



Σιούφας και Συνεργάτες  
Δικηγορική Εταιρεία\*

## ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΕΤΑ ΤΟ Ν. 4821/2021



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



### ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΕΤΑ ΤΟ Ν.4821/2021

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του νέου Νόμου 4821/2021 περί Εκσυγχρονισμού του Ελληνικού Κτηματολογίου δίνεται **παράταση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών σε περιοχές** που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως και σε περιοχές στις οποίες οι πρώτες εγγραφές καταχωρίστηκαν από την 1.1.2013 έως την 31.12.2013, **μέχρι την 31.12.2022**, ενώ ταυτόχρονα προβλέπεται αντικατάσταση και του άρθρου 102 παρ.2 του ν. 4623/2019.

#### ✓ ΠΟΙΕΣ ΕΙΝΑΙ ΟΙ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ

Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως **αρχικές εγγραφές στο Κτηματολογικό βιβλίο** κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες.

#### ✓ ΤΙ ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΝΑΚΡΙΒΟΥΣ ΠΡΩΤΗΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ

Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί είτε η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται και η διόρθωση της



πρώτης εγγραφής με **αγωγή** (ενώπιον του καθ' ύλην και κατά τόπον αρμοδίου Πρωτοδικείου) είτε η διόρθωση της εγγραφής σε περίπτωση που υπάρχει η ένδειξη « αγνώστου ιδιοκτήτη» με **αίτηση** (ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή) είτε η διόρθωση της εγγραφής με καταχώρηση κατά μεταφορά από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με **αίτηση** του δικαιούχου ή και κάθε τρίτου (ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου) στην περίπτωση μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του δικαιώματος πριν από την ημερομηνία καταχώρησης των πρώτων εγγραφών.

✓ **ΠΟΙΟ ΤΟ ΠΕΔΙΟ ΚΑΙ ΟΙ ΟΡΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ**

**I. Μέχρι την 31.12.2022 δίδεται παράταση στη διόρθωση των αρχικών εγγραφών στις ακόλουθες περιπτώσεις :**

**A. Περιοχές παλαιών προγραμμάτων Κτηματογράφησης που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν από τη δημοσίευση του ν. 3481/2006.**

- Αφορά κτηματογραφούμενες περιοχές για τις οποίες η απόφαση για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου δημοσιεύτηκε από 01.03.2004 έως και 31.12.2004, καθώς και από 01.01.2005 και μετά.

- Ως προς τις περιοχές αυτές είχε δοθεί καταληκτική προθεσμία για τις διορθώσεις αφενός δυνάμει του άρθ. 102 του ν. 4623/2019 μέχρι την 31.12.2020 και αφετέρου δυνάμει του άρθ. 134 παρ.4 του ν. 4759/2020 μέχρι την 31.12.2021.

- **Προϋπόθεση** για τη ρύθμιση αυτή είναι ότι **δεν είχε λήξει κατά την 30.11.2018 η προθεσμία ή οι παρατάσεις της** προς διόρθωση των εγγραφών στην κτηματογραφούμενη αυτή περιοχή.

**B. Περιοχές νέων προγραμμάτων Κτηματογράφησης που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση μετά τη δημοσίευση του ν. 3481/2006.**



- Αφορά κτηματογραφούμενες περιοχές για τις οποίες οι αρχικές εγγραφές καταχωρίστηκαν στα κτηματολογικά βιβλία από 01.01.2013 έως και 31.12.2013.

-Ως προς τις περιοχές αυτές είχε οριστεί 8ετής προθεσμία για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών δυνάμει του ν. 4623/2019.

## II. Μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου του έτους εντός του οποίου συμπληρώνεται οκταετής προθεσμία από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις εξής περιπτώσεις:

Σε μεμονωμένες περιπτώσεις περιοχών των παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης όπου η καταχώρηση των πρώτων εγγραφών και η περαίωση της διαδικασίας δεν είχε διενεργηθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4623/2019 και εξακολουθούν να τελούν υπό κτηματογράφηση, προκειμένου να διορθωθεί με αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) ενώπιον του αρμοδίου Πρωτοδικείου η ανακριβής πρώτη εγγραφή (άρθ. 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998).

### ✓ ΠΟΙΑ ΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

- Οι αρχικές εγγραφές μετά την άπρακτη παρέλευση της αποκλειστικής προθεσμίας για την αμφισβήτησή τους παράγουν **αμάχητο τεκμήριο για την ακρίβειά τους υπέρ των φερομένων δικαιούχων για τα δικαιώματα** που αυτές αφορούν και καθίστανται δικαστικά απρόσβλητες.
- Παράγεται ακόμη **αμάχητο τεκμήριο καλής πίστης** και για τους συναλλασσόμενους και αποκτώντες από τους αρχικούς εγγεγραμμένους.

**\*Σημειώνεται ότι στις 30.11.2018 είχε λήξει η αρχική προθεσμία διόρθωσης για τις κτηματογραφούμενες περιοχές, για τις οποίες**





η απόφαση έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου δημοσιεύτηκε είτε εντός τους έτους 2003 (όπως για τις περιοχές Πολυκάστρου Κιλκίς, Μαρτίνου Αταλάντης, Άστρους Κυνουρίας, Μεγ. Αλεξάνδρου Δράμας, Γλινού Τρικάλων, Αβάτου Ξάνθης) είτε από 01.01.2004 έως και 29.02.2004 (όπως Ελευσίνας, Βριλησίων Αμαρουσίου, Ελευθερών Παγγαίου, Φαλάννης Τυρνάβου, Σερβωτών Τρικάλων).

\* Σημειώνεται επιπλέον πως η παράταση διόρθωσης των αρχικών εγγραφών στις ως άνω περιπτώσεις ( I. Α. και Β.) παλαιών και νέων προγραμμάτων κτηματογράφησης μέχρι την 31.12.2022 ισχύει για κάθε διαδικασία διόρθωσης.

\*Οδηγίες για το πεδίο εφαρμογής των εν λόγω διατάξεων δόθηκαν από την εγκύκλιο του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ με αριθμό 3369/2133606/11.8.21.

**Ελεονώρα Αναγνώστου**

**Δικηγόρος**

**D.E.A.Droit Economique et Social**

**Université Paris IX -Dauphine**

**Αθήνα**

Νέου Φαλήρου 6<sup>α</sup>  
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33  
τηλ: +30 210 3673000  
fax: +30 210 3673070  
email: [info@sioufaslaw.gr](mailto:info@sioufaslaw.gr)  
website: [www.sioufaslaw.gr](http://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 0226549  
fax: +30 261 0242971

**Ρουμανία**

76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7<sup>th</sup> floor  
Bucharest, District 4, P. C.040037  
τηλ: +40 372 171778  
fax: +40 372 171779  
email: [info@sioufaslaw.ro](mailto:info@sioufaslaw.ro)  
website: [www.sioufaslaw.ro](http://www.sioufaslaw.ro)





**Σιούφας και Συνεργάτες**  
Δικηγορική Εταιρεία<sup>α</sup>

---

**Αθήνα**

Νέου Φαλήρου 6<sup>α</sup>  
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33  
τηλ: +30 210 3673000  
fax: +30 210 3673070  
email: [info@sioufaslaw.gr](mailto:info@sioufaslaw.gr)  
website: [www.sioufaslaw.gr](http://www.sioufaslaw.gr)

**Θεσσαλονίκη**

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

**Πάτρα**

Λεωφόρος Οθωνος-Αμαλίας 65  
Πάτρα, 262 22  
τηλ: +30 261 0226549  
fax: +30 261 0242971

**Ρουμανία**

76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7<sup>th</sup> floor  
Bucharest, District 4, P.C.040037  
τηλ: +40 372 171778  
fax: +40 372 171779  
email: [info@sioufaslaw.ro](mailto:info@sioufaslaw.ro)  
website: [www.sioufaslaw.ro](http://www.sioufaslaw.ro)

