

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 1513
Ημερομ. Κατάθεσης: 3/4/2024



Βασίλειος (Λάκης) Νικολάου Βασιλειάδης

Βουλευτής Πέλλης
Νέα Δημοκρατία

26 Μαρτίου 2024

Προς: Το Τμήμα Αναφορών της Βουλής των Ελλήνων

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς: τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Θέμα: Αίτημα επίλυσης του κτηματογραφικού προβλήματος ιδιοκτητών ακινήτων με μεταγεγραμμένα συμβόλαια στα Υποθ/κεία, τα οποία στις αρχικές εγγραφές, φέρουν την ένδειξη “ ΑΓΝΩΣΤΟΣ”.

Καταθέτω ως αναφορά προς τον αρμόδιο Υπουργό το συνημμένο έγγραφο του Παραρτήματος της ΠΟΜΙΔΑ Έδεσσας, σχετικά αίτημα επίλυσης του κτηματογραφικού προβλήματος ιδιοκτητών ακινήτων και παρακαλώ για τη δική σας απάντηση σύμφωνα με το Α.125 του Κανονισμού της Βουλής.

Ο αναφέρων Βουλευτής

Βασίλειος Βασιλειάδης



ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.)

Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, 105 51 Αθήνα
Τηλέφωνο Γραμματείας: 210-3213211, Fax: 210-3257846

HELLENIC PROPERTY FEDERATION

15 Sofokleous str. Athens 105 51 GREECE

www.pomida.gr mail@pomida.gr



ΣΩΜΑΤΕΙΑ-ΜΕΛΗ ΣΕ
ΟΛΗ ΤΗ ΧΩΡΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΟΜΙΔΑ ΕΔΕΣΣΑΣ

Οδός, Εδεσσα, Τηλ. 2381022656

Προς τον Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης (Κτηματολογίου) κ. Κωνσταντίνο
Κυρανάκη
Αθήνα

Έδεσσα, Μάρτιος 2024

ΘΕΜΑ: Αίτημα επίλυσης του κτηματογραφικού προβλήματος ιδιοκτητών ακινήτων με μεταγεγραμμένα συμβόλαια στα Υποθ/κεία, τα οποία στις αρχικές εγγραφές, φέρουν την ένδειξη " ΑΓΝΩΣΤΟΣ".

Στο άρθρο 18 « Διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων» του ν.2664/1998 αναγράφεται ότι :

- α) Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου, τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ, καθώς επίσης στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπον αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για τη διόρθωση καταχωρίζεται στο

κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Η αίτηση δεν επιβαρύνεται με τέλη και δικαιώματα, πάγια ή αναλογικά..... β) Στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών, το πρόδηλο σφάλμα μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στον δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Η αίτηση για τη διόρθωση καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν η διόρθωση αφορά στα στοιχεία μεταγραφής, άλλως εγγραφής, του τίτλου κτήσης που αφορά στο καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές εγγραπτέο δικαίωμα, επειδή αυτά ελλείπουν, ή αναγράφονται λανθασμένα, η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου. **Ενδεικτικά, πρόδηλο είναι το σφάλμα όταν η ανακρίβεια στα στοιχεία της εγγραφής:** α) Προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρίσθηκε 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. Στην επόμενη παράγραφο γράφει ότι : «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. Η παραπάνω επίδοση δεν απαιτείται εάν πρόκειται για δημόσιο

έγγραφο, με βάση το οποίο έχουν καταχωρισθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δικαιώματα συνδικαιούχων. Επίδοση στο Ελληνικό Δημόσιο δεν απαιτείται και 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, καθώς και όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.. Το ίδιο ισχύει επίσης όταν το ακίνητο με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», για το οποίο ζητείται η διόρθωση, είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία 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. Το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και στην περίπτωση που στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν αντιστοιχεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, αλλά το αντιστοιχούν σε αυτήν ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου εμφανίζεται με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη». Στην περίπτωση αυτή, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της διορθώσεως της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, δημιουργείται αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο για την οριζόντια ή κάθετη, αντίστοιχα, ιδιοκτησία».

Υπό την άνω προϋπόθεση ,και δεδομένου ότι για κάθε ακίνητο, μη καταχωρημένο, υπάρχει η ένδειξη « άγνωστος» , δεν μπορεί να καταχωρηθεί ως πρόδηλο σφάλμα το 80% των συμβολαίων, επειδή πρέπει να γίνει **επίδοση στο δημόσιο, το οποίο ουδέποτε συναινεί και γίνεται επιπλέον από τα κτηματολόγια, ο έλεγχος των τίτλων των δικαιοπαρόχων, που αναγράφονται στα μεταγεγραμμένα συμβόλαια, τα οποία σαφώς και ελέγχθησαν νομικά πριν τη μεταγραφή τους. Δυστυχώς έτσι καταλήγουν με αγωγές στα δικαστήρια, των οποίων οι δικάσιμοι προσδιορίζονται σήμερα στο έτος 2027.**

Κατάληξη: Γι' αυτό ζητούμε στο ν. 2664/1998 το άρθρο 18 παρ. 1βα να διαμορφωθεί

ως εξής : 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

διόρθωσης 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. **Η αίτηση διόρθωσης του παρόντος, να μην**

επιδίδεται στο Δημόσιο, να μη γίνεται έλεγχος τίτλων μεταγεγραμμένων ήδη δημοσίων

εγγράφων, τα οποία θεωρούνται αυτοδικαίως έγκυρα.

Στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση και συνεργασία

Με εξαιρετική εκτίμηση

Ο Πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ

Ο Πρόεδρος του

Παραρτήματος


Δικηγόρος Α.Π. - Πρόεδρος UIPI


Δικηγόρος ε.σ. Εδέσσης