



ΑΥΤΟΔΙΚΑΙΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΜΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΜΕΝΩΝ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΒΑΡΩΝ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

WWW.SIOUFASLAW.GR



Με το Ν. 5188/2025¹ επήλθαν σημαντικές τροποποιήσεις – μεταξύ άλλων – και στο Ν. 2664/1998 που αφορά το Κτηματολόγιο. Οι εν λόγω αλλαγές ήταν επιτακτικές καθότι με το προϊσχύσαν νομοθετικό καθεστώς, οι αιτήσεις για εξάλειψη εμπραγμάτων βαρών απορρίπτονταν αρχικά, λόγω της μη καταχώρισης του βάρους στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Εν συνεχεία, απαιτούνταν νέα αίτηση για την καταχώριση και εξάλειψη του βάρους, με αποτέλεσμα την ταλαιπωρία και καθυστέρηση στις διαδικασίες.

¹ Ν. 5188/2025 (ΦΕΚ Α 49/28.03.2025) με τον τίτλο «Μέτρα εφαρμογής του Κανονισμού (ΕΕ) 2022/868 (πράξη για τη διακυβέρνηση δεδομένων) Ορισμός αρμόδιας αρχής για την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/903 (Κανονισμός για τη διαλειτουργική Ευρώπη) Ηλεκτρονική εφαρμογή «mystreet» Ρυθμίσεις για την προώθηση του ψηφιακού μετασχηματισμού και λοιπές διατάξεις».



Με το άρθρο 26 του Ν. 5188/2025 προβλέπεται η προσθήκη της παρ. 4γ στο άρθρο 6 του Ν. 2664/1998, που ορίζει ότι στην αίτηση για εγγραφή δικαστικής απόφασης, διαταγής πληρωμής, πρακτικού διαμεσολάβησης ή άλλης πράξης ή διαταγής, που αναγνωρίζεται ως τίτλος για εξάλειψη εμπράγματος βάρους, το οποίο δεν εμφανίζεται στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές, θεωρείται ότι περιλαμβάνεται και αίτηση για την εγγραφή του βάρους στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, κατά μεταφορά από τα βιβλία του υποθηκοφυλακείου. Το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο καταχωρεί το βάρος, σύμφωνα με τα στοιχεία της πράξης εξάλειψης, και αμέσως μετά την καταχώριση προχωρά στην εξάλειψή του.

Επιπλέον, για την αποφυγή ασαφειών, ορίζεται ότι, προκειμένου να γίνει αποδεκτή η αίτηση εξάλειψης, θα πρέπει να αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του προς εξάλειψη εμπράγματος βάρους. Αυτά τα στοιχεία περιλαμβάνουν το είδος, τον αριθμό, την ημερομηνία και την εκδούσα αρχή ή το δικαστήριο, τα στοιχεία του καθ' ου και του υπέρ ου η εγγραφή του βάρους και το ποσό της εγγραφής του βάρους. Επιπλέον, πρέπει να αναφέρονται τα στοιχεία της εγγραφής του βάρους, δηλαδή, το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, ο τόμος, ο αριθμός και η ημερομηνία 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