



Πληροφορίες :

- κα Ρ. Κουκούτση
Προϊσταμένη Διεύθυνσης Νομικού Έργου
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
- κα Ερ. Παπαδοπούλου
Αναπληρώτρια Προϊσταμένη
Διεύθυνσης Κτηματολογίου

Τηλ. : 2106505620, 2106505680

Mail. : ktimagen@ktimatologio.gr

Προς :

- Δικηγορικό Σύλλογο Ρόδου
 - ΤΕΕ Τμ. Δωδεκανήσου
 - Συμβολαιογράφοι Ρόδου
- Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών
Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου,
Δωδεκανήσου, Λαμίας, Ευβοίας
& Βορείου Αιγαίου
- Σύλλογο Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών
Δωδεκανήσου

Θέμα: «Επείγουσα Ανάγκη Θεσμικής και Λειτουργικής Παρέμβασης για τη Διοικητική και Νομοθετική Εξομάλυνση της Λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου (εκ της καταργήσεως των πρώην Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου-Κω-Λέρου περιοχών Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου)

Σχετ. Η από 15.09.2025 επιστολή σας»

Αξιότιμοι Κύριοι,

Επί της από 15.09.2025 επιστολής σας και των θεμάτων που αναφέρονται σε αυτή και άπτονται της λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου (έδρα Ρόδος) για τις περιοχές αρμοδιότητας του πρώην Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, παραθέτουμε τα ακόλουθα

Με την υπ' αρ. ΔΣ 329/15/16.01.2025 Απόφαση ΔΣ του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο (Β' 91) «Ρύθμιση ειδικών ζητημάτων για την εγγραφή πράξεων και τη χορήγηση αντιγράφων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα βιβλία στο Κτηματολογικό Γραφείο Δωδεκανήσου (έδρα Ρόδος) και στο Υποκατάστημα Κω του ν. 4512/2018 αρμοδιότητας του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο (πρώην περιοχές αρμοδιότητας Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου), ο Φορέας οργάνωσε το πλαίσιο

λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου (έδρα Ρόδος) που συστήθηκε κατά το νόμο 4512/2018, ύστερα από την κατάργηση του πρώην Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου, την 31.12.2024, σύμφωνα με την υπ' αρ. ΔΣ 267/8/15.1.2024 απόφαση του Δ.Σ. του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (Β' 239): «Κατάργηση του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου - Έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», όπως αυτή τροποποιήθηκε με τις υπό στοιχεία ΠΡ 1628/2437216/4.7.2024 (Β' 3952), ΠΡ 2293/2458457/15.10.2024 (Β' 5817) και ΠΡ 2618/2468622/22.11.2024 (Β' 6448) αποφάσεις του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Με την προαναφερόμενη απόφαση εισήχθησαν διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής των αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων και την έκδοση πιστοποιητικών από τα βιβλία και αρχεία για τις πρώην περιοχές αρμοδιότητας του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, με διαδικασίες και πρότυπα που λαμβάνουν υπόψη τους την ιδιαιτερότητα αυτού του προϊσχύσαντος συστήματος, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι η κατάργηση του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου και η έκδοση της απόφασης της παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 4512/2018, προηγήθηκαν και έλαβαν χώρα πριν την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4934/2022 (Α' 100) για τη μετάπτωση του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Υπενθυμίζεται ότι με το ν. 4934/2022 ρυθμίζονται η διαδικασία και οι ειδικότερες εργασίες την προσαρμογή των τηρούμενων στα (πρώην) Κτηματολογικά Γραφεία Κω και Ρόδου στοιχείων για την περαιτέρω μετάπτωσή τους στο Σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), ώστε να καταστούν συμβατά με τα λειτουργικά πρότυπα που ισχύουν για όλες τις κτηματογραφημένες περιοχές της χώρας.

Το γεγονός ότι η υπηρεσία του καταργηθέντος πρώην Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου ήταν μέχρι και την κατάργησή της την 31.12.2024 επιβαρυνόμενη με χρονίζουσα εκκρεμότητα νομικού ελέγχου, όπως άλλωστε και εσείς γνωρίζετε, αποτέλεσε παράγοντα σοβαρού προβληματισμού και φυσικά το πρόβλημα αυτό, συνεπακόλουθα, επιδρά στο ρυθμό της τρέχουσας διεκπεραίωσης και επεξεργασίας των πράξεων, δεδομένου ότι λόγω της αρχής της χρονικής προτεραιότητας και του τρόπου τήρησης της κτηματολογικής πληροφορίας (επί του γεωτεμαχίου, χωρίς υποδιαίρεση σε διηρημένες ιδιοκτησίες, όπου υπάρχει σύσταση οροφοκτησίας) για κάθε νέα πράξη που εισέρχεται στην υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, είναι απαραίτητη η εκκαθάριση όλων των προηγούμενων εκκρεμοτήτων νομικού ελέγχου, όπως ανατρέχουν σε βάθος χρόνου και όπως διατρέχουν όλες τις ιδιοκτησίες. Ιδιαίτερη κατηγορία συνιστούν και οι λεγόμενες «προβληματικές πράξεις» και ως τέτοιες χαρακτηρίστηκαν από το πρώην Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου διά του Προϊσταμένου του, πράξεις για τις οποίες ο τότε αρμόδιος Κτηματολογικός Δικαστής δεν είχε αποφανθεί για την αποδοχή ή την απόρριψή τους, πχ λόγω τυπικών ελλείψεων, με αποτέλεσμα να συσσωρεύονται και παραπέμπεται σε μελλοντικό χρόνο η επίλυσή τους.

Για την αντιμετώπιση των εκτεταμένων και διαχρονικών δομικών προβλημάτων του καταργηθέντος πρώην Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου (που δεν εμφάνιζε το πρώην Κτηματολογικό Γραφείο Κω, αν και λειτουργούσε, μέχρι την κατάργησή του, υπό το νομικό καθεστώς του Κτηματολογικού Γραφείου

Δωδεκανήσου), το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης ανέλαβε νομοθετική πρωτοβουλία και συγκεκριμένα με το άρθρο 88 (παρ. 1) του ν. 5172/2025:

1. Οι εκκρεμότητες νομικού ελέγχου που υφίσταντο μέχρι και την 31.12.2024 διεκπεραιώνονται από τον Προϊστάμενο του νέου Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, καθώς και από κάθε άλλο όργανο του Φορέα, το οποίο κατά την παρ. 1Α του άρθρου 17, το άρθρο 14Α και το άρθρο 18 του ν. 4512/2018 (Α' 5), διαθέτει σχετική αποφασιστική αρμοδιότητα. Σε καμία όμως περίπτωση δεν μπορούν να τύχουν επανελέγχου ή ανάκλησης αποφάσεις και διατάξεις του Κτηματολογικού Δικαστή για πράξεις που ελέγχθηκαν από τον ίδιο κατά τη θητεία του και μέχρι 31.12.2024 για τις οποίες εκκρεμεί η εγγραφή τους στο κτηματολογικό βιβλίο.
2. Καταργήθηκε και αντικαταστάθηκε η προβλεπόμενη στο προϊσχύσαν καθεστώς του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου επίδοση των απορριπτικών αποφάσεων διά Δικαστικού Επιμελητή, με γνωστοποίηση, όπως ορίζεται για τις ίδιες περιπτώσεις στο ν. 2664/1998 και ισχύει για το Κτηματολόγιο στην υπόλοιπη χώρα. Οι πολίτες λαμβάνουν γνώση των απορριπτικών αποφάσεων με ενημέρωσή τους από το Κτηματολογικό Γραφείο, χωρίς όμως να απαιτείται η μεσολάβηση Δικαστικού Επιμελητή, διαδικασία η οποία λόγω κόστους, δεν επέτρεπε στο πρώην καταργηθέν Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου να διεκπεραιώσει τις απορρίψεις.
3. Από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω έπαυσε η υποχρέωση του άρθρου 59 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, περί ενημέρωσης των στοιχείων μερίδων οικοδομών, καθώς και κάθε άλλης πληροφορίας που δεν αντιστοιχεί στη συλλεγόμενη και καταχωριζόμενη στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου, πληροφόρηση. Αιτήματα ενημέρωσης των στοιχείων μερίδων οικοδομών που είχαν τυχόν υποβληθεί και δεν είχαν διεκπεραιωθεί μέχρι την κατάργηση των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω - Λέρου, αρχειοθετήθηκαν, άνευ υποχρέωσης των υπηρεσιών του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω, να ενεργήσουν. Με τον τρόπο αυτό, σημαντικός αριθμός εκκρεμοτήτων θα εξαλειφθεί.

Επίσης με το ίδιο άρθρο (παρ.2), δόθηκε η δυνατότητα επαναφοράς στο νέο Κτηματολογικό Γραφείο Δωδεκανήσου, διά αποσπάσεως, προσωπικού του πρώην Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου, που είχε μεταταγεί σε υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης, για διάστημα (6) μηνών, ώστε να συνδράμουν στη διεκπεραίωση εκκρεμοτήτων, κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στην ίδια απόφαση. Στο εν λόγω προσωπικό θα καταβληθεί επιμίσθιο (500) Ευρώ, υπό τα ειδικότερα οριζόμενα στην υπ'αρ. 4304 ΕΞ 2025 Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Β' 430).

Συμπληρωματικά, ο Φορέας Ελληνικό Κτηματολόγιο υπέγραψε την από 20.03.2025 Προγραμματική Σύμβαση με το Δικηγορικό Σύλλογο Ρόδου για την υποστήριξη του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου (έδρα Ρόδος) σε εργασίες νομικού ελέγχου.

Τα προαναφερόμενα αποτελούν έμπρακτη απόδειξη της ανταπόκρισης και του ενδιαφέροντος τόσο του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, όσο και του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο, να συμβάλλουν στην εξεύρεση λύσεων για την

ενίσχυση της λειτουργίας του νέου Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, ώστε το τελευταίο να ανταποκριθεί ευδόκιμα στον προορισμό του και στην αντιμετώπιση του όγκου των συσσωρευμένων εκκρεμοτήτων που παρέλαβε και διαδέχθηκε από το καταργηθέν Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου.

Ως προς το αίτημά σας για νομοθετική παρέμβαση, με σκοπό «τη διασφάλιση της νομικής βεβαιότητας, της ασφάλειας των συναλλαγών και της ορθής λειτουργίας του Κτηματολογικού Κανονισμού», επιβεβαιώνουμε και από την πλευρά μας, το έμπρακτο ενδιαφέρον μας για την ακώλυτη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, με όρους ευρυθμίας και προεχόντως ασφάλειας των συναλλαγών. Δεν μπορούμε, όμως, να αποδεχτούμε ότι η μεταφορά της αρμοδιότητας εκ των καταργηθέντων πρώην Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω και οι έννομες συνέπειες που επήλθαν εξ αυτής, προκάλεσαν νομική αβεβαιότητα και αναστάτωση.

Διαπιστώνουμε, πάντως, ότι πολλά από τα προβλήματα που εκτίθενται στην κύρια επιστολή σας, καθώς και στο παράρτημα, νομικά, τεχνικά και λειτουργικά, για τα οποία σήμερα αξιώνεται λύση από το Φορέα, αντικατοπτρίζουν χρονίζουσες παθογένειες της λειτουργίας του κτηματολογίου στη νήσο Ρόδο, οφειλόμενα στο μη εκσυγχρονισμό του νομικού πλαισίου του Κτηματολογικού Κανονισμού Ρόδου, προκειμένου να καλύψει ανάγκες που δημιουργήθηκαν μέσα στο χρόνο από την εφαρμογή του, με αποτέλεσμα να έχει δημιουργηθεί σε πολλά θέματα, ως αντιστάθμισμα, μία ιδιότυπη εθιμική πρακτική που ακολουθούσε το πρώην Κτηματολογικό Γραφείο της Ρόδου στο περιθώριο του Κανονισμού, για να εξυπηρετηθούν οι σχετικές ανάγκες και να εκτονωθούν οι πιέσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το **«συνδυαστικό σύστημα»** που ακολουθούσε το πρώην Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου για την ταυτόχρονη καταχώριση παλαιών και νέων πράξεων, που αποτελεί οπωσδήποτε τοπική, εθιμική πρακτική, μη νομικά προβλεπόμενη. Παρόλα αυτά, αξιώνεται εκ νέου με την παρούσα επιστολή η προαναφερόμενη πρακτική να καταστεί εφαρμόσιμη στο Κτηματολογικό Γραφείο της Ρόδου με διάταξη νόμου, με επίκληση της διοικητικής αρχής της εμπιστοσύνης στην πάγια πρακτική που εφαρμόστηκε και πολλών προβλημάτων και αναστάτωσης που θα επιφέρει η μη εφαρμογή της. Αντίθετα και συγκριτικά με την εμπειρία εφαρμογής του ν. 2664/1998, αυτός υπέστη τροποποιήσεις με γνώμονα τη βελτίωσή του, ώστε να αντιμετωπίσει στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό τις απαιτήσεις των συναλλαγών, εναρμονιζόμενος με τις σχετικές εξελίξεις, τόσο σε νομικό, όσο και σε τεχνικό επίπεδο. Έτερο χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το θέμα που εκτίθεται στο Παράρτημα υπό τον τίτλο: **«Διόρθωση αναντιστοιχίας εμβαδού σε κτηματολογικές μερίδες»**. Υπό τον τίτλο αυτό περιγράφεται το πρόβλημα όπου υπάρχει αναντιστοιχία μεταξύ του αναγραφόμενου κτηματολογικού εμβαδού σε μερίδες και του πραγματικού εμβαδού είτε του σχεδιαγράμματος είτε εκείνου που προκύπτει από πρόσφατη εμβαδομέτρηση. Το πρόβλημα μάλιστα περιγράφεται ως εκτεταμένο και είναι άξιο απορίας πώς αντιμετωπίστηκε από συμβολαιογράφους, δικηγόρους και μηχανικούς της νήσου Ρόδου μέχρι τη μεταφορά της αρμοδιότητας στο Φορέα και για ποιο λόγο δεν αξιώθηκε η επίλυσή του από την Πολιτεία και ειδικότερα το εποπτεύον Υπουργείο Δικαιοσύνης που όφειλε να αναλάβει τη νομοθετική πρωτοβουλία όλα τα προηγούμενα χρόνια. Πρόκειται σίγουρα για έλλειψη στο κανονιστικό πλαίσιο του Κανονισμού που θα έπρεπε να αντιμετωπιστεί με σχετική νομοθετική ρύθμιση και ειδική διάταξη, εναρμονισμένη με τη φιλοσοφία του Κτηματολογικού Κανονισμού. Στο ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο οι

γεωμετρικές διορθώσεις αξιολογούνται σε συνδυασμό με τον τίτλο, αρχικό ή διορθωτικό όπου απαιτείται και όχι μεμονωμένα ως τεχνικό ζήτημα. Επίσης και σύμφωνα με την αρχή της δημοσιότητας, επιβάλλεται η γνώση των τρίτων θιγόμενων όμορων ιδιοκτητών με κοινοποιήσεις, που δεν διενεργούνται, όταν υπάρχει συναίνεσή τους. Σε περίπτωση που θεωρηθεί ότι θα ήταν πρόσφορη η αναλογική εφαρμογή του άρθρου 19 παρ. 2 για την περίπτωση της Ρόδου, θα έπρεπε, για να προχωρήσει η γεωμετρική διόρθωση και η εναρμόνιση του κτηματολογικού σχεδιαγράμματος με την πραγματική κατάσταση, να προηγηθούν διορθώσεις των τίτλων κτήσης, που θα επέφεραν τυχόν φορολογικές επιβαρύνσεις λόγω αύξησης του εμβαδού συγκριτικά με τον αρχικό τίτλο κτήσης και οπωσδήποτε η διαδικασία θα περιλάμβανε τις απαιτούμενες κοινοποιήσεις γιατί οι διορθώσεις δεν είναι στατικές.

Επιπροσθέτως και ως προς τα ειδικότερα ζητήματα *«νομοθετικής φύσης»* όπως εκτίθενται στην επιστολή σας, παραθέτουμε τα ακόλουθα:

α. Παύση ισχύος των ουσιαστικών διατάξεων του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου:

Η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 5076/2023 για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων των παρ. 1 και 3 του άρθρου 47 του ν. 4934/2022, ύστερα από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου (και του Υποκαταστήματος Κω) είναι σαφώς ορισμένη. Συγκεκριμένα, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 12 παρ. 1 και 3 του ν. 5076/2023 και 47 παρ. 1 του ν. 4934/2022 (στην εφαρμογή της οποίας ρητά παραπέμπει η παρ. 3 του άρθρου 12 ν.5076/2023) προκύπτει ότι μετά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω (ήτοι μετά την έκδοση της απόφασης της παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 4512/2018 περί κατάργησης των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου, εφόσον η έκδοση της προηγηθεί χρονικά της διαπιστωτικής πράξης της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν.4934/2022 για τη μετάπτωση, όπως πρακτικά εν προκειμένω συνέβη), εφαρμόζεται στο εξής ο ν. 2664/1998, με εξαίρεση τα άρθρα 6 έως 9 του Δευτέρου Κεφαλαίου, δηλαδή τις διατάξεις για τις αρχικές εγγραφές, καθόσον στην περιοχή αυτή ήδη λειτουργούσε το σύστημα του Κτηματολογίου και δεν πρόκειται για περαίωση της κτηματογράφησης. Ταυτόχρονα στην παράγραφο 1 του άρθρου 47 του ν. 4934/2022 ορίζεται ότι παύουν να ισχύουν οι ουσιαστικές διατάξεις του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και στις περιοχές αυτές εφαρμόζεται η ισχύουσα στην Επικράτεια γενική ή ειδική νομοθεσία για τα εμπράγματα και λοιπά εγγραπτέα δικαιώματα και τις εγγραφτέες πράξεις, είτε πρόκειται για δικαιώματα ιδιωτών, είτε για δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου ή άλλων Ν.Π.Δ.Δ.

β. Ανάγκη μεταβατικής ρύθμισης ή ερμηνευτικής οδηγίας αναφορικά με την τύχη των ήδη ασκηθεισών αγωγών χρησικτησίας και των επ'αυτών αποφάσεων, ενόψει της εφαρμογής του άρθρου 47 παρ. 3 ν. 4934/2022

Το ζήτημα της καταχώρισης εμπράγματων δικαιωμάτων με βάση τη χρησικτησία, για όσες περιπτώσεις αξιώνεται και ασκείται σχετικό δικαίωμα, ύστερα από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου (και του Υποκαταστήματος Κω) και σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 12 του ν. 5076/2023, ρυθμίζεται από την παράγραφο 3 του άρθρου 47 του ν.4934/2022, σύμφωνα με την

οποία: Δικαίωμα που αποκτήθηκε με τη χρησικτησία του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, της οποίας ο χρόνος έχει ήδη συμπληρωθεί κατά την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10, αναγνωρίζεται με δικαστική απόφαση της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 και διορθώνεται η εγγραφή. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία του Αστικού Κώδικα και της λοιπής νομοθεσίας, εφαρμόζονται από την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10 και στη χρησικτησία που είχε αρχίσει υπό το καθεστώς ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, αλλά ο χρόνος της δεν είχε συμπληρωθεί. Το δικαίωμα δεν αποκτάται προτού συμπληρωθεί ο χρόνος, τον οποίο προβλέπουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα και της λοιπής νομοθεσίας. Η έναρξη, η αναστολή και η διακοπή κρίνονται, ως προς τον χρόνο πριν από την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης, από το έως τότε ισχύον δίκαιο».

Τόσο στο σύστημα του Κτηματολογίου υπό τον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου, όσο και υπό το νόμο 2664/1998, η καταχώριση εμπράγματων δικαιωμάτων με αιτία κτήσης χρησικτησία, προϋποθέτει οπωσδήποτε την άσκηση αγωγής για τη διαπίστωση της συνδρομής των προσόντων της χρησικτησίας στο πρόσωπο του ενάγοντα. Πρόκειται για αναγνωριστική ή διεκδικητική αγωγή, κατά περίπτωση, του άρθρου ΚΠολΔ 220, το δε κατά τις διατάξεις του ν. 2664/1998 αίτημα διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών (αρχικών κατά το άρθρο 6 παρ. 2 ή μεταγενέστερων κατά το άρθρο 13 παρ. 2) συνιστά παρεπόμενο αίτημα που δεν εισάγει, ούτε καθιερώνει νέο είδος αγωγής και σε όσες περιπτώσεις αυτό (το αίτημα διόρθωσης) δεν περιλαμβάνεται στο δικόγραφο της αγωγής και στο διατακτικό της, η καταχώριση της δικαστικής απόφασης δεν κωλύεται, υπό την προϋπόθεση της συνδρομής των λοιπών προϋποθέσεων όπως ο απαιτούμενος βαθμός δικονομικής ωρίμανσης (αμετάκλητες).

Από την πλευρά του Κτηματολογίου και ως προς την τύχη της καταχώρισης των δικαστικών αποφάσεων που έχουν ήδη εκδοθεί ή πρόκειται να εκδοθούν επί αγωγών που ασκήθηκαν έως την 31.12.2024, η μη συμπερίληψη σε αυτές διάταξης για τη διόρθωση των εγγραφών δεν θα θεωρηθεί ως έλλειψη, ούτε θα απορριφθεί το αίτημα που θα υποβληθεί για την εγγραφή τους. Να ληφθεί υπόψη ότι τέτοιο ζήτημα αντιμετωπίζεται ήδη και σήμερα υπό το ν. 2664/1998 στις κτηματογραφημένες περιοχές, όπου υπάρχουν αρχικές εγγραφές κατά την έννοια του άρθρου 6 του ίδιου νόμου και υποβάλλονται προς καταχώριση δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν επί αγωγών που ασκήθηκαν σε χρόνο πριν την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου και επιφέρουν διόρθωση των εν λόγω εγγραφών, χωρίς όμως να συμπεριλαμβάνουν διάταξη περί διόρθωσης, αφού, κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής, δεν ίσχυε η διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 6. Και στις περιπτώσεις αυτές τα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα καταχωρίζουν τις παραπάνω αποφάσεις, εφόσον διαπιστωθεί η ταυτοποίηση του ακινήτου και η συνδρομή των λοιπών προϋποθέσεων κατά το άρθρο 6 παρ. 2 για τη διόρθωση της (αρχικής) εγγραφής.

Σημειώνεται, επίσης, ότι η αναφορά τόσο στη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 6, όσο και σε αυτή της παρ. 2 του άρθρου 13, που σας απασχολεί στην προκειμένη περίπτωση, για την ύπαρξη δικαστικής απόφασης δεν αποκλείει την καταχώριση κάθε άλλου τύπου εγγράφου που, κατά την κείμενη εκάστοτε δικονομική νομοθεσία, περιέχει ρύθμιση για την κρινόμενη διαφορά και την αναγνώριση του δικαιώματος κυριότητας διά χρησικτησίας και επιφέρει κατάργηση της δίκης, με ισχύ δεδικασμένου, όπως τα πρακτικά συμβιβασμού κατά το άρθρο 214 Α.

γ. Παραδεκτό λόγω έλλειψης φύλλου και διαγράμματος

Η προσκόμιση κτηματολογικού φύλλου και αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος για την συζήτηση αγωγών, καταλαμβάνει κτηματογραφημένα ακίνητα κατά τους όρους του ν. 2664/1998. Τα ακίνητα των πρώην περιοχών αρμοδιότητας του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου θα προσλάβουν ΚΑΕΚ μετά την τεχνική ολοκλήρωση του έργου της μετάπτωσης.

Ειδικότερα και σύμφωνα με την παρ. 5 και 5α του άρθρου 13, για τη συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου αγωγών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2, προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου στο οποίο αφορά η διόρθωση. Σε περίπτωση που το αίτημα της αγωγής αφορά σε αλλαγές και στα κτηματολογικά διαγράμματα, προσαρτάται, με ποινή απαραδέκτου, στο δικόγραφο της αγωγής, που ασκείται και κατατίθεται ενώπιον δικαστηρίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 13, τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, όπου αποτυπώνεται η επερχόμενη με την αιτούμενη διόρθωση γεωμετρική μεταβολή και ο συντάκτης μηχανικός υποχρεούται να βεβαιώνει, εάν η απεικόνιση στο ίδιο διάγραμμα της γεωμετρικής μεταβολής, είναι τεχνικά εφαρμόσιμη και δεκτική εισαγωγής στην τηρούμενη κτηματολογική βάση.

Για τις περιοχές του πρώην Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου που υπήχθησαν στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω, **τα ανωτέρω αντίγραφα κτηματολογικών φύλλων και αποσπασμάτων κτηματολογικού διαγράμματος δεν παρέχονται προς έκδοση για νόμιμη και δικαστική χρήση, διότι δεν έχει συντελεστεί για αυτές η κατά το ν. 4934/2022 μετάπτωση στο λειτουργικό και διαδικαστικό καθεστώς του ν. 2664/1998 για την τήρηση των κτηματολογικών εγγραφών και βιβλίων και την έκδοση πιστοποιητικών.**

Ρητή προς τούτο, άλλωστε, πρόβλεψη υπάρχει στην παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 5076/2023 όπου ορίζεται: *«Αν η απόφαση της παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 4512/2018 για την κατάργηση των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω - Λέρου και την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω, αντίστοιχα, εκδοθεί πριν από τη διαπιστωτική πράξη της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4934/2022, εφαρμόζεται στις ως άνω περιοχές ο ν. 2664/1998, με εξαίρεση τα άρθρα 6 έως 9 του Δευτέρου Κεφαλαίου και με την επιφύλαξη όσων προβλέπονται στις διατάξεις του ίδιου νόμου για την τήρηση και ενημέρωση των κτηματολογικών βιβλίων και στοιχείων και την έκδοση πιστοποιητικών, έως την ολοκλήρωση της μετάπτωσης και την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4934/2022.»*

Ως προς δε τις γεωμετρικές μεταβολές που αναφέρονται στην παρ. 5 α του άρθρου 13, πρόκειται για επερχόμενες γεωμετρικές μεταβολές στη χωρική κτηματολογική βάση κατά το ν. 2664/1998 και τα τηρούμενα κατά τον ίδιο νόμο κτηματολογικά διαγράμματα. Τέτοια διαγράμματα δεν έχουν συνταχθεί για τις περιοχές του πρώην Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου που υπήχθησαν στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω και θα προκύψουν μετά την ολοκλήρωση της μετάπτωσης κατά το ν. 4934/2022 και την έκδοση της σχετικής διαπιστωτικής πράξης, τηρουμένης της προβλεπόμενης προσαρμογής κατά το άρθρο 5 του ίδιου νόμου. Είναι διαφορετικό το ζήτημα, εάν από τη νομολογία για τη συζήτηση αγωγών σε περιοχές του πρώην Κτηματολογικού

Κανονισμού Δωδεκανήσου που αφορούν σε διεκδίκηση και αναγνώριση κυριότητας σε τμήμα ιδιοκτησίας που συνεπάγεται τη δημιουργία νέας μερίδας και ακινήτου, απαιτείται και έχει καθιερωθεί για να καταστεί το περιεχόμενό τους ορισμένο, η συνυποβολή τοπογραφικών διαγραμμάτων με σχετική αποτύπωση των επερχόμενων μεταβολών. Αυτή η προϋπόθεση οπωσδήποτε δεν ελέγχεται για την εγγραφή της αγωγής στα τηρούμενα βιβλία, όμως κατά την υποβολή του αιτήματος για την εγγραφή της εκδοθησόμενης δικαστικής απόφασης, θα πρέπει οπωσδήποτε να συνυποβληθούν τα κατάλληλα τεχνικά έγγραφα.

Να ληφθεί, επίσης, υπόψη ότι η κατά το άρθρο ΚΠολΔ 220 υποχρέωση για την εγγραφή της αγωγής στα τηρούμενα βιβλία εντός προθεσμίας (30) ημερών από την κατάθεσή της στη Γραμματεία του Δικαστηρίου που συνιστά όρο για την παραδεκτή άσκηση και συζήτηση της αγωγής, εξακολουθεί να πιστοποιείται μόνο με το σχετικό πιστοποιητικό εγγραφής και όχι με το αντίγραφο του κτηματολογικού φύλλου, ανεξάρτητα εάν πρόκειται για κτηματογραφημένη περιοχή κατά τις διατάξεις του ν. 2664/1998, ή για περιοχή του πρώην Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου. Το συνυποβαλλόμενο κτηματολογικό φύλλο κατά τις διατάξεις του ν. 2664/1998 για τη συζήτηση αγωγών, όπου προβλέπεται, αφορά στην αποτύπωση της τρέχουσας νομικής κατάστασης του ακινήτου κατά τη συζήτηση της αγωγής και δεν επέχει θέση πιστοποιητικού εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία της προς συζήτηση αγωγής, ούτε απαλλάσσει τον ενάγοντα από την υποχρέωση προσκόμισης αυτοτελούς πιστοποιητικού για την εγγραφή της αγωγής.

δ. Τεχνικές προδιαγραφές σχεδιαγραμμάτων

Οι Δικηγορικοί Σύλλογοι Ρόδου και Κω, καθώς και το Τεχνικό Επιμελητήριο/Τμήμα Δωδεκανήσου συμμετείχαν, όπως γνωρίζετε, ενεργά, στη διαβούλευση του ν. 4934/2022 για τη μετάπτωση και ειδικά οι πρώτοι δύο επιστημονικοί φορείς στη Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή που είχε συγκροτηθεί από το επισπεύδον Υπουργείο Δικαιοσύνης. Ακολούθως, το Τεχνικό Επιμελητήριο ενημερώθηκε και συμμετείχε στη διαβούλευση του Τεύχους των Τεχνικών Προδιαγραφών του Έργου της Μετάπτωσης (Β' 4363/2024).

ε. Συνδυαστική εγγραφή εκκρεμών πράξεων

Για το υπόψη ζήτημα έγινε ήδη σχετική αναφορά στην αρχή της παρούσας. Το σκεπτικό που εκτίθεται για την τεκμηρίωση της διαδικασίας, αφενός δεν τεκμηριώνεται με τυχόν διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, του Αστικού Κώδικα ή της νομολογίας και αφετέρου δεν συνάδει με την επιβαλλόμενη αρχή της χρονικής προτεραιότητας και της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών.

Τέλος και ως προς τα θέματα καθημερινής λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω, που άπτονται τεχνικών και πρακτικών ζητημάτων όπως περιγράφονται στο συνοδευτικό παράρτημα, ο Φορέας Ελληνικό Κτηματολόγιο συνεργάζεται με τις ίδιες υπηρεσίες για την επίλυσή τους και σας διαβεβαιώνουμε, με ειλικρινή διάθεση, ότι αντιλαμβανόμαστε το θεσμικό ρόλο των επιστημονικών φορέων της περιοχής ως αρωγό και συνεργάτη στην προσπάθεια

για την αντιμετώπιση των σχετικών προβλημάτων και με ιδιαίτερη προσοχή και ενδιαφέρον θα εξακολουθήσουμε να αξιολογούμε κάθε πρόταση και παρατήρηση.

Η Γενική Διευθύντρια

Ολυμπία Μαρκέλλου

Κοινοποίηση :

Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Πρόεδρο Δ.Σ.

Διεύθυνση Κτηματολογίου

Διεύθυνση Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου

Νομική Διεύθυνση

Προϊστάμενο ΚΓ Δωδεκανήσου