



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΜΠΑ 698/2025: ΕΚΤΑΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΥΠΟ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΠΡΑΞΕΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ

www.sioufaslaw.gr



Με την υπ' αρ. 698/2025 απόφασή του το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών προσδιόρισε το **περιεχόμενο του ελέγχου νομιμότητας που διεξάγεται από τα κτηματολογικά γραφεία** επί των αιτήσεων καταχώρισης και των τίτλων που προσκομίζονται προς καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία. Έκρινε ότι **η άρνηση της προϊσταμένης κτηματολογικού γραφείου προς καταχώριση δικαστικής απόφασης** με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα δυνάμει έκτακτης χρησικτησίας σε ακίνητο **ήταν μη νόμιμη**.

➤ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 2664/1998 ο έλεγχος νομιμότητας αφορά: α) την αρμοδιότητα του κτηματολογικού γραφείου, β) τη συμπερίληψη του δικαιώματος και του φερόμενου προς καταχώριση τίτλου στα προβλεπόμενα εκ του νόμου για καταχώριση, γ) τη συνδρομή των νόμιμων προϋποθέσεων για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της προς καταχώριση πράξης, δ) τη συνυποβολή των κατά τους όρους του άρθρου 14 του Ν. 2664/1998 απαιτούμενων δικαιολογητικών, ε) την αναγραφή των στοιχείων του προσώπου που προβαίνει στη μεταβίβαση ή του οποίου το δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή

Πειραιάς
Νέου Φαλήρου 6^α
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33
τηλ: +30 210 3673000
fax: +30 210 3673070
email: info@sioufaslaw.gr
website: www.sioufaslaw.gr

Θεσσαλονίκη
Νικηφόρου Ουρανού 3
Θεσσαλονίκη, 546 27
τηλ: +30 231 6005800
fax: +30 231 6005899

Πάτρα
Λεωφόρος Όθωνος-Αμαλίας 65
Πάτρα, 262 22
τηλ: +30 261 022654
fax: +30 261 0242971

Ρουμανία
76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7th floor
Bucharest, District 4, P.C.040037
τηλ: +40 372 171778
fax: +40 372 171779
email: info@sioufaslaw.ro
website: www.sioufaslaw.ro





δεσμευτεί στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχου και στ) τη νομιμοποίηση του αιτούντος την καταχώριση ως πληρεξουσίου, νομίμου αντιπροσώπου ή εκπροσώπου νομικού προσώπου.

Κατά το άρθρο 12 παρ.1 περ.στ του Ν. 2664/1998 στα κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου καταχωρίζονται οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 5 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, που έχει αποκτηθεί με έκτακτη χρησικτησία, εφόσον η σχετική αγωγή έχει ασκηθεί από το χρησιδεσπόσαντα και στρέφεται κατά του φερόμενου στα Κτηματολογικά φύλλα ως δικαιούχου.

➤ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΡΙΝΟΜΕΝΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ

Στην εν θέματι υπόθεση, στις 18/7/2020 κατατέθηκε αναγνωριστική αγωγή κυριότητας δυνάμει έκτακτης χρησικτησίας κατά του φερόμενου στα κτηματολογικά φύλλα του ακινήτου ως κυρίου. Το 2022 εκδόθηκε απόφαση με την οποία η αγωγή έγινε δεκτή. Κατόπιν τελεσιδικίας της, κατατέθηκε αίτηση καταχώρισής της στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. **Η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου δέχτηκε μερικώς την αίτηση** και προέβη σε καταχώριση της αναγνωριστικής απόφασης στο πεδίο των αγωγών -κάτωθι της συναφούς αγωγής- **αλλά την απέρριψε ως προς το αίτημα καταχώρισης του δικαιώματος κυριότητας**, λόγω μη συνδρομής των προϋποθέσεων για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της (άρθρο 16 παρ.1 περ.γ του Ν. 2664/1998). Θεώρησε, δηλαδή, ότι για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της απόκτησης κυριότητας δυνάμει χρησικτησίας έπρεπε να ασκηθεί η αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 και όχι η ασκηθείσα του άρθρου 220 ΚΠολΔ.

➤ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το δικαστήριο διευκρίνισε ότι ο ως άνω αναφερόμενος έλεγχος νομιμότητας αφορά την καταλληλότητα της πράξης που φέρεται προς εγγραφή στα κτηματολογικά φύλλα και σε καμία περίπτωση **δεν επιτρέπεται να επεκταθεί στο νόμω και ουσία βάσιμο της αγωγής** επί της οποίας άλλωστε εκδόθηκε η φερόμενη προς καταχώριση δικαστική απόφαση, **ούτε και επί της νομικής και ουσιαστικής ορθότητας της δικαστικής απόφασης**. Επιπροσθέτως, ερμηνεύοντας το άρθρο 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998, **το δικαστήριο κατέληξε στο συμπέρασμα πως η αγωγή της εν λόγω διάταξης αποσκοπεί στη διόρθωση της τυχόν ανακριβούς πρώτης εγγραφής που**



συνεπάγεται κίνδυνο αμφισβήτησης του δικαιώματος του πραγματικού δικαιούχου. Η εν θέματι αγωγή, ωστόσο, έχει ως αίτημα την καταχώριση δικαστικής απόφασης ως μεταγενέστερης εγγραφής και όχι ως διόρθωση αρχικής εγγραφής.

Ελισσάβετ-Άννα Βάλβη

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Χρηματοοικονομικού και Θεσμικού Πλαισίου των Αγορών Χρήματος και Κεφαλαίου,
Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιώς
LL.M. in Forensics, Criminology and Law,
Law School, Maastricht University