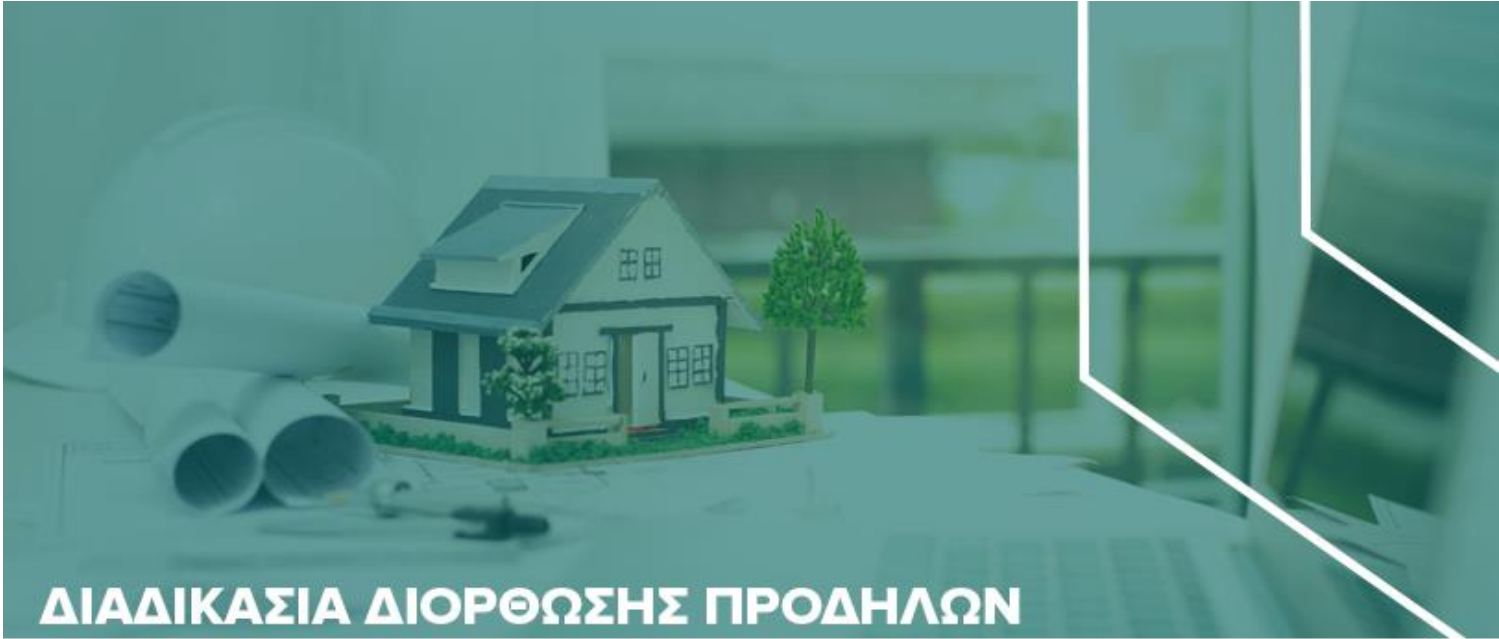




ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΟΔΗΛΩΝ ΣΦΑΛΜΑΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΟ Ν. 4821/2021



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΟΔΗΛΩΝ ΣΦΑΛΜΑΤΩΝ ΜΕΤΑ ΤΟ Ν. 4821/2021

Με τις διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 (ΦΕΚ 275/Τ.Α'/3.12.98 περί Εθνικού Κτηματολογίου), όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα κατόπιν και του τελευταίου νόμου 4821/2021 (ΦΕΚ 134/Τ.Α'/31.7.2021 περί Εκσυγχρονισμού του Ελληνικού Κτηματολογίου, νέων ψηφιακών υπηρεσιών και ενίσχυση της ψηφιακής διακυβέρνησης) ο νομοθέτης επιχείρησε να καλύψει με τη διαδικασία της διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων όλες εκείνες τις περιπτώσεις στις οποίες καταχωρήθηκαν εσφαλμένες εγγραφές στο κτηματολογικό φύλλο, η ανακρίβεια των οποίων μπορεί προφανώς-«**προδήλως**»- να διαπιστωθεί κατόπιν συσχετισμού με δημόσια έγγραφα και μπορεί να διορθωθεί χωρίς να απαιτείται δικαστική κρίση.

✓ ΕΝΝΟΙΑ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ

Εσφαλμένη εγγραφή σε κτηματολογικό φύλλο που μπορεί να αφορά είτε σε κάποια «τεχνική ανακρίβεια» της εγγραφής ιδίως στα στοιχεία του δικαιούχου που προκύπτουν από την ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα



ή στο καταχωρηθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο είτε – στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών – σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδιαίτερα στο δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο.

✓ **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ**

- Η διόρθωση προδήλου σφάλματος **δεν επιτρέπεται εφόσον προηγουμένως έχει λάβει χώρα μεταγενέστερη εγγραφή ασυμβίβαστη με τη διωκόμενη διόρθωση**, εκτός αν ο δικαιούχος της μεταγενέστερης εγγραφής συναινεί στη διόρθωση.
- Η διόρθωση προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών **επιτρέπεται κατ' αρχήν μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους, ενώ κατ' εξαίρεση επιτρέπεται και μετά από αυτήν**, όταν το σφάλμα προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά έγγραφά της.
- **Σφάλματα πρόδηλα** που επιτρέπει ο νόμος να διορθωθούν **μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών** είναι ενδεικτικά αυτά των οποίων η ανακρίβεια προκύπτει:
 - Από δημόσιο έγγραφο που καταχωρίστηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης, ή και μετά από αυτήν, εφόσον στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη καταχωρηθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την εν λόγω ανάρτηση, με την προϋπόθεση ότι μέσω της διόρθωσης δεν εκτοπίζεται δικαίωμα τρίτου (εκτός αν ο τρίτος συναινεί σε αυτήν).
 - Από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία της ανάρτησης ή του τελικού πίνακα κτηματογράφησης, από τα οποία αποκλίνει.
 - Από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης.



- Από έλλειψη ολική ή μερική σε στοιχεία οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών (που μπορεί να θεραπευτεί με αναδρομή στην πράξη σύστασης ή τον κανονισμό οριζόντιας ιδιοκτησίας) .
- **Πρόδηλα σφάλματα** που επιτρέπει ο νόμος να διορθωθούν και μετά την **οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών** είναι αυτά που αφορούν λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου που προκύπτουν από την ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα ή σχετικά με το καταχωρηθέν δικαίωμα (π.χ. ποσοστό) ή τον τίτλο του εγγραπτέου δικαιώματος (π.χ. στοιχεία μεταγραφής) ή το ιδιοκτησιακό αντικείμενο (π.χ. οριζόντια ιδιοκτησία)

✓ **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ**

- Απαιτείται **αίτηση από αυτόν που έχει έννομο συμφέρον** ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου και η οποία καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, χωρίς επιβάρυνση τελών ή δικαιωμάτων, εκτός αν ο ως άνω Προϊστάμενος προβεί αυτεπαγγέλτως σε διόρθωση.
- Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου οφείλει να απαντήσει **εντός 15 εργάσιμων ημερών από την υποβολή της αιτήσεως**, άλλως ο αιτών – επί απράκτου παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας ή απόρριψης της αιτήσεως – έχει δικαίωμα να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή με αίτηση που καταχωρίζεται στα Κτηματολογικά φύλλα.
- Η διαδικασία της διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν είναι αναγκαία προδικασία για τη συζήτηση αγωγής ή αίτησης διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών ενώπιον του δικαστηρίου.

✓ **ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ**

- Σε περίπτωση διόρθωσης προδήλου σφάλματος σε ακίνητο « αγνώστου ιδιοκτήτη» **η αίτηση πρέπει να επιδίδεται υποχρεωτικά εντός 10 ημερών** από την κατάθεσή της στο Ελληνικό Δημόσιο εκτός ρητώς αναφερομένων στο νόμο εξαιρέσεων όπως όταν ο τίτλος του αιτούντα



είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή ν.π.δ.δ. ή όταν πρόκειται για δημόσιο έγγραφο με το οποίο έχουν καταχωρηθεί στο κτηματολογικό φύλλο δικαιώματα συνδικαιούχων.

- **Δημιουργείται τεκμήριο συναίνεσης στην αίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο**, η οποία υποχρεώνει σε διόρθωση εγγραφής τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, αν δεν αποσταλεί σε αυτόν εντός 60 ημερών αρνητική απάντηση από την αρμόδια υπηρεσία του Δημοσίου.

✓ ΣΤΟΧΟΙ

Με τη διόρθωση των προδήλων σφαλμάτων επιδιώκεται

- η αποκατάσταση της αντικειμενικής ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών
- η παροχή αξιόπιστης πληροφόρησης στους συναλλασσόμενους
- Η προστασία του αληθούς δικαιούχου ο οποίος έχει συμφέρον στην αποκατάσταση της ακρίβειας και αλήθειας των στοιχείων.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX - Dauphine