

Χολαργός, 29.12.2016

Α.Π.: 1633328

ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Υποδιεύθυνση
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
Τηλ. 210 6505649

Προς:

**ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΟΖΑΝΗΣ**

Υπόψη

Προϊσταμένης κας Μπελούμπαση - Χριστοδούλου Σουλτάνας

11^{ης} Οκτωβρίου 51

50 100 ΚΟΖΑΝΗ

Τηλ.: 24610 34906

Fax: 24610 33707

Θέμα: «Επίλυση θεμάτων προς αποφυγή επιβάρυνσης πολιτών από το Κτηματολόγιο».

Σχετ.: 1. Η με ημερομηνία 23-11-2016 επιστολή του κ. Χάρη Βαρδάκα

(Α.Π. Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. 1631015/25-11-2016)

**2. Η με Α.Π.:1124/12-12-2016 επιστολή του Προέδρου του Τεχνικού
Επιμελητηρίου Ελλάδας, Τμήματος Δυτικής Μακεδονίας**

(Α.Π. Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. 1632732/13-12-2016)

Με αφορμή τα εν θέματι (1) και (2) σχετικά έγγραφα και αναφορές, ενημερωθήκαμε για το ζήτημα της διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών στα οικόπεδα που εντάχθηκαν στο Σχέδιο Πόλης για τα οποία ζητείται από την υπηρεσία σας, σύμφωνα με τις ίδιες αναφορές, να υποβάλουν οι δικαιούχοι αίτηση διόρθωσης με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, αιτούμενοι τη διαγραφή της καταχώρισης που υπάρχει στα οικεία κτηματολογικά φύλλα και αφορά στα στοιχεία της αρχικής Πράξης Εφαρμογής, προσκομίζοντας δικαιολογητικά, όπως: α) φωτοαντίγραφο της Πράξης Εφαρμογής, β) πιστοποιητικό μεταγραφής, γ) αντίγραφο μερίδας και δ) αντίγραφο της ατομικής διορθωτικής πράξης. Για προαναφερόμενο νομικό ζήτημα και τη διαδικασία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών λόγω πρόδηλου σφάλματος, όπως αυτή προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου 2664/1998, παρακαλούμε να λάβετε υπόψη σας τα ακόλουθα:

A. Μεταγραφή Πράξης Εφαρμογής

Κατά την κείμενη νομοθεσία, η μεταγραφή των Πράξεων Εφαρμογής (Π.Ε.) του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 και των αποφάσεων που τις κυρώνουν, διενεργείται από τους οικείους Υποθηκοφύλακες συνολικά και καταχωρείται στις μερίδες των ιδιοκτητών που αναφέρονται στον πίνακα της Π.Ε. Συγκεκριμένα, ο Υποθηκοφύλακας μεταγράφει την απόφαση του Νομάρχη στον οικείο τόμο και της δίνει αριθμό. Στη συνέχεια προβαίνει στην ενημέρωση των μερίδων των ιδιοκτητών που περιλαμβάνονται στους πίνακες της πράξης εφαρμογής. Στις μερίδες ιδιοκτητών που αναφέρονται με ελλιπή στοιχεία, εφόσον από το λόγο αυτό δημιουργείται σύγχυση ως προς την ταυτότητά τους ή όταν αναφέρονται οι ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών, δεν διενεργείται καταχώριση και αυτή γίνεται μετά την έκδοση διορθωτικής πράξης του οικείου Νομάρχη που μεταγράφεται με αίτηση του ενδιαφερόμενου. Αφού ολοκληρωθεί η μεταγραφή και η ενημέρωση όσων μερίδων κατέστη δυνατό, ο υποθηκοφύλακας μεριμνά για την τήρηση των διαγραμμάτων και των πινάκων της Π.Ε. Για οποιαδήποτε μεταβολή των στοιχείων του πίνακα ή των διαγραμμάτων της Π.Ε. (π.χ. αναγραφή ονόματος αγνώστου ιδιοκτήτη, συμπλήρωση ελλειπόντων στοιχείων) για τη μεταγραφή πρέπει να προηγηθεί διορθωτική πράξη με απόφαση του Νομάρχη. Οι ενδιαφερόμενοι προσκομίζουν με επιμέλειά τους τη διορθωτική πράξη για μεταγραφή στο οικείο Υποθηκοφυλακείο μαζί με τα συνημμένα της (απόσπασμα διορθωμένου πίνακα και διαγράμματος).

B. Διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου παρ. 1 περ. α) του ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων, ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα, μεταξύ άλλων, στοιχείων του τίτλου, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Σύμφωνα με την περίπτωση β) της ίδια παραγράφου, πρόδηλο είναι το σφάλμα όταν η ανακρίβεια στα στοιχεία της εγγραφής «.... προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρίστηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης που προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης για την περαιώση της κτηματογράφησης 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 διόρθωσης δεν αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου, εκτός εάν ο τρίτος συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου.....». Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου εντός του γενικού πλαισίου που καθορίζεται από τις αρχές της δημόσιας πίστης και του ελέγχου νομιμότητας που διατρέχουν την κτηματολογική νομοθεσία, ενεργεί νόμιμα, όταν αυτεπάγγελτα προβαίνει σε διόρθωση των προδηλών σφαλμάτων που έχουν παρεισφρήσει στις αρχικές κτηματολογικές κτηματολογικές εγγραφές και αποκαθιστά

το περιεχόμενό τους σύμφωνα με δημόσιο έγγραφο που έχει καταχωριστεί πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, που εξακολουθούν να τηρούνται ως αρχείο από την ίδια υπηρεσία. Η αυτεπάγγελτη διόρθωση αποκλείεται, όταν μέσω της διόρθωσης (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται αίτηση που για να ευδοκιμήσει, θα πρέπει ο τρίτος να συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντάς την, υπό την προϋπόθεση ότι η συναίνεση αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου.

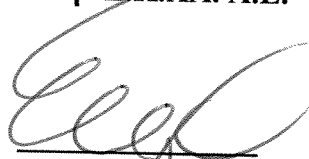
Γ. Από το περιεχόμενο των εν θέματι εγγραφών αναφορών προκύπτει ότι, μετά από νομικό έλεγχο που έχετε διενεργήσει με αφορμή αιτήματα για την καταχώριση μεταγενέστερων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία, ζητάτε από τους ενδιαφερόμενους και εγγεγραμμένους στις κτηματολογικές εγγραφές δικαιούχους να υποβάλουν αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος για τη διαγραφή της πράξης εφαρμογής που αναγράφεται στα στοιχεία του τίτλου κτήσης, για την οποία στη συνέχεια επακολούθησε η έκδοση διορθωτικής πράξης και μεταγράφηκε στις μερίδες των ίδιων προσώπων. Από τους ίδιους ζητείται να προσκομίσουν στο Κτηματολογικό Γραφείο προς απόδειξη: α) φωτοαντίγραφο της Πράξης Εφαρμογής, β) πιστοποιητικό μεταγραφής, γ) αντίγραφο μερίδας και δ) αντίγραφο της ατομικής διορθωτικής πράξης.

Στην προκειμένη περίπτωση θεωρούμε οπωσδήποτε απαραίτητο να εξεταστεί: α) εάν συντρέχει ουσιαστικός λόγος διόρθωσης εκ του γεγονότος ότι στα στοιχεία του τίτλου κτήσης των κτηματολογικών εγγραφών έχει συμπεριληφθεί η αρχική πράξη εφαρμογής και β) εάν προκύπτει αλλοίωση του περιεχομένου της εγγραφής, με τρόπο που να εμποδίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή. Από το ιστορικό που τέθηκε υπόψη μας, δεν προκύπτει, κατά την άποψή μας, ανάλογο νομικό ζήτημα που να κωλύει τις συναλλαγές. Ανεξάρτητα από αυτό, η αποκατάσταση οποιασδήποτε ατέλειας και ασυμφωνίας των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών με τις εγγραφές που έχετε διενεργήσει στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου για την πράξη εφαρμογής και τις διορθωτικές πράξεις που ακολούθησαν, εμπίπτει, σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν υπό Β., στην **αυτεπάγγελτη αρμοδιότητά σας για διόρθωση** με απόφασή σας, χωρίς να απαιτείται αίτηση των δικαιούχων, αφού η αποκατάσταση του σφάλματος των εγγραφών προκύπτει από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου που, με ευθύνη σας, το προηγούμενο διάστημα ενημερώνετε για κάθε καταχώριση σε αυτά με τις οικείες διοικητικές πράξεις και εξακολουθείτε ασφαλώς να τηρείτε ως αρχείο μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου και τη μεταβατική λειτουργία της ίδιας υπηρεσίας ως Κτηματολογικό Γραφείο. **Συνακολούθως, ουδόλως απαιτείται η προσκόμιση δικαιολογητικών και πιστοποιητικών, αφού από τα ίδια βιβλία προκύπτει αυθεντικά κάθε ενέργεια και εγγραφή που εσείς, ως δημόσιος λειτουργός, νόμιμα διενεργήσατε, καθώς και οι συνέπειες που αυτές επέφεραν για τους εγγεγραμμένους στα βιβλία μερίδων δικαιούχους.** Η συλλογή και προσκόμιση πιστοποιητικών από τα δημόσια βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ως αποδεικτικών για τη βασιμότητα του αιτήματος διόρθωσης, θα ήταν οπωσδήποτε απαραίτητη σε τυχόν δίκη για την επίλυση του ζητήματος της ορθότητας της εγγραφής ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή που θα έπρεπε να διαπιστώσει την ανακρίβεια της σε σχέση με το ακριβές περιεχόμενο των βιβλίων, ύστερα από αμφισβήτηση που προκάλεσε την ένδικη διαφορά.

Αμφισβήτηση όμως δεν συντρέχει κατά τη διαδικασία διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών λόγω προδήλου σφάλματος, ούτε τίθεται θέμα απόδειξης που βαρύνει τον εγγεγραμμένο, αφού πρόκειται για ατέλεια της εγγραφής ως προς τα τυπικά της στοιχεία και η ύπαρξη του σφάλματος διαπιστώνεται από την αντιπαραβολή της με δημόσιο έγγραφο που τηρείται στο αρχείο του Υποθηκοφυλακείου και επ' αυτού στηρίζεται το καταχωρισμένο δικαίωμα.

Συγκεφαλαιώνοντας λοιπόν και σύμφωνα με όλα τα προδιαλαμβανόμενα,, στην προκειμένη περίπτωση που η υπηρεσία σας εγείρει αυτεπάγγελτα ζήτημα ορθότητας των εγγραφών, οφείλει να ελέγξει τις νόμιμες προϋποθέσεις και να προβεί ομοίως *αυτεπάγγελτα* σε κάθε πρόσφορη διορθωτική ενέργεια εντός των αρμοδιοτήτων της, εάν ασφαλώς συντρέχει ουσιαστικός λόγος διόρθωσης.

Με εκτίμηση,
Για την Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.



Ρένα Κουκούτση
Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Κοινοποίηση:

**Κύριο
Χάρη Βαρδάκα
Πολιτικό Μηχανικό
Στ. Αναστασίου 1
50 100 ΚΟΖΑΝΗ
Τηλ.: 24610 39106
Κινητό: 6977975330
E-mail: harisvardakas@hotmail.com**

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
Μεγάλου Αλεξάνδρου 143
52 100 ΚΑΣΤΟΡΙΑ
Υπόψη κας Μελενικιώτου
Τηλ.: 24670 23471, 24610 28030
E-mail: teekastorias@gmail.com**

