



ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

3-3-2015

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. 2583
Αθήνα, 3-3-2015

Αθήνα, 02.03.2015

Α.Π.:Οικ.1503819/ΝΔ416

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

Προς:

{Πίνακας Αποδεκτών}

**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στους ΟΤΑ Πολυκάστρου και Πευκοδάσους του Νομού Κιλκίς - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα Αποτελέσματα.

Μετά την τροποποίηση της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο με το νόμο 4164/2013 (Α'156) η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών κατά το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που άρχεται υπολογιζόμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή, ορίζεται ως εξής:

- α) Για τις περιοχές των **παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης** των ετών 1997-1999 που κηρύχθηκαν δηλαδή υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η προθεσμία διόρθωσης ορίζεται σε **δώδεκα (12) έτη** για τους κατοίκους εσωτερικού και σε **δεκατέσσερα (14) έτη** για το Ελληνικό Δημόσιο, τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού και τους εργαζομένους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δεκαετούς προθεσμίας.
- β) Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση μετά τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (νέα προγράμματα κτηματογράφησης με έναρξη το έτος 2008), η προθεσμία διόρθωσης ορίζεται σε **πέντε (5) έτη** για τους κατοίκους εσωτερικού και σε **επτά (7) έτη** για το Ελληνικό Δημόσιο, τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού και τους

**εργαζομένους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δεκαετούς προθεσμίας.**

Η άσκηση αγωγής κατά το ίδιο άρθρο για την διόρθωση του περιεχομένου των αρχικών εγγραφών, διακόπτει την προθεσμία διόρθωσης, η οποία άρχεται εκ νέου από την τελευταία διαδικαστική πράξη του Δικαστηρίου ή των διαδίκων. Αν η προθεσμία διακόπηκε, ο χρόνος που πέρασε έως τότε δεν υπολογίζεται και, αφού περατώθηκε η διακοπή, αρχίζει νέα προθεσμία. Επίσης, η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών αναστέλλεται για όσο διάστημα ο δικαιούχος εμποδίστηκε από λόγους ανωτέρας βίας να ασκήσει την αγωγή. Το χρονικό διάστημα της αναστολής δεν υπολογίζεται στο χρόνο της προθεσμίας και, όταν πάψει η αναστολή, η προθεσμία συνεχίζεται, σε καμία όμως περίπτωση δεν συμπληρώνεται πριν περάσουν έξι μήνες.

Με την υπ' αρ. 170/2/30.7.2013 απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (Β'1064/31.7.2013) είχε οριστεί η 1.8.2003 ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις κτηματογραφημένες περιοχές των ΟΤΑ Πολυκάστρου και Πευκοδάσους του νομού Κιλκίς που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Πολυκάστρου.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της 1.8.2015 οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα των παραπάνω περιοχών. Οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο δεν αμφισβητήθηκε εντός της οριζόμενης προθεσμίας, καθίστανται **οριστικές** και η οριστικοποίησή τους επάγεται εκ του νόμου τις προβλεπόμενες στις διατάξεις του νόμου 2664/1998 έννομες συνέπειες (άρθρα 7§2, 9). Το ίδιο ισχύει και για τις αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο διορθώθηκε και αυτές πλέον ως διορθωμένες αρχικές εγγραφές υπόκεινται στις ίδιες συνέπειες.

Συγκεκριμένα, η οριστικοποίηση των αρχικών (πρώτων) κτηματολογικών εγγραφών επάγεται εκ του νόμου 2664/1998 (άρθρα 7 παρ. 2, 9) τις ακόλουθες έννομες συνέπειες:



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

3. Παρεπόμενα δικαιώματα (π.χ. υποθήκες, δουλείες) και λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν μεταφερθεί στα κτηματολογικά βιβλία εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών με τους τρόπους που ορίζει η κείμενη νομοθεσία, θα καταληφθούν από το αμάχητο τεκμήριο ως «ανύπαρκτα» και συνεπώς δεν θα μπορεί να αξιωθεί η αναγνώρισή τους και η άσκησή τους. Τούτο διότι η εγγραφή δεν παράγει τεκμήριο μόνο του ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα υπάρχει, ή ότι τα διαγεγραμμένα βάρη και δικαιώματα δεν υφίστανται, αλλά πολύ περισσότερο παράγει τεκμήριο και περί του ότι άλλα εγγραπτέα δικαιώματα, που δεν εμφανίζονται, δεν υπάρχουν. Πρόκειται για το **τεκμήριο πληρότητας** των κτηματολογικών εγγραφών που δημιουργεί καθεστώς ασφάλειας των συναλλαγών προς δύο κατευθύνσεις: Τόσο ότι το εγγραπτέο δικαίωμα υπάρχει (θετική δημοσιότητα), όσο και ότι άλλα, υποκείμενα σε εγγραφή δικαιώματα ή υποκείμενοι σε εγγραφή περιορισμοί της εξουσίας διάθεσης που δεν εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο, δεν βαρύνουν το ακίνητο.

#### 4. Ακίνητα «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»

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

Σύμφωνα λοιπόν με όσα προαναφέρθηκαν, μετά την παρέλευση της 1.8.2015 και εφεξής αμέσως δηλαδή μόλις παρέλθει η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του ΟΤΑ Πολυκάστρου και

---

Πευκοδάσους του νομού Κιλκίς και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Πολυκάστρου, θα συντρέξουν οι προαναφερόμενες έννομες συνέπειες, διακρίνοντας ως εξής:

α) Για τους δικαιούχους κατοίκους εσωτερικού που θα έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές εγγραφές ή θα έχουν πετύχει τη διόρθωσή τους επί των ακινήτων κυριότητάς τους εντός της νόμιμης προθεσμίας, οι αρχικές εγγραφές θα παράξουν αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας.

β) Για τους αληθείς δικαιούχους κατοίκους εσωτερικού που δεν θα έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές εγγραφές και δεν θα έχουν επιδιώξει τη διόρθωσή τους εντός της νόμιμης προθεσμίας, οι αρχικές εγγραφές επί των ακινήτων κυριότητάς τους θα οριστικοποιηθούν είτε υπέρ των τυχόν τρίτων ανακριβώς αναγραφόμενων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της 1.8.2017 και για τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δεκαετούς προθεσμίας, αλλά

και το Ελληνικό Δημόσιο, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα των ΟΤΑ Πολυκάστρου και Πευκοδάσους του νομού Κιλκίς και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Πολυκάστρου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση των ΟΤΑ Πολυκάστρου και Πευκοδάσους, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 50176/5.12.2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση. Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

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

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτέα δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο Κτηματολογικό Γραφείο Πολυκάστρου για περαιτέρω έρευνα στα τηρούμενα σε αυτά κτηματολογικά βιβλία και αρχεία κτηματογράφησης.

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

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

Με εκτίμηση,

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

**Ρένα Κουκούτση**

**Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης**

**Κοινοποίηση:**

1. **Ελληνικό Δημόσιο: Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινοφελών Περιουσιών, Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας, Προϊσταμένη Δ/σης κα Ε. Πισιμίσση**  
e-mail: [gramd10@2018.syzefxis.gov.gr](mailto:gramd10@2018.syzefxis.gov.gr)
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας-Θράκης, Αυτοτελές Γραφείο Κιλκίς**  
e-mail: [syzefxis@2871.syzefxis.gov.gr](mailto:syzefxis@2871.syzefxis.gov.gr)
3. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας- Θράκης, Διεύθυνση Δασών Κιλκίς**  
e-mail: [ddas-kil@damt.gov.gr](mailto:ddas-kil@damt.gov.gr)
4. **Δήμος Παιονίας**  
e-mail: [info@municipalityofpaionia.gr](mailto:info@municipalityofpaionia.gr)
5. **Τεχνικό Επιμελητήριο Κιλκίς**  
e-mail: [info@ebekilkis.gr](mailto:info@ebekilkis.gr)
6. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: [hba@hba.gr](mailto:hba@hba.gr)



**Πίνακας Αποδεκτών:**

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Πολυκάστρου**  
Κιλκίς 3<sup>Α</sup> & Αγίας Τριάδος  
61 200 ΠΟΛΥΚΑΣΤΡΟ ΚΙΛΚΙΣ  
Τηλ.: 23430 22789 – Fax: 23430 24913  
Υπόψη: Αναπληρώτρια Προϊσταμένη, κας Ελένης Χαμουρούδη.
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Αριστοτέλους 22  
546 23 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 221127 – Fax: 2310 263139  
E-mail: notarius@otenet.gr
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80 – Fax: 210 3848335  
E-mail: notaries@notariat.gr  
www.hellenicnotaryassociation.gr
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Κιλκίς**  
Εθνικής Αντίστασης 5  
61 100 ΚΙΛΚΙΣ  
Τηλ./Fax: 23410 26169  
E-mail: [dskilkis@gmail.com](mailto:dskilkis@gmail.com)
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Fax: 210 3610537  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή  
E-mail: [proedros@dsa.gr](mailto:proedros@dsa.gr), [info@dsa.gr](mailto:info@dsa.gr)
6. **Πρωτοδικείο Κιλκίς, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Επτανήσου 1  
61 100 ΚΙΛΚΙΣ  
Τηλ.: 23410 20122
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Ολυμπίου Διαμαντή 7  
54 626 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ./Fax: 2310517026  
E-mail: [dik-epi@otenet.gr](mailto:dik-epi@otenet.gr)  
[www.sdeeth.gr](http://www.sdeeth.gr)
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Fax: 2103306109  
E-mail: [epimelites@odee.gr](mailto:epimelites@odee.gr)