόρθωση (διορθωτικές πράξεις). Η λειτουργία αυτή

χρησιμοποιείται όταν η σκοπούμενη διόρθωση αφορά όλα τα ακίνητα στα οποία εμφανίζεται το πρόσωπο, γιατί το πρόσωπο με τα νέα στοιχεία θα εμφανιστεί σε όλα τα ακίνητα με τα οποία συνδέεται. Σε αντίθετη περίπτωση η λειτουργία αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιείται.

- Είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί μόνο όταν πρόκειται για το ίδιο πρόσωπο του οποίου συμπληρώνονται ή διορθώνονται στοιχεία τα οποία είχαν καταχωρισθεί εκ παραδρομής. Σε αντίθετη περίπτωση (δηλαδή όταν προκύπτει αμφιβολία για το αν πρόκειται για το ίδιο πρόσωπο) η λειτουργία αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιείται.
- Σε καμία περίπτωση δεν χρησιμοποιείται όταν ένα πρόσωπο εμφανιζόταν με ορισμένα στοιχεία στο παρελθόν και τώρα αυτά διαφοροποιούνται λόγω αλλαγής (π.χ. αλλαγή Διεύθυνσης ή ΑΔΤ για φυσικό πρόσωπο ή για νομικό πρόσωπο που αλλάζει εταιρική μορφή ή επωνυμία). Αυτές οι περιπτώσεις αντιμετωπίζονται με την λειτουργία της νέας εκδοχής προσώπου.

Γ. ΠΡΑΞΗ

Επιλέγοντας το πλήκτρο **ΠΡΑΞΗ** εμφανίζεται στην οθόνη φόρμα αναζήτησης με τα εξής πεδία: Αριθμός Εγγράφου/Ημερομηνία, Αριθμός πρωτοκόλλου/Ημερομηνία με εύρος τιμών «από - έως» καθώς και μια μπάρα με επιλογές για το status των πράξεων (αίτηση, καταχωρίζεται οριστική, καταχωρίζεται προσωρινή, περατωθείσα οριστική, περατωθείσα προσωρινή, απορριφθείσα, εξαλειφθείσα).

Η αναζήτηση επομένως μπορεί να γίνει δια του αριθμού εγγράφου της πράξης η οποία έχει καταχωρισθεί ως μεταγενέστερη πράξη στο Κ.Γ. καθώς και δια του αριθμού πρωτοκόλλου που έχει λάβει κατά την παραλαβή και τιμολόγηση της πράξης. Επίσης ο χρήστης μπορεί να επιλέξει και το status της αίτησης που επιθυμεί να ανακαλέσει από τη κτηματολογική βάση.

Τα υποχρεωτικά πεδία προς συμπλήρωση είναι ο **Αριθμός Πρωτοκόλλου της Αίτησης**, το **Έτος** καθώς και τουλάχιστον μια από τις **επιλογές της τρέχουσας κατάστασης της πράξης**(Αίτηση, Απορριφθείσα, Εξαλειφθείσα, Καταχωρίζεται Οριστική, Καταχωρίζεται Προσωρινή, Περατωθείσα Οριστική).

Για κάθε ανακαλούμενη πράξη εμφανίζονται στην οθόνη συνοπτικά τα στοιχεία αυτής: ο αριθμός και η ημερομηνία του εγγράφου, ο αριθμός πρωτοκόλλου, τα στοιχεία του εκδότη και η τρέχουσα κατάσταση της αίτησης, εάν, δηλαδή, αυτή

βρίσκεται υπό οριστική ή προσωρινή καταχώριση, αν έχει περατωθεί προσωρινά ή οριστικά, αν βρίσκεται στο στάδιο της επεξεργασίας ή έχει απορριφθεί.

Όταν από την αναζήτηση εντοπιστεί η πράξη, αυτή επιλέγεται και εμφανίζεται στην κεντρική οθόνη. Στη δεξιά πλευρά λίστα επιλογών που αφορά στη συγκεκριμένη πράξη. Οι επιλογές είναι οι ακόλουθες:

Περιεχόμενα: Με αυτή την επιλογή ο χρήστης οδηγείται στα ακίνητα τα οποία είναι επηρεαζόμενα στη συγκεκριμένη πράξη και μέσω αυτών στα δικαιώματα και τους δικαιούχους.

Διόρθωση: Με αυτή την επιλογή ο χρήστης μπορεί να προβεί σε διόρθωση των στοιχείων του εγγράφου και του χαρακτηρισμού της πράξης στο πλαίσιο απόφασης οίκοθεν διόρθωσης του/ης Προϊσταμένου/ης

Σαρωμένο: Δια του πλήκτρου αυτού εμφανίζεται η εγγραπτέα πράξη που έχει σαρωθεί από το Κ.Γ.

Πιστ. Καταχώρισης: Αντιστοιχεί στο εκδιδόμενο από το Υποθηκοφυλακείο πιστοποιητικό μεταγραφής ή εγγραφής.

Χρήστες: Με αυτή την επιλογή εμφανίζεται αναφορά με τα ονόματα των χρηστών οι οποίοι επιτέλεσαν κάθε στάδιο κάθε καταχώρισης.

Το πιστοποιητικό καταχώρισης εμφανίζεται μόνο στις Οριστικές πράξεις.

ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΠΡΑΞΕΩΝ

ΚΑΝΟΝΕΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ

1. Η καταχώριση κάθε πράξης υποχρεωτικά αρχίζει από την επόμενη της πρωτοκόλλησης.
2. Η καταχώριση μιας πράξης αρχίζει με την καταχώριση του αποτελέσματος του ελέγχου που έχει διενεργήσει το αρμόδιο τμήμα υπό την ευθύνη του Προϊσταμένου. Ανάλογα λοιπόν ο χρήστης επιλέγει αντίστοιχα ένα από τα πλήκτρα «ΑΠΟΡΡΙΨΗ», «ΥΠΟ ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ» ή «ΥΠΟ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ». Αυτά είναι και τα μόνα δυνατά αποτελέσματα ελέγχου.
3. Η καταχώριση μιας πράξης δεν μπορεί να γίνει αν δεν έχει σχετιστεί με ένα ακίνητο.
4. Η δημιουργία ή μεταβολή των στοιχείων ενός ακινήτου ή ενός δικαιώματος εκτελείται μόνο στο πλαίσιο καταχώρισης μιας εγγραφτέας πράξης. Το σύστημα δεν επιτρέπει τη διενέργεια οποιασδήποτε εγγραφής που αφορά σε δημιουργία, κατάργηση, μεταβολή εκτός εγγραφτέας πράξης.
5. Το ίδιο για τα πρόσωπα: Η καταχώριση νέων προσώπων ή νέων εκδοχών υπάρχοντων προσώπων σχετίζεται υποχρεωτικά με την εισαγωγή νέου δικαιώματος. Καταχώριση νέου προσώπου ή νέας εκδοχής προσώπου εκτός διαδικασίας καταχώρισεως δικαιώματος, δεν επιτρέπεται προκειμένου να αποφευχθούν άνευ λόγου εγγραφές προσώπων στην βάση δεδομένων του ΕΚ.
6. Δεν είναι δυνατόν να περατωθεί μία πράξη εάν δεν έχει καταχωρισθεί τουλάχιστον α) δημιουργία νέων ακινήτων ή δικαιωμάτων, β) μεταβολή ή κατάργηση αυτών. Η τήρηση του κανόνα αυτού επιβάλλεται από το σύστημα.
7. Κατά την καταχώριση δικαιωμάτων κυριότητας δεν είναι δυνατόν να μεταβιβασθεί σε αποκτώντα ή γενικά νέο κύριο, ποσοστό μη κατεχόμενο υπό του μεταβιβάζοντος. Έλεγχος τρέχουσας κυριότητας.
8. Οι πράξεις καταχωρίζονται με οποιαδήποτε σειρά επιθυμεί ο χρήστης εκτός από τις περιπτώσεις πράξεων που αφορούν στο ίδιο ακίνητο. Αυτές καταχωρίζονται κατά σειρά αριθμού πρωτοκόλλου και ημερομηνίας. Ο κανόνας αυτός επιβάλλεται από το σύστημα.

Ακολουθούν ενδεικτικά παραδείγματα καταχώρισης πράξεων όπως έχουν καταγραφεί στο αντίστοιχο εγχειρίδιο καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων στο Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ).

1. Αγοραπωλησία με συμβολαιογραφικό έγγραφο

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Συμβολαιογραφικό Έγγραφο
Αριθμός	Αριθμός σ.ε.
Ημερομηνία	Ημερομηνία σ.ε.
Εκδούσα αρχή	Συμβολαιογράφος
Όνομα/Έδρα	Έδρα του συμβολαιογράφου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Πώληση από την ενότητα «Κυριότητα/ Δουλεία»

Καταχώριση Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται στην ενότητα της Κυριότητας.

Επιλέγεται «Εισαγωγή Κυριότητας» καθώς και το είδος της κυριότητας που μεταβιβάζεται «Ψιλή / Πλήρης». Διά του πλήκτρου «Τρέχοντες κύριοι», εμφανίζεται ο δικαιούχος του ακινήτου και συμπληρώνεται ο ρόλος «Μεταβιβάζων/Παραχωρών», στη συνέχεια με το πλήκτρο «Επιλογή προσώπου» γίνεται αναζήτηση του αγοραστή.

Εφόσον το πρόσωπο εντοπιστεί* γίνεται επιλογή με το πλήκτρο «Επιλογή» και αυτόματα εμφανίζεται το πρόσωπο στο δικαίωμα της κυριότητας. Συμπληρώνεται ο ρόλος «Αποκτών», ελέγχεται το μεταβιβαζόμενο ποσοστό και γίνεται επιλογή του πλήκτρου «Καταχώριση» ώστε να καταχωρισθεί το δικαίωμα στη συγκεκριμένη ενότητα.

*Όταν εντοπίσουμε το πρόσωπο που αναζητούμε και διαπιστώσουμε διαφορά στα στοιχεία (ΑΔΤ σε συνδυασμό με την ημερομηνία έκδοσης, ΑΦΜ, διεύθυνση κατοικίας) τότε εισάγεται νέα εκδοχή των στοιχείων του δικαιούχου διά του πλήκτρου «ΝΕΑ ΕΚΔΟΧΗ ΠΡΟΣΩΠΟΥ». Εάν το πρόσωπο που αναζητούμε δεν υπάρχει στην κτηματολογική βάση η εφαρμογή εμφανίζει δύο επιλογές «ΝΕΟ Φ.Π.» & «ΝΕΟ Ν.Π.» προκειμένου να δημιουργήσουμε ένα νέο φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

2. Δωρεά εν ζωή

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Συμβολαιογραφικό Έγγραφο
Αριθμός	Αριθμός σ.ε.
Ημερομηνία	Ημερομηνία σ.ε.
Εκδούσα αρχή	Συμβολαιογράφος
Όνομα/Έδρα	Έδρα του συμβολαιογράφου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Δωρεά από την ενότητα «Κυριότητα/Δουλεία»

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται στην ενότητα της κυριότητας με «Εισαγωγή Κυριότητας» και επιλογή του είδους που αφορά η δωρεά «Ψιλή / Πλήρης».

Διά του πλήκτρου «Τρέχοντες κύριοι», εμφανίζεται ο δικαιούχος του ακινήτου, δωρητής στην πράξη, και συμπληρώνεται ο ρόλος «Μεταβιβάζων/Παραχωρών», στη συνέχεια με το πλήκτρο «Επιλογή προσώπου» γίνεται αναζήτηση του δωρεοδόχου.

Εφόσον το πρόσωπο εντοπιστεί γίνεται επιλογή με το πλήκτρο «Επιλογή» και αυτόματα εμφανίζεται το πρόσωπο στο δικαίωμα της κυριότητας. Συμπληρώνεται ο ρόλος «Αποκτών», γίνεται έλεγχος των ποσοστών στα αντίστοιχα πεδία και γίνεται επιλογή του πλήκτρου «Καταχώριση» ώστε να καταχωρισθεί το δικαίωμα στη συγκεκριμένη ενότητα.

3. Γονική Παροχή με παρακράτηση δικαιώματος επικαρπίας

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Συμβολαιογραφικό Έγγραφο
Αριθμός	Αριθμός σ.ε.
Ημερομηνία	Ημερομηνία σ.ε.
Εκδούσα αρχή	Συμβολαιογράφος
Όνομα/Έδρα	Έδρα του συμβολαιογράφου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Γονική Παροχή & Παρακράτηση Επικαρπίας από την ενότητα «Κυριότητα/Δουλεία»

Καταχώριση Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται στο δικαίωμα της κυριότητας με «Εισαγωγή Κυριότητας» και επιλογή του είδους «Ψιλή». Στη συνέχεια διά του πλήκτρου «Τρέχοντες κύριοι» εμφανίζονται οι τρέχοντες κύριοι του ακινήτου. Συμπληρώνεται ο ρόλος «Μεταβιβάζων/Παραχωρών» και στη συνέχεια με το πλήκτρο «Επιλογή Προσώπου» αναζητούμε το πρόσωπο που λαμβάνει την παροχή. Εφόσον το εντοπίσουμε το επιλέγουμε με το πλήκτρο «Επιλογή» και αυτόματα το πρόσωπο εμφανίζεται στο δικαίωμα της κυριότητας. Συμπληρώνεται ο ρόλος «Αποκτών», καθώς και τα ποσοστά που μεταβιβάζονται, και η επιλογή «Καταχώριση».

Η πράξη καταχωρίζεται και στην ενότητα της δουλείας. Με την επιλογή αυτή εμφανίζεται στην οθόνη Δουλεία «Νέα Εγγραφή επί του Ακινήτου», επιλέγεται το είδος Επικαρπία, διάρκεια π.χ. ισόβια και διά του πλήκτρου «Τρέχοντες κύριοι» εμφανίζεται ο ήδη ψιλός κύριος και συμπληρώνεται ο ρόλος «Μεταβιβάζων». Στη συνέχεια διά του πλήκτρου «Επιλογή Προσώπου» γίνεται αναζήτηση του προσώπου που παρακρατεί το δικαίωμα της επικαρπίας δηλ. του αρχικού κυρίου του ακινήτου, συμπληρώνεται ο ρόλος «Αποκτών», καθώς και τα ποσοστά που μεταβιβάζονται, και η επιλογή «Καταχώριση».

4. Αποδοχή κληρονομιάς (με συμβολαιογραφικό έγγραφο)

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Συμβολαιογραφικό Έγγραφο
Αριθμός	Αριθμός σ.ε.
Ημερομηνία	Ημερομηνία σ.ε.
Εκδούσα αρχή	Συμβολαιογράφος
Όνομα/Έδρα	Έδρα του συμβολαιογράφου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Κληρονομιά από την ενότητα «Κυριότητα/Δουλεία»

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται στην ενότητα της κυριότητας με «Εισαγωγή Κυριότητας» και επιλογή του είδους που αφορά η κληρονομιά «Ψιλή / Πλήρης».

Στη συνέχεια διά του πλήκτρου «Τρέχοντες Κύριοι» εμφανίζονται οι τρέχοντες κύριοι του ακινήτου*. Συμπληρώνεται ο ρόλος «Κληρονομούμενος»** και στη συνέχεια με το πλήκτρο «Επιλογή προσώπου» αναζητούμε το πρόσωπο του κληρονόμου.

Εφόσον το εντοπίσουμε το επιλέγουμε με το πλήκτρο «Επιλογή» και αυτόματα εμφανίζεται το πρόσωπο στο δικαίωμα της κυριότητας. Συμπληρώνεται ο ρόλος «Κληρονόμος», γίνεται έλεγχος των ποσοστών στα αντίστοιχα πεδία και η επιλογή «Καταχώριση».

*στη περίπτωση που οι τρέχοντες κύριοι του ακινήτου είναι περισσότεροι του ενός και ένας εξ' αυτών είναι ο κληρονομούμενος, τότε όλοι οι υπόλοιποι που εμφανίζονται στη λίστα διαγράφονται δια του πλήκτρου «delete». Στη περίπτωση αυτή που στη λίστα των τρεχόντων κυρίων εμφανίζεται και αυτός που κληρονομεί το δικαίωμα, τότε αυτός δεν διαγράφεται ώστε τελικά να παραμείνουν οι κληρονομούμενοι και κληρονόμοι στους αντίστοιχους ρόλους.

** Να μην επιλέγεται ο ρόλος «Κληρονομούμενος- Διαθέτης» σε αυτή τη καταχώριση γιατί ο ρόλος αυτός είναι ουδέτερος και χρησιμοποιείται μόνο στη πράξη του κληρονομικού καταπιστεύματος.

5. Μίσθωση ακινήτου με Σ.Ε.

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Συμβολαιογραφικό έγγραφο
Αριθμός	Αριθμός σ.ε.
Ημερομηνία	Ημερομηνία σ.ε.
Εκδούσα αρχή	Συμβολαιογράφος
Όνομα/Έδρα	Ονοματεπώνυμο/Έδρα αυτού
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Μίσθωση από την ενότητα «Μίσθωση»

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται στην ενότητα της «Μίσθωσης» «Εισαγωγή μίσθωσης».

Επιλέγεται το είδος ανάλογα με τη σύμβαση «Μακροχρόνιος - πέρα των εννέα ετών», «Χρηματοδοτική», «Χρονομεριστική» κ.ά.

Συμπληρώνονται, υποχρεωτικά, τα πεδία «Ημερομηνία έναρξης», «Ημερομηνία λήξης» και δια του πλήκτρου «Τρέχοντες Κύριοι» εμφανίζεται ο κύριος του ακινήτου και συμπληρώνεται ο ρόλος «Εκμισθωτής» στη συνέχεια δια του πλήκτρου «Επιλογή Προσώπου» γίνεται αναζήτηση του μισθωτή και όταν εντοπιστεί δια του πλήκτρου «Επιλογή» εμφανίζεται στην πράξη και δίδεται ο ρόλος «Μισθωτής».

6. Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης/υποθήκης με δικαστική απόφαση

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Απόφαση
Αριθμός	Αριθμός απόφασης
Ημερομηνία	Ημερομηνία απόφασης
Εκδούσα αρχή	Δικαστήριο & επιλογή αυτού
Όνομα/Έδρα	Έδρα του δικαστηρίου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Εγγραφή από την ενότητα «Ασφάλεια»

Καταχώριση Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται στην ενότητα της Εμπράγματης Ασφάλειας. Επιλέγουμε το είδος «Προσημείωση Υποθήκης» ή «Υποθήκη». Συμπληρώνουμε το «Ποσό» και το «Νόμισμα».

Στο πεδίο «Χρόνος Λήξης Απαιτήσης» αναγράφεται ο χρόνος λήξης (εάν αυτός αναφέρεται στην πράξη). Το πεδίο αυτό δεν είναι υποχρεωτικό για την καταχώριση της πράξης.

Τέλος στο πεδίο «Ασφαλιζόμενες Απαιτήσεις» αναγράφεται η σημείωση «Πλέον τόκων και εξόδων», εφόσον αυτό ορίζεται στην πράξη.

Επιλέγοντας το πλήκτρο «Τρέχοντες κύριοι», εμφανίζεται ο κύριος του ακινήτου και επιλέγουμε τον ρόλο «Οφειλέτης». Εάν υπάρχει και άλλος οφειλέτης (κυρίως ο επικαρπωτής), τότε κάνουμε «Επιλογή Προσώπου» και αναζητούμε τον δεύτερο οφειλέτη.

Με τον ίδιο τρόπο αναζητούμε και επιλέγουμε τον δανειστή, δίδεται ο ρόλος «Δανειστής» & Καταχώριση.

7. Τροπή προσημείωσης σε υποθήκη με δικαστική απόφαση

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Απόφαση
Αριθμός	Αριθμός απόφασης
Ημερομηνία	Ημερομηνία απόφασης
Εκδούσα αρχή	Δικαστήριο & επιλογή αυτού
Όνομα/Έδρα	Έδρα του δικαστηρίου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Τροπή από την ενότητα «Ασφάλεια»

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται δια του πλήκτρου «Μ» στην ήδη καταχωρισμένη προσημείωση με σχετική παρατήρηση. Το είδος του βάρους δεν μεταβάλλεται.

Ε Π Ι Σ Η Μ Α Ν Σ Η :

- Στη περίπτωση κατά την οποία το βάρος για το οποίο ζητείται η τροπή, εμφανίζεται σε ακίνητο το οποίο αποτελεί ιστορική ιδιοκτησία ή εμφανίζεται σε ακίνητο στο οποίο έχει γίνει σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας τότε για να γίνει η καταχώριση θα πρέπει να γίνει η «μεταφορά του βάρους» στα νέα ακίνητα (γεωτεμάχια ή διηρημένες ιδιοκτησίες). Η πράξη επομένως θα πρέπει να πρωτοκολληθεί τόσο στο αρχικό ακίνητο/α όσο και στα υπόλοιπα τα οποία έχουν δημιουργηθεί από ή σε αυτό/α. Ο χρήστης στη συνέχεια δια του πλήκτρου «Ε» επιλέγει τον κωδικό «Κατάργηση εκ μεταφοράς» και αποστέλλει σχετική εξουσιοδότηση για μεταφορά δικαιωμάτων στη Δ/νση Κτηματολογίου. Η καταχώριση γίνεται όταν μεταφερθεί το βάρος στα νέα ακίνητα.
- Στη περίπτωση κατά την οποία ζητείτε η τροπή του βάρους και ο ασφαλιζόμενος δανειστής έχει μεταβληθεί (λόγω αλλαγής επωνυμίας ή λόγω συγχώνευσης) για να καταχωρισθεί η τροπή θα πρέπει να προηγηθεί η καταχώριση της πράξης που έχει επιφέρει την αλλαγή αυτή.

8. **Εξάλειψη προσημείωσης/υποθήκης με δικαστική απόφαση ή σ.ε.**

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Απόφαση/Συμβολαιογραφικό έγγραφο
Αριθμός	Αριθμός απόφασης/σ.ε.
Ημερομηνία	Ημερομηνία απόφασης/σ.ε.
Εκδούσα αρχή	Δικαστήριο / Συμβολαιογράφος
Όνομα/Έδρα	Έδρα δικαστηρίου /Όνομα, έδρα Συμβολαιογράφου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Εξάλειψη από την ενότητα «Ασφάλεια»

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται δια του πλήκτρου «Ε» στο ήδη καταχωρισμένο βάρος με επιλογή του κωδικού «ΕΞΑΛΕΙΨΗ». Στο σημείο αυτό δύναται η δυνατότητα αναγραφής παρατηρήσεων στο αντίστοιχο πεδίο.

9. Εγγραφή αναγκαστικής κατάσχεσης με κατασχετήρια έκθεση

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Κατασχετήρια έκθεση
Αριθμός	Αριθμός κατασχετήριας έκθεσης
Ημερομηνία	Ημερομηνία κ.ε.
Εκδούσα αρχή	Δικαστικός επιμελητής
Όνομα/Έδρα	Όνομα δικαστικού επιμελητή και έδρα αυτού
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Εγγραφή από την ενότητα «Κατάσχεση»

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται στην ενότητα της κατάσχεσης. Επιλέγεται το είδος «Αναγκαστική Κατάσχεση» και στη συνέχεια συμπληρώνεται το ποσό της κατάσχεσης και το νόμισμα στα αντίστοιχα πεδία.

Επιλέγοντας το πλήκτρο «Τρέχοντες κύριοι», εμφανίζεται ο κύριος του ακινήτου και δίδεται ο ρόλος «Καθ' ου». Εάν υπάρχει και δεύτερος καθ' ου (κυρίως ο επικαρπωτής), τότε δια του πλήκτρου «Επιλογή Προσώπου» γίνεται αναζήτηση και του δεύτερου καθ' ου.

Με τον ίδιο τρόπο γίνεται αναζήτηση και επιλογή αυτού που επιβάλλει την κατάσχεση, με ρόλο «Κατασχών/Επισπεύδων/Υπερού» & Καταχώριση.

10. Άρση κατάσχεσης με δικαστική απόφαση

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Απόφαση
Αριθμός	Αριθμός απόφασης
Ημερομηνία	Ημερομηνία απόφασης
Εκδούσα αρχή	Δικαστήριο & επιλογή αυτού
Όνομα/Έδρα	Έδρα του δικαστηρίου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Άρση από την ενότητα «Κατάσχεση»

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται δια του πλήκτρου «Α» στην ήδη καταχωρισμένη κατάσχεση με επιλογή του κωδικού «ΑΡΣΗ». Στο σημείο αυτό δύνανται η δυνατότητα αναγραφής παρατηρήσεων στο αντίστοιχο πεδίο.

11. Δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των κτιρίων /
Δήλωση Ν. 1221/81

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Συμβολαιογραφικό Έγγραφο
Αριθμός	Αριθμός σ.ε.
Ημερομηνία	Ημερομηνία σ.ε.
Εκδούσα αρχή	Συμβολαιογράφος
Όνομα/Έδρα	Έδρα του συμβολαιογράφου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Δήλωση Ν.1221/81 από την ενότητα «Κυριότητα/Δουλεία»

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται διά του πλήκτρου «Μεταβολή» στο ΚΑΕΚ του ακινήτου, σημειώνοντας στο πεδίο των παρατηρήσεων τη δημιουργία των θέσεων στάθμευσης σύμφωνα με τη συμβολαιογραφική πράξη και «Καταχώριση».

- **Δήλωση 1221/81 σε κάθετη ιδιοκτησία:** Η πράξη καταχωρίζεται τόσο στον ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου όσο και στον ΚΑΕΚ της καθέτου
- **Δήλωση 1221/81 σε ακίνητο προς εξυπηρέτηση άλλου ακινήτου:** Η πράξη καταχωρίζεται και στα δύο ακίνητα με αντίστοιχη παρατήρηση
- **Δήλωση 1221/81 σε συνέχεια αγωγής αρθ. 6 Ν.2664/98:** Η πράξη καταχωρίζεται στον ΚΑΕΚ του ακινήτου με σχετική παρατήρηση
- **Δήλωση 1221/81 για δέσμευση διηρημένης ιδιοκτησίας:** Η πράξη καταχωρίζεται και στην οριζόντια ιδιοκτησία και στο γεωτεμάχιο με σχετική παρατήρηση. Εάν πρόκειται για οριζόντια επί καθέτου τότε η πράξη καταχωρίζεται και στο ΚΑΕΚ της καθέτου.

12. Σύσταση Διηρημένης Ιδιοκτησίας

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Συμβολαιογραφικό Έγγραφο
Αριθμός	Αριθμός σ.ε.
Ημερομηνία	Ημερομηνία σ.ε.
Εκδούσα αρχή	Συμβολαιογράφος
Όνομα/Έδρα	Έδρα του συμβολαιογράφου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Σύσταση Διηρημένης Ιδιοκτησίας από την ενότητα «Κυριότητα/Δουλεία»

Καταχώρισης Πράξης

A) Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας

Η πράξη καταχωρίζεται με δύο τρόπους:

α) δημιουργώντας αυτοτελώς τις οριζόντιες στο σύνολό τους

Η πράξη καταχωρίζεται κάνοντας επιλογή στο ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου. Στην δεξιά και κάτω πλευρά της οθόνης επιλέγουμε το πλήκτρο «Νέα Οριζόντιος». Εμφανίζεται στην οθόνη μας κενή φόρμα προκειμένου να εισάγουμε τα στοιχεία της ιδιοκτησίας. Στο πεδίο «Νέα Οριζόντια Ιδιοκτησία» υπάρχει επιλογή «Απλή Οριζόντιος Ιδιοκτησία» ή «Δικαίωμα Υψούν» που επιλέγουμε κατά περίπτωση και εισάγουμε τα στοιχεία της οριζοντίου σύμφωνα με τον τίτλο: «Εμβαδόν», «Αριθμός Κτιρίου», «Αριθμός Ορόφου», «Αριθμός Οριζοντίου στον τίτλο» και το «Ποσοστό Συγκυριότητας επί του Γεωτεμαχίου» το οποίο αποτελείται από δύο πεδία: στο πρώτο συμπληρώνεται ο αριθμητής του κλάσματος και στο δεύτερο ο παρονομαστής που από το σύστημα είναι πάντα «1000». Στη περίπτωση που από τον τίτλο δεν προκύπτει ποσοστό συγκυριότητας αναγράφεται το «0» στο πεδίο του αριθμητή.

Εάν η οριζόντια ιδιοκτησία που δημιουργείται έχει παρακολούθημα, αυτό καταχωρίζεται επιλέγοντας την ένδειξη «Νέο Κτίριο». Μετά την επιλογή εμφανίζεται γραμμή με τα πεδία που πρέπει να συμπληρωθούν. Το πεδίο «Α/Α» και «Είδος» είναι ανενεργά. Αρχικά επιλέγεται το «Είδος Κτιρίου» από τα είδη που εμφανίζονται

στον πίνακα και συμπληρώνονται τα πεδία «Αριθ. στον τίτλο», «Συνολικό εμβαδόν τίτλου», «Συνολικός αρ. ορόφων», «Παρατηρήσεις», «Όροφος», εφόσον αυτά προκύπτουν από την πράξη και στη συνέχεια επιλέγεται «Καταχώριση». Στη συνέχεια αυτής της επιλογής το σύστημα δημιουργεί αυτόματα τον ΚΑΕΚ της νέας οριζοντίου με όλα τα στοιχεία που έχουμε εισάγει ο οποίος εμφανίζεται στην αριστερή πλευρά της οθόνης κάτω από το αρχικό ΚΑΕΚ του

γεωτεμαχίου και ταυτόχρονα στην οθόνη μας εμφανίζεται κενή φόρμα προκειμένου να συμπληρώσουμε τα στοιχεία της 2^{ης} οριζοντίου, της 3^{ης} κ.ο.κ. Στη συνέχεια κάνοντας επιλογή στο **+** που υπάρχει μπροστά από τους νέους ΚΑΕΚ εμφανίζονται όλα τα δικαιώματα, επιλέγουμε το δικαίωμα της Κυριότητας και καταχωρίζουμε τον/τους δικαιούχο/ους με «Επιλογή Προσώπου» και ρόλο «Αποκτών» ελέγχοντας πάντα τα ποσοστά συγκυριότητας γιατί το σύστημα εμφανίζει τα πρόσωπα πάντα στο ποσοστό 100/100.

Εάν ο δικαιούχος έχει την Ψιλή Κυριότητας και υπάρχει και επικαρπωτής τότε επιλέγεται αντίστοιχα το είδος στη κυριότητα «Ψιλή» και στη συνέχεια στο δικαίωμα της δουλείας γίνεται εισαγωγή νέου δικαιώματος με επιλογή προσώπου και αναγραφή των αντίστοιχων ποσοστών. Προτείνεται να γίνει μία εγγραφή για κάθε επικαρπωτή (εφόσον είναι περισσότεροι του ενός) ώστε να υπάρχει δυνατότητα της μεμονωμένης διαγραφής/κατάργησης).

Τέλος στο ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου και στο δικαίωμα της κυριότητας γίνεται, δια του πλήκτρου «Κ», κατάργηση στο δικαίωμα. Είτε εμφανίζεται ψιλός και πλήρης κύριος, είτε υπάρχουν πολλοί συγκύριοι η κατάργηση του δικαιώματος γίνεται μόνο με μία επιλογή. Το ίδιο ακολουθούμε και στο δικαίωμα της δουλείας αν υπάρχει.

αα) δημιουργώντας μαζικά τις οριζόντιες ιδιοκτησίες στο σύνολό τους

Η πράξη καταχωρίζεται κάνοντας επιλογή στο ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου. Στη δεξιά και κάτω πλευρά της οθόνης επιλέγουμε το πλήκτρο «Σύσταση Οριζοντίων». Με την επιλογή αυτή εμφανίζεται στην οθόνη η διεύθυνση του γεωτεμαχίου και τα πεδία «Αρ. Οριζοντίων» & «Αρ. Κτιρίου». Αφού αναγράψουμε πόσες οριζόντιες θέλουμε να δημιουργήσουμε επιλέγουμε το πλήκτρο «Δημιουργία Οριζοντίων».

Το πλήκτρο «Επαλήθευσης ΚΑΕΚ Προέλευσης» το χρησιμοποιούμε μόνο στην τροποποίηση οριζοντίων όταν δημιουργούνται νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Μετά τη δημιουργία των οριζοντίων εμφανίζονται στο αριστερό τμήμα της οθόνης και κάτω από το ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου όλοι οι ΚΑΕΚ των νέων οριζοντίων. Αυτόματα στην κεντρική οθόνη εμφανίζεται φόρμα «Επεξεργασία Οριζοντίων Ιδιοκτησιών» (την ίδια φόρμα μπορεί να επιλέξει ο χρήστης από τις επιλογές που εμφανίζονται στη κάτω δεξιά πλευρά της οθόνης).

Συμπληρώνουμε τα αντίστοιχα πεδία «Αριθμός Ορόφου», «Αριθμός Οριζοντίου Στον Τίτλο», «Εμβαδόν Τίτλου», «Αριθμητής Συγκυριότητας στο Γεωτεμάχιο», «Παρονομαστής

Ποσοστού Συγκυριότητας στο Γεωτεμάχιο» «Αριθμός Κτιρίου», επιλέγουμε το πλήκτρο «Άθροιση Συγκυριοτήτων» & στη συνέχεια «Καταχώριση».

Αυτόματα όλα τα στοιχεία «περνούν» στους ΚΑΕΚ που ήδη εμφανίζονται στην οθόνη και ταυτόχρονα εμφανίζεται κενή φόρμα «Προσθήκη Κυριοτήτων σε οριζόντιες Ιδιοκτησίες» προκειμένου να συμπληρωθούν οι δικαιούχοι στην αντίστοιχη ενότητα. Με το πλήκτρο «Αναζήτηση Προσώπου» αναζητούμε το πρόσωπο και δια του πλήκτρου «Επιλογή», όταν υπάρχει η καρτέλα του, εμφανίζεται στην πράξη.

Εάν υπάρχει και δεύτερος δικαιούχος στις οριζόντιες αυτές επιλέγεται το πλήκτρο «Αναζήτηση» και ακολουθούμε την ίδια διαδικασία. Το σύστημα με μήνυμα ενημερώνει ότι το πρόσωπο προστέθηκε στην πράξη*. Στη συνέχεια διά του πλήκτρου «Επιστροφή στην Πράξη» και αφού τσεκάρουμε τα ονόματα των δικαιούχων, διά του πλήκτρου «Προσθήκη», τα προσθέτουμε στην κάθε οριζόντια**.

Στη συνέχεια διά του πλήκτρου «Έλεγχος Ποσοστών» η εφαρμογή ελέγχει αν τα ποσοστά των δικαιούχων που έχουν εισαχθεί σε κάθε οριζόντια είναι μικρότερα ή ίσα με 100. Σε αντίθετη περίπτωση εμφανίζεται προειδοποιητικό μήνυμα.

Τέλος γίνεται επιλογή «Καταχώριση Κυριοτήτων» προκειμένου να οριστικοποιηθεί η καταχώριση της κυριότητας σε κάθε διηρημένη ιδιοκτησία.

Εάν ο/οι δικαιούχοι έχουν την ψιλή κυριότητα τότε είτε γίνεται διόρθωση του είδους σε κάθε οριζόντια δια του πλήκτρου «Δ» διόρθωση στο δικαίωμα της κυριότητας.

*Με αυτό τον τρόπο αναζήτησης και επιλογής των προσώπων το σύστημα δεν επιτρέπει την δημιουργία νέας εκδοχής προσώπου

** Κατά την επιλογή προσθήκη προσώπου το σύστημα εμφανίζει τον δικαιούχο μόνο κατά την πλήρη κυριότητα

Εάν υπάρχει επικαρπωτής τότε γίνεται εισαγωγή νέου δικαιώματος επικαρπίας με επιλογή προσώπου, αναζήτηση και τέλος επιλογή με το αντίστοιχο ποσοστό σε κάθε οριζόντια. Προτείνεται να γίνει μία εγγραφή για κάθε επικαρπωτή (εφόσον είναι περισσότεροι του ενός) ώστε να υπάρχει δυνατότητα της μεμονωμένης διαγραφής/κατάργησης).

Εάν οι οριζόντιες έχουν παρακολουθήματα αυτά συμπληρώνονται δια του πλήκτρου «Μεταβολή» στον ΚΑΕΚ της σε κάθε οριζόντιας ξεχωριστά (βλ. παραπάνω).

Εάν με την πράξη συστήνεται και οριζόντια ιδιοκτησία (υψούν), αυτή θα δημιουργηθεί μετά την ολοκλήρωση της επεξεργασίας των οριζοντίων ιδιοκτησιών, διά του πλήκτρου «Νέα Οριζόντιος», επιλέγοντας από το πεδίο «Νέα Οριζόντια Ιδιοκτησία» «Δικαίωμα Υψούν».

Τέλος στο ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου και στο δικαίωμα της κυριότητας γίνεται, δια του πλήκτρου «Κ», κατάργηση στο δικαίωμα. Είτε εμφανίζεται ψιλός και πλήρης κύριος, είτε υπάρχουν πολλοί συγκύριοι η κατάργηση του δικαιώματος γίνεται μόνο με μία επιλογή. Το ίδιο ακολουθούμε και στο δικαίωμα της δουλείας αν υπάρχει.

13. Διορθωτική πράξη τίτλου κτήσεως

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Συμβολαιογραφικό Έγγραφο
Αριθμός	Αριθμός σ.ε.
Ημερομηνία	Ημερομηνία σ.ε.
Εκδούσα αρχή	Συμβολαιογράφος
Όνομα/Έδρα	Έδρα του συμβολαιογράφου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Εγγραφή μεταβολής- Διόρθωση από την ενότητα «Μεταβολή»

Καταχώρισης Πράξης

Προϋπόθεση για να καταχωρισθεί η πράξη είναι να εμφανίζεται ως τίτλος κτήσεως του δικαιούχου ο αρχικός τίτλος ο οποίος με τη παρούσα πράξη διορθώνεται.

Σε κάθε περίπτωση η διορθωτική πράξη θα πρέπει να αποτυπωθεί τόσο στο ΚΑΕΚ του ακινήτου όσο και στο δικαίωμα που αφορά με σχετική παρατήρηση.

Ενδεικτικά αναφέρουμε:

Αν η πράξη αφορά στη διόρθωση του ποσοστά κυριότητας, η καταχώριση γίνεται δια του πλήκτρου «Μ» στο δικαίωμα της κυριότητας, διόρθωση των ποσοστών, επιλογή των ρόλων «Διορθωτική Εγγραφή- Αφαιρούμενο ποσοστό» και «Διορθωτική Εγγραφή - Προστιθέμενο ποσοστό» και σχετική παρατήρηση.

Αν η πράξη αφορά στη διόρθωση ληξιαρχικών στοιχείων του προσώπου, η καταχώριση γίνεται δια του πλήκτρου «Μ», σχετική παρατήρηση και καταχώριση. Στη συνέχεια από το πλήκτρο «Πρόσωπο» εμφανίζουμε την φόρμα του υπό διόρθωση δικαιούχου και δια του πλήκτρου «Διόρθωση» διορθώνουμε τα στοιχεία του δικαιούχου.

Αν η πράξη αφορά στη διόρθωση του εμβαδού του αρχικού τίτλου ή σε περιμετρικά στοιχεία του ακινήτου τότε η πράξη καταχωρίζεται δια του πλήκτρου «Μεταβολή»

στο ΚΑΕΚ του ακινήτου, στο πεδίο «εμβαδόν τίτλου» αναγράφεται ο ορθή τιμή και γίνεται σημείωση στο πεδίο των παρατηρήσεων σχετικά με το είδος της διόρθωσης.

14. Δικόγραφο αγωγής/αίτησης διόρθωσης αρχικών εγγραφών (άρθ. 6 παρ. 3 Ν.2664/98)

Με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Δικόγραφο αγωγής/ανακοπήs/αίτησης
Αριθμός	Αριθμός κατάθεσης δικογράφου
Ημερομηνία	Ημερομηνία κατάθεσης
Εκδούσα αρχή	Δικαστήριο κατάθεσης & επιλογή αυτού
Όνομα/Έδρα	Έδρα του δικαστηρίου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Εγγραφή από την ενότητα «Αγωγή»

Καταχώριση Πράξης

Η αγωγή καταχωρίζεται στην ενότητα των Αγωγών. Επιλέγεται είδος «Αίτηση αρ. 6 παρ. 3 Ν. 2664 / 98» και αφορά «Αρχική Εγγραφή».

Στη συνέχεια διά του πλήκτρου «Επιλογή Προσώπου» γίνεται η αναζήτηση και επιλογή των προσώπων που ασκούν την αίτηση και δίδεται ο ρόλος «Ενάγων/Αιτών/Ανακόπτων/Προσφεύγων». Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η χρήση δευτέρου ρόλου.

15. Σημείωση αρθ. 7^α και υλοποίηση της μετά την έκδοση και καταχώριση δικαστικής απόφασης

Προϋπόθεση για τη σημείωση του άρθρου 7^Α είναι η προηγούμενη εγγραφή της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 και παρ. 3 Ν. 2664/98 στο ΚΦ.

Επιλέγεται το πλήκτρο «7^Α» στην καταχωρισμένη αγωγή διόρθωσης αρχικών εγγραφών και καταχωρίζεται η πράξη (π.χ. κληρονομιά, πώληση) με επιλογή προσώπου και της αντίστοιχους ρόλους. Στην ενότητα αυτή δεν υπάρχει το πεδίο «ποσοστό» επομένως αυτό αναγράφεται στο πεδίο των παρατηρήσεων. Εάν πρόκειται για καταχώριση πράξης σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας ή πράξης που επιφέρει χωρική μεταβολή, η πράξη σημειώνεται στο πεδίο των παρατηρήσεων χωρίς να υλοποιηθεί η δημιουργία των νέων ιδιοκτησιών ή η χωρική μεταβολή, επιλέγοντας ρόλο «Αποκτών». Η χωρική μεταβολή και η δημιουργία των νέων ακινήτων θα γίνει δυνάμει της δικαστικής απόφασης, με την προϋπόθεση ότι αυτή θα κάνει δεκτή την αγωγή.

- Για την καταχώριση εγγραπτέας πράξης σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 7^Α, διενεργείται έλεγχος νομιμότητας για να διαπιστωθεί εάν συμφωνεί το περιεχόμενο της πράξης με το περιεχόμενο της αγωγής.
- Πράξη η οποία είναι μετεγγραμμένη στο υποθηκοφυλακείο δεν μπορεί να σημειωθεί δυνάμει του άρθρου 7^Α.
- Κατά την έκδοση του πιστοποιητικού καταχώρισης θα πρέπει να αναγραφεί σε αυτό ότι η καταχώριση έγινε δυνάμει του άρθ. 7^Α Ν. 2664/98.
- Σε περίπτωση που έχει καταχωριστεί με τη σημείωση του άρθρου 7^Α πράξη μεταβίβασης ποσοστών κυριότητας και υπάρχει διαφοροποίηση στο διατακτικό της δικαστικής απόφασης και στα ποσοστά που αναγράφονται στην πράξη, καταχωρίζεται μόνο η δικαστική απόφαση, σύμφωνα με το διατακτικό της. Στο πεδίο των παρατηρήσεων σημειώνεται: «Η καταχώριση της με ΑΠ Πράξης δεν οριστικοποιείται, λόγω απόκλισης του περιγραφόμενου δικαιώματος σε σχέση με τη διατασσόμενη στη δικαστική απόφαση διόρθωση».

Καταχώριση πράξεων δυνάμει του άρθρου 7^Α
Αγοραπωλησία

Η πράξη καταχωρίζεται στην ενότητα των αγωγών διά του πλήκτρου 7^Α το οποίο εμφανίζεται στην καταχωρισμένη αγωγή διόρθωσης άρθ. 6 παρ. 2 και 3. Στη συνέχεια με το πλήκτρο «Επιλογή Προσώπου» γίνεται αναζήτηση και επιλογή του αγοραστή και του πωλητή. Συμπληρώνονται οι ρόλοι «Μεταβιβάζων» και «Αποκτών». Στη συνέχεια αναγράφεται στο πεδίο των παρατηρήσεων το ποσοστό που μεταβιβάζεται και οτιδήποτε άλλο αφορά στη πράξη.

16. Δικαστική απόφαση διόρθωσης αρχικής εγγραφής κυριότητας

Απαιτείται τελεσίδικη απόφαση εφόσον πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής αγνώστου και αμετάκλητη εφόσον πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής κατά του φερόμενου ως δικαιούχου

Ο αιτών θα πρέπει να συμπληρώσει στην αίτηση για καταχώριση εγγραπτέας πράξης ότι αιτείται και την διόρθωση των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με το άρθ. 17 παρ. 2 ν. 2664/98.

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Απόφαση
Αριθμός	Αριθμός απόφασης
Ημερομηνία	Ημερομηνία απόφασης
Εκδούσα αρχή	Δικαστήριο & επιλογή αυτού
Όνομα/Έδρα	Έδρα του δικαστηρίου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Σημείωση δικαστικής απόφασης από την ενότητα «Αγωγή» και Εγγραφή δικαστικής απόφασης από την ενότητα «Κυριότητα»

Καταχώρισης Πράξης

Κατά την καταχώριση της πράξης πατώντας το πλήκτρο «Έλεγχος πράξης» εμφανίζεται πλαίσιο στο οποίο πρέπει σημειωθεί αν η καταχώριση της πράξης επιφέρει διόρθωση στην αρχική εγγραφή ή αποτελεί μεταγενέστερη πράξη. Στη συγκεκριμένη περίπτωση επιλέγεται η τιμή «Διόρθωση αρχικών εγγραφών»

Η απόφαση καταχωρίζεται αρχικά στην ενότητα των αγωγών ως σημείωση στην ήδη καταχωρισμένη αγωγή διόρθωσης αρχικών εγγραφών, δια του πλήκτρου «ΔΑ» και επιλογή του κωδικού «Δέχεται ολικώς» ή «Δέχεται μερικώς», ανάλογα με το διατακτικό της απόφασης. Στο αμέσως επόμενο πεδίο «Αποτελεί διόρθωση αρχικών εγγραφών» επιλέγεται η τιμή «**ΟΧΙ**».

Στη συνέχεια η απόφαση καταχωρίζεται στην ενότητα της κυριότητας, με εισαγωγή νέου δικαιώματος. Στο πεδίο «Αποτελεί διόρθωση αρχικής εγγραφής» επιλέγεται «**ΝΑΙ**» . Κατά την επιλογή «Τρέχοντες Κύριοι» εμφανίζονται στην οθόνη οι

φερόμενοι ως δικαιούχοι, οι οποίοι με την παρούσα απόφαση διορθώνονται, και επιλέγεται γι' αυτούς ο ρόλος «Διορθωτική εγγραφή αφαιρούμενο ποσοστό», δια του πλήκτρου «Επιλογή προσώπου» αναζητούμε και επιλέγουμε τον δικαιούχο υπέρ του οποίου γίνεται η διόρθωση με ρόλο «Διορθωτική εγγραφή προστιθέμενο ποσοστό». Στο πεδίο των παρατηρήσεων σημειώνεται η αιτία και ο τίτλος κτήσεως του δικαιούχου με τα πλήρη στοιχεία μεταγραφής εφόσον αυτά προκύπτουν από τη δικαστική απόφαση. Εφόσον έχουν καταχωρισθεί τα δικαιώματα στην πράξη και πριν γίνει επιλογή του πλήκτρου «Τέλος Καταχωρίσεως» πρέπει δια του πλήκτρου «**Χαρακτηρισμοί**» να γίνει σήμανση της διόρθωσης που έγινε με τη συγκεκριμένη πράξη και αποθήκευση της επιλογής αυτής. Στη περίπτωση που ο χρήστης προχωρήσει στο τέλος καταχώρισης χωρίς να «χαρακτηρίσει» τη διόρθωση τότε εμφανίζεται στην οθόνη το εξής μήνυμα: «Δεν μπορεί να αλλάξει η κατάσταση της πράξεως. Πρέπει να καταχωρίσετε χαρακτηρισμούς στην πράξη» με αποτέλεσμα να μην μπορεί να γίνει οριστική η πράξη αν πρώτα δεν επιλέξει μία τιμή από τους χαρακτηρισμούς.

17. Αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Αίτηση
Αριθμός	-
Ημερομηνία	Ημερομηνία αίτησης
Εκδούσα αρχή	Αιτών
Όνομα/Έδρα	Όνομα αιτούντα
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος από την ενότητα «Αγωγή»

Καταχώρισης Πράξης

Η αίτηση καταχωρίζεται στην ενότητα των Αγωγών. Επιλέγεται είδος «Αίτηση» και συμπληρώνεται το πεδίο αφορά «Αρχική / Μεταγενέστερη Εγγραφή».

Στο πεδίο των παρατηρήσεων αναγράφεται σε τι αφορά η αίτηση διόρθωσης. Στη συνέχεια, επιλέγεται ο αιτών, δια του πλήκτρου «Τρέχοντες Κύριοι», αν πρόκειται για τον δικαιούχο του ακινήτου, ή δια του πλήκτρου «Επιλογή Προσώπου», αν πρόκειται για άλλο πρόσωπο, και δίδεται ο ρόλος «Ενάγων/Αιτών/Ανακόπτων/Προσφεύγων». Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η χρήση δευτέρου ρόλου.

18. Απόφαση Προϊσταμένου για διόρθωση προδήλου σφάλματος

Απόφαση Προϊσταμένου μπορεί να εκδοθεί είτε κατόπιν αιτήσεως για διόρθωση προδήλου σφάλματος είτε αυτεπάγγελτα. Και στις δύο περιπτώσεις η πράξη χαρακτηρίζεται ως εξής:

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Απόφαση Προϊσταμένου Κ.Γ.
Αριθμός	Αριθμός Απόφασης
Ημερομηνία	Ημερομηνία Απόφασης
Εκδούσα αρχή	Προϊστάμενος Κ.Γ.
Όνομα/Έδρα	Όνοματεπώνυμο Προϊσταμένου/ης
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Απόφαση Προϊσταμένου Κ.Γ. από την ενότητα «Αγωγή»

Καταχώρισης Πράξης

Κατά την καταχώριση της πράξης πατώντας το πλήκτρο «Έλεγχος πράξης» εμφανίζεται πλαίσιο στο οποίο πρέπει σημειωθεί αν η καταχώριση της πράξης επιφέρει διόρθωση στην αρχική εγγραφή ή αποτελεί μεταγενέστερη πράξη. Στη συγκεκριμένη περίπτωση επιλέγεται η τιμή «Διόρθωση αρχικών εγγραφών»

Εφόσον η αίτηση έχει καταχωρισθεί στο Κ.Φ. του ακινήτου τότε η απόφαση καταχωρίζεται στην ενότητα των αγωγών ως σημείωση, δια του πλήκτρου «ΔΑ» και επιλογή του κωδικού «Δέχεται ολικώς», ή «Δέχεται μερικώς», ανάλογα με το διατακτικό της απόφασης. Αν εμφανίζεται σημείωση στο πεδίο των παρατηρήσεων από την καταχώριση της αιτήσεως τότε την διαγράφουμε και σημειώνουμε νέα αν απαιτείται. Στο αμέσως επόμενο πεδίο «Αποτελεί διόρθωση αρχικών εγγραφών» επιλέγεται η τιμή «ΟΧΙ».

Στη συνέχεια η απόφαση του Προϊσταμένου καταχωρίζεται στην ενότητα όπου έχει εντοπιστεί το σφάλμα (σχετικά με τη διαδικασία και παραδείγματα βλ. 8.4) και γίνεται η διόρθωση. Σε κάθε ενότητα εμφανίζεται πεδίο με την ένδειξη «Αποτελεί διόρθωση αρχικής εγγραφής» και επιλέγεται «ΝΑΙ».

Τέλος πρέπει δια του πλήκτρου «**Χαρακτηρισμοί**» να γίνει σήμανση της διόρθωσης που έγινε με τη συγκεκριμένη πράξη και αποθήκευση της επιλογής αυτής. Στη περίπτωση που ο χρήστης προχωρήσει στο τέλος καταχώρισης χωρίς να «χαρακτηρίσει» τη διόρθωση τότε εμφανίζεται στην οθόνη το εξής μήνυμα: «Δεν μπορεί να αλλάξει η κατάσταση της πράξεως. Πρέπει να καταχωρίσετε χαρακτηρισμούς στην πράξη» με αποτέλεσμα να μην μπορεί να γίνει οριστική η πράξη αν πρώτα δεν επιλέξει μία τιμή από τους χαρακτηρισμούς.

19. Αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων κατά το αρθ. 19 παρ. 2 Ν.2664/98

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Αίτηση
Αριθμός	-
Ημερομηνία	Ημερομηνία αίτησης
Εκδούσα αρχή	Αιτών
Όνομα/Έδρα	Όνομα αιτούντα
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Αίτηση αρθ. 19 παρ. 2 από την ενότητα «Αγωγή»

- Εάν στα ακίνητα που ζητείται η διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων υφίστανται διηρημένες ιδιοκτησίες η αίτηση θα πρέπει να καταχωρισθεί και σε αυτές.
- Κατά την καταχώριση της αίτησης τα ακίνητα δεν σημαίνονται με την ένδειξη της Χωρικής Μεταβολής

Καταχώρισης Πράξης

Η αίτηση καταχωρίζεται στην ενότητα των Αγωγών. Επιλέγεται είδος «Αίτηση» και συμπληρώνεται το πεδίο αφορά «Αρχική/Μεταγενέστερη Εγγραφή».

Στο πεδίο των παρατηρήσεων αναγράφεται ότι πρόκειται για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων.

Στη συνέχεια, επιλέγεται ο αιτών, δια του πλήκτρου «Τρέχοντες Κύριοι», αν πρόκειται για τον δικαιούχο του ακινήτου, ή δια του πλήκτρου «Επιλογή Προσώπου», αν πρόκειται για άλλο πρόσωπο, και δίδεται ο ρόλος «Ενάγων/Αιτών/Ανακόπτων/Προσφεύγων» σε όλα τα επηρεαζόμενα ακίνητα.

20. Απόφαση Προϊσταμένου/ης επί αιτήσεως αρθ. 19 παρ.2

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Απόφαση Προϊσταμένου Κ.Γ.
Αριθμός	Αριθμός Απόφασης
Ημερομηνία	Ημερομηνία Απόφασης
Εκδούσα αρχή	Προϊστάμενος Κ.Γ.
Όνομα/Έδρα	Ονοματεπώνυμο Προϊσταμένου/ης
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Απόφαση Προϊσταμένου Κ.Γ. άρθρου 19 παρ. 2 από την ενότητα «Αγωγή»

Καταχώρισης Πράξης

A. Θετική Απόφαση

Σήμανση όλων των επηρεαζόμενων ΚΑΕΚ για τα οποία η απόφαση είναι θετική με την ένδειξη της Χωρικής Μεταβολής. Οι διηρημένες ιδιοκτησίες που τυχόν υφίστανται στα γεωτεμάχια θα πρέπει να συμπεριληφθούν στα επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ καθώς θα πρέπει να σημειωθεί και εκεί η απόφαση επί της αιτήσεως. Οι διηρημένες ιδιοκτησίες δεν σημαίνονται με Χ.Μ.

Κατά την καταχώριση της πράξης πατώντας το πλήκτρο «Έλεγχος πράξης» εμφανίζεται πλαίσιο στο οποίο πρέπει σημειωθεί αν η καταχώριση της πράξης επιφέρει διόρθωση στην αρχική εγγραφή ή αποτελεί μεταγενέστερη πράξη. Στη συγκεκριμένη περίπτωση επιλέγεται η τιμή «Διόρθωση αρχικών εγγραφών»

Στη συνέχεια η πράξη τίθεται «Υπό Προσωρινή Καταχώριση» και καταχωρίζεται στην ενότητα των αγωγών δια του πλήκτρου «ΔΑ» στην ήδη καταχωρισθείσα αίτηση αρθ. 19 παρ. 2.. Γίνεται επιλογή «Δέχεται ολικώς» ή «Δέχεται μερικώς» ανάλογα με την απόφαση του Προϊσταμένου. Στο πεδίο «Αποτελεί διόρθωση αρχικών εγγραφών» επιλέγεται η τιμή «ΟΧΙ». Σε αυτό το σημείο ολοκληρώνεται η επεξεργασία της πράξης ως προσωρινή και επιλέγεται το «Τέλος Καταχώρισης».

Στην οθόνη εμφανίζεται μήνυμα ότι «Οι παρακάτω ιδιοκτησίες δεν έχουν υποστεί χωρική μεταβολή. Αν θέλετε να συνεχίσετε πατήστε το κουμπί τέλος καταχώρισης». Επιλέγεται το κουμπί «Τέλος Καταχώρισης» και στην οθόνη εμφανίζονται τα πλήκτρα «Εξάλειψη», «Τροπή σε υπό οριστική» και «Τροπή σε οριστική».

Στη συνέχεια η πράξη παραμένει σε «εκκρεμότητα» γιατί ο αιτών υποχρεούται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την έκδοση της απόφασης, σωρευτικά:

α) να λάβει γνώση της απόφασης δια λήψης αντιγράφου από το Κτηματολογικό Γραφείο με σχετική επισημείωση στο πρωτότυπο και β) να κοινοποιήσει αντίγραφο της απόφασης εντός της ίδιας προθεσμίας και στους όμορους δικαιούχους, εκτός εάν αυτοί έλαβαν γνώση της απόφασης δια λήψης αντιγράφου από το Κτηματολογικό Γραφείο με σχετική επισημείωση στο πρωτότυπο.

Στην περίπτωση όμορων ακινήτων με την ένδειξη «Αγνώστου Ιδιοκτήτη», η απόφαση κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο.

Μετά τη πάροδο της προθεσμίας:

α) Εάν δεν ασκηθεί προσφυγή κατά της Απόφασης του Προϊσταμένου (ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή), για την ολοκλήρωση της καταχώρισης, η πράξη τρέπεται σε υπό οριστική καταχώριση δια του πλήκτρου «Τροπή σε Υπό οριστική». Στη συνέχεια, πατώντας πάνω σε ένα από τους επηρεαζόμενους ΚΑΕΚ των γεωτεμαχίων δια του πλήκτρου «Χωρικές Μεταβολές» υλοποιείται την χωρική μεταβολή σύμφωνα με την τεχνική εισήγηση του υπεύθυνου μηχανικού. Στο πεδίο «Η χωρική μεταβολή αποτελεί διόρθωση αρχικών εγγραφών» επιλέγεται η τιμή «ΝΑΙ». Όταν ολοκληρωθεί η καταχώριση της απόφασης, η πράξη γίνεται οριστική δια του πλήκτρου «Τέλος Καταχώρισης», αφού πρώτα συμπληρωθεί το πεδίο «Ημερομηνία Τροπής / Εξάλειψης».

β) Εάν ασκηθεί προσφυγή κατά της Απόφασης του Προϊσταμένου (ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή), η πράξη ολοκληρώνεται χωρίς να υλοποιηθεί η χωρική μεταβολή, πατώντας το πλήκτρο «Τροπή σε Οριστική», αφού πρώτα συμπληρωθεί το πεδίο «Ημερομηνία Τροπής / Εξάλειψης». Στην περίπτωση αυτή η σήμανση της χωρικής μεταβολής απενεργοποιείται αυτόματα.

γ) Εάν παρέλθει άπρακτη η δεκαπενθήμερη προθεσμία, παύει αυτοδικαίως η ισχύς της απόφασης. Ο χρήστης επιλέγει το πλήκτρο «Εξάλειψη», αφού πρώτα συμπληρωθεί το πεδίο «Ημερομηνία Τροπής / Εξάλειψης».

B. Αρνητική απόφαση

Τα επηρεαζόμενα ακίνητα δεν θα πρέπει σημανθούν με την ένδειξη της Χωρικής Μεταβολής.

Κατά την καταχώριση της πράξης πατώντας το πλήκτρο «Έλεγχος πράξης» εμφανίζεται πλαίσιο στο οποίο πρέπει σημανθεί αν η καταχώριση της πράξης επιφέρει διόρθωση στην αρχική εγγραφή ή αποτελεί μεταγενέστερη πράξη. Στη συγκεκριμένη περίπτωση επιλέγεται η τιμή «Μεταγενέστερη πράξη»

Στη συνέχεια επιλέγεται το πλήκτρο «Υπό Οριστική Καταχώριση», σε αυτό το σημείο εμφανίζεται μήνυμα : «Το “υπό οριστική καταχώριση” επιλέγεται μόνο για απορριπτικές αποφάσεις Προϊσταμένου. Θέλετε να συνεχίσετε;». Επιλέγεται «οκ» και συνεχίζεται στη καταχώριση της πράξης στην ενότητα των αγωγών δια του πλήκτρου «ΔΑ» στην καταχωρισθείσα αίτηση και επιλογή «Απορρίπτει».

Γ. Μερικώς δεκτή απόφαση

Στη περίπτωση που η απόφαση κάνει δεκτή μερικώς την αίτηση, ως προς κάποια ακίνητα, τότε θα τεθούν ως επηρεαζόμενα όλα τα γεωτεμάχια αλλά θα σημανθούν με την ένδειξη της χωρικής μεταβολής μόνο αυτά για τα οποία η απόφαση είναι θετική. Η καταχώριση της πράξης θα γίνει όμοια με την θετική απόφαση (Α) δηλ. υπό προσωρινή καταχώριση, σημείωση της απόφασης δια του πλήκτρου «ΔΑ», επιλογή «Απορρίπτει» / ή Δέχεται Μερικώς.

Επισήμανση:

Η απόφαση του Προϊσταμένου, είτε είναι απορριπτική είτε θετική, θα πρέπει να γνωστοποιηθεί στον αιτούντα και να κοινοποιηθεί στους ιδιοκτήτες των όμορων γεωτεμαχίων που τα ακίνητά τους επηρεάστηκαν από την αίτηση για διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων.

**21. Προσφυγή κατά της απόφασης Προϊσταμένου επί αιτήσεως αρθ. 19 παρ. 2
ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή**

Ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τον έλαβε γνώση της απόφασης. Το ίδιο ισχύει και για τον δικαιούχο όμορου ακινήτου που βλάπτεται από την απόφαση του Προϊσταμένου. Στη περίπτωση αυτή η δεκαπενθήμερη προθεσμία αρχίζει από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης. Δικαίωμα προσφυγής έχει επίσης ο αιτών και στη περίπτωση που ο Προϊστάμενος του Κ.Γ. δεν αποφανθεί επί της αιτήσεως του μέσα σε προθεσμία δύο μηνών από την υποβολή της ή από τη λήξη της εύλογης προθεσμίας που τυχόν ετάχθη για την υποβολή των απόψεων των όμορων δικαιούχων. Στη περίπτωση αυτή η δεκαπενθήμερη προθεσμία προσφυγής είναι δεκαπέντε ημέρες από τη λήξη του διμήνου αυτού. Η προσφυγή εγγράφεται, με ποινή απαραδέκτου της συζήτησης, στο ΚΦ όλων των ακινήτων που έχει εγγραφεί η απόφαση και αναστέλλει τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών έως την έκδοση οριστικής απόφασης από τον Κτηματολογικό Δικαστή.

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Δικόγραφο αγωγής/ανακοπής/αίτησης
Αριθμός	Αριθμός κατάθεσης δικογράφου
Ημερομηνία	Ημερομηνία κατάθεσης
Εκδούσα αρχή	Δικαστήριο κατάθεσης & επιλογή αυτού
Όνομα/Έδρα	Έδρα του δικαστηρίου
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Εγγραφή από την ενότητα «Αγωγή»

Καταχώρισης Πράξης

Η αίτηση καταχωρίζεται στην ενότητα των Αγωγών. Επιλέγεται είδος «Προσφυγή ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή». Αναγράφεται στο πεδίο των παρατηρήσεων ότι η προσφυγή ασκείται επί της με αρ. απόφασης του Προϊσταμένου ή επί της μη έκδοσης απόφασης επί αιτήσεως.

Επιλέγεται ένας μόνο ρόλος «Ενάγων / Αιτών / Ανακόπτων / Προσφεύγων».

22. Κήρυξη απαλλοτρίωσης με διοικητική απόφαση

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Απόφαση
Αριθμός	Αριθμός απόφασης
Ημερομηνία	Ημερομηνία απόφασης
Εκδούσα αρχή	
Όνομα/Έδρα	
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Δημιουργία Λοιπών Εγγραπτέων Δικαιωμάτων από την ενότητα «Λοιπά»

Η καταχώριση της κήρυξης απαλλοτρίωσης ΔΕΝ επιφέρει μεταβολή στα Κτηματολογικά Διαγράμματα

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται στην ενότητα «Λοιπά Εγγραπτέα Δικαιώματα». Επιλέγεται ως είδος «Κήρυξη Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης».

Επιλέγεται ο καθ' ου η απαλλοτρίωση βάσει των ιδιοκτητών του Πίνακα Απαλλοτριώσεων, με ρόλο «Καθ' ου» και ο υπέρ ου η απαλλοτρίωση, με ρόλο «Υπέρ ου» (Συνήθως το Ελληνικό Δημόσιο ή κάποιος Δημόσιος Φορέας).

Στο πεδίο των παρατηρήσεων θα σημειωθεί: «Σημείωση σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 2882/2001 περί Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων. Η αναλυτική περιγραφή των απαλλοτριωμένων τμημάτων περιέχεται στην εγγραπτέα πράξη».

23. Συντέλεση απαλλοτριώσης

Χαρακτηρισμός Πράξης

Είδος Εγγράφου	Απόφαση (απόφαση κήρυξης)
Αριθμός	Αριθμός απόφασης
Ημερομηνία	Ημερομηνία απόφασης
Εκδούσα αρχή	
Όνομα/Έδρα	
ΦΕΚ	ΦΕΚ παρακατάθεσης
Είδος Εγγραπτέας πράξης	Δημιουργία Λοιπών Εγγραπτέων Δικαιωμάτων από την ενότητα «Λοιπά»

Καταχώρισης Πράξης

Η πράξη καταχωρίζεται στην ενότητα «Λοιπά Εγγραπτέα Δικαιώματα» δια του πλήκτρου «Κ» κατάργηση εφόσον εκεί έχει καταχωρισθεί η απόφαση της κήρυξης. Στη περίπτωση που η απόφαση της κήρυξης δεν έχει καταχωρισθεί (δεν αποτελεί προϋπόθεση για την καταχώριση της συντέλεσης) τότε η καταχώριση γίνεται

α) όταν με την πράξη δεν επέρχεται χωρική μεταβολή στο ακίνητο (π.χ. στις περιπτώσεις που απαλλοτριώνεται γεωτεμάχιο στο σύνολό του), τότε η πράξη καταχωρίζεται στο δικαίωμα της κυριότητας/ δουλείας με εισαγωγή νέου δικαιώματος και ρόλους «Πρώην Κύριος» και «Νέος Κύριος»

β) όταν με την πράξη επέρχεται χωρική μεταβολή, γίνεται σημείωση της ένδειξης ΧΜ σε όλα τα επηρεαζόμενα από την χωρική μεταβολή ακίνητα, και ακολουθείται η εισήγηση του αρμόδιου τμήματος



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ