

ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

10+1 κινήσεις για να μη χαθείτε στον ψηφιακό λαβύρινθο

Σύγχυση σε πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων που δεν είναι εξοικειωμένοι ούτε με την τεχνολογία αλλά ούτε και με τη νέα ορολογία που πρέπει να χρησιμοποιήσουν

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΑΚΑ

Η ορθή καταγραφή των περιουσιακών στοιχείων στο Κτηματολόγιο έχει προκαλέσει σύγχυση σε πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων. Γιατί; Επειδή δεν είναι εξοικειωμένοι ούτε με την τεχνολογία αλλά ούτε και με τη νέα ορολογία που πρέπει να χρησιμοποιήσουν προκειμένου να παρακολουθήσουν την όλη διαδικασία, μέχρι και την τελική φάση της ορθής εγγραφής της ιδιοκτησίας τους.

Το νέο σκηνικό που διαμορφώνεται με την έναρξη της λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων είναι πολύπλοκο, ιδίως για τους μεγαλύτερους σε ηλικία ιδιοκτήτες. Έχει, πλέον, δημιουργηθεί μια νέα ψηφιακή γραφειοκρατία, όπου χωρίς μηχανικό, δικηγόρο και λογιστή πολύ δύσκολα ένας ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί να διασφαλίσει μόνος του στο Κτηματολόγιο τα περιουσιακά του δικαιώματα.

Τα λάθη καταχώρισης κατά την κτηματογράφηση και οι fast track διαδικασίες για την ολοκλήρωση των Κτηματολογίων έως το τέλος του χρόνου, με την οριστικοποίηση χιλιάδων λανθασμένων-ανακριβών αρχικών εγγραφών, αναμένεται να οδηγήσουν σε περιπέτειες χιλιάδες ιδιοκτήτες, ακόμη και να κινδυνεύσουν να χάσουν την περιουσία τους, και μάλιστα χωρίς να το γνωρίζουν. Και δυστυχώς οι περισσότεροι θα το μάθουν πολύ αργά, όταν θα πάνε να μεταβιβάσουν το ακίνητό τους ή να εκδώσουν οικοδομική άδεια.

Για τον λόγο αυτόν «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογράφου-πολεοδόμου μηχανικού Γραμματίδας Μπακλατσά δίνουν απαντήσεις σε 10+1 ερωτήσεις.

■ Μέχρι πότε μπορούν να γίνουν διορθώσεις στις αρχικές εγγραφές;
Η αποκλειστική προθεσμία διόρθωσης των πρώτων εγγραφών εξαρτάται από τον χρόνο έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για τη συγκεκριμένη περιοχή – ΟΤΑ. Η προθεσμία διόρθωσης

των πρώτων εγγραφών είναι η 31η Δεκεμβρίου του 8ου έτους από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου.

Ένα παράδειγμα: Τα Κτηματολογικά Γραφεία Βόλου άρχισε να λειτουργεί από τις 8 Νοεμβρίου 2023. Έτσι, η αποκλειστική προθεσμία για τις διορθώσεις ανακριβών εγγραφών λήγει (με βάση την προαναφερόμενη οκταετία) την 31η Δεκεμβρίου 2031.

■ Μέχρι πότε μπορούν να γίνουν διορθώσεις στις αρχικές εγγραφές για τις παλιές κτηματογραφήσεις;
Για τις περιοχές στις οποίες η προθεσμία διορθώσεων έληξε στις 30 Νοεμβρίου 2011 οι διορθώσεις μπορούν να γίνουν για έναν χρόνο από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου.

■ Για ποιες άλλες περιοχές ισχύει η προαναφερόμενη προθεσμία;
Ισχύει και για τις περιοχές στις οποίες οι πρώτες εγγραφές καταχωρίστηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2013 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2016. Δεδομένου ότι υπάρχουν ακόμα περιοχές που βρίσκονται στο αρχικό στάδιο της κτηματογράφησης, εκτιμάται ότι τέλος του 2025 θα γίνει η δημοσίευση στο ΦΕΚ της απόφασης του ΔΣ του Κτηματολογίου για την αντικατάσταση των υποθηκοφυλακείων όλης της χώρας από τη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων. Κατά συνέπεια, το πέρας της προθεσμίας διορθώσεων για τις περιοχές αυτές εκτιμάται ότι θα επέλθει στο τέλος του 2026.

Έχει δημιουργηθεί μια νέα ψηφιακή γραφειοκρατία, όπου χωρίς μηχανικό, δικηγόρο και λογιστή, πολύ δύσκολα ένας ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί να διασφαλίσει μόνος του στο Κτηματολόγιο τα περιουσιακά του δικαιώματα



■ Τι ισχύει με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης κάθε περιοχής;

Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης κάθε περιοχής παύει πλέον να λειτουργεί το σύστημα των υποθηκοφυλακείων και ξεκινάει η λειτουργία του συστήματος του Κτηματολογίου.

■ Τι σημαίνει αυτό;

Σημαίνει ενιαία τήρηση όχι μόνο της νομικής πληροφορίας, αλλά και της τεχνικής πληροφορίας (για τη θέση και τα όρια των ακινήτων). Το σύστημα του Κτηματολογίου τρεφτεί από τα Κτηματολογικά Γραφεία του Φορέα ή από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, εφόσον αυτό δεν έχει ακόμα ενταχθεί στον Φορέα, το οποίο λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο. Επιπλέον, όλες οι νομικές και χωρικές πληροφορίες τηρούνται σε μια ενιαία ψηφιακή βάση δεδομένων, το Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), στο οποίο είναι συνδεδεμένα, μέσω Διαδικτύου, τα κτηματολογικά γραφεία της χώρας.

■ Πώς μπορεί να μάθει ένας ιδιοκτήτης πότε λήγει η προθεσμία διόρθωσης για το ακίνητό του;

Ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης θα πρέπει να «μπει» στην ιστοσελίδα του Κτηματολογίου και ειδικότερα στη διεύθυνση: <https://www.ktimatologio.gr/pliroforiako-tyliko/ktimatologio-se-leitourgia/16>. Στη συνέχεια, μπορεί να «κατεβάσει» το Excel με τις προθεσμίες διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, ανά προ κατοχιστηριακό νομό και ΟΤΑ, για όλη τη χώρα.

■ Πρακτικά τι σημαίνει το κλείσιμο των εγγραφών στο Κτηματολόγιο;

Σημαίνει ότι αν κλείσουν οι εγγραφές και γίνουν οριστικές, με το ακίνητο να είναι γραμμένο σε ένα πράσινο, τότε το ακίνητο ανήκει πλέον σε αυτό το πράσινο. Επίσης αν ένα ακίνητο φαίνεται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και παραμένει έτσι μετά την οριστικοποίηση των εγγραφών, τότε περιέρχεται στην κυριότητα του Δημοσίου.



■ **Τι πρέπει να προσέξουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων προκειμένου να μη βρεθούν αντιμέτωποι με το Δημόσιο;**

Εκτός από τα ακίνητα για τα οποία δεν έγινε εμπρόθεσμα δήλωση ιδιοκτησίας, έχει διαπιστωθεί ότι στις αστικές περιοχές ένα μεγάλο μέρος των εγγραφών ως αγνώστου ιδιοκτήτη προέρχεται από τα λεγόμενα «ξεχασμένα» περιουσιακά δικαιώματα.

Τέτοια δικαιώματα είναι, για παράδειγμα, ο «σέρας» της οικοδομής, η δουλειά διόδου, η θέση στάθμευσης στην αυλή, νέο οικοπέδο που έχει δημιουργηθεί ή αποδοθεί μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής κ.ά.

Παράδειγμα για το πώς μπορεί να προκύψει πρόβλημα: αν ένας κληρονόμος δεν υπέβαλε δήλωση ιδιοκτησίας και άφησε να παρέλθει η προθεσμία των διορθώσεων, τότε το Δημόσιο θα βρεθεί συνιδιοκτήτης στο ακίνητο αιτού. Συντησμένη περίπτωση είναι και το δικαίωμα υψού (σέρας), το οποίο οι δικαστικοί δεν το δηλώνουν (προφανώς γιατί έχει εξαντληθεί το δικαίωμα δόμησης) με αποτέλεσμα να βρεθεί το Δημόσιο συνιδιοκτήτης με ποσοστό στο οικόπεδο της πολυκατοικίας.

■ **Πότε ισχύει η διαδικασία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αμετάκλητη δικαστική απόφαση;**

Ισχύει στις ακόλουθες περιπτώσεις: (I) Εάν πρόκειται για ζήτημα ιδιοκτησιακής αμфиβιήτησης, δηλαδή το ακίνητο έχει καταχωριστεί στο Κτηματολόγιο στο όνομα τρίτου ή υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, που δεν συναινεί σε αίτηση διόρθωσης προδίου ασφαλήματος. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται η άσκηση αγωγής (αναγνωριστικής ή διεκδικητικής)

ενώπιον του αρμοδίου κατά τόπο Δικαστηρίου.

(II) Εάν πρόκειται λοιπόν για ακίνητο με ένδειξη «Αγνώστου ιδιοκτήτη», δηλαδή για ακίνητο που για οποιονδήποτε λόγο δεν δηλώθηκε στη διάρκεια της κτηματογράφησης, που δεν εμπίπτει στις κατηγορίες διορθώσεων προδίου ασφαλήματος και απαιτείται η συναίνεση του Δημοσίου. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να ακολουθηθεί η απλή και σύντομη δικαστική διαδικασία της «Εκούσιας Δικαιοδοσίας», με την οποία υποβάλλεται αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου και το Δικαστήριο κρίνει χωρίς αντιδικία.

(III) Εάν πρόκειται για ακίνητο με ένδειξη «Ελληνικού Δημοσίου» πρέπει να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμοδίου κατ' ύλην και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής.

■ **Ποιες διορθώσεις μπορεί να γίνουν μέσω της εξωδικαστικής διαδικασίας;**

(Α) Διόρθωση προδίων ασφαλήματος (λειτουργική αναγραφή των στοιχείων του δικαιούχου, λάθη στα στοιχεία του συμβολαίου, στο εμβαδόν του κτίσματος κ.λπ.).

(Β) Διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου (το εμβαδόν, τα όρια, οι συντεταγμένες).

(Γ) Διόρθωση για αλλαγή του δικαιώματος λόγω νέου συμβολαίου, υποθήκης, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης, που καταχωρίστηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών.

(Δ) Διόρθωση χαρακτηρισμού ακινήτου ως δασικού, μετά την κύρωση του δασικού χάρτη.

(Ε) Διόρθωση μετά τις αποφάσεις των επιτροπών ενστάσεων.

■ **Ποιες διορθώσεις απαιτείται να γίνουν δικαστικώς;**

Όταν πρόκειται για προσβολή εμπράγματου ή άλλου εγγραπτεύου δικαιώματος, τότε με την κατάθεση δικογράφου αγωγής μπορεί να προστατευτεί ο δικαιούχος εγγραπτεύου δικαιώματος από την ανακριβή πρώτη εγγραφή, με την οποία αμφισβητείται ολικά ή μερικά το δικαίωμα που έχει επί του κτηματογραφημένου ακινήτου.

