



ΤΥΧΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΒΑΡΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΠΙ ΕΚΚΡΕΜΟΥΣ  
ΑΙΤΗΣΗΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ  
ΜΕ ΤΟ Ν. 4821/2021

**ΤΥΧΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΒΑΡΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΠΙ ΕΚΚΡΕΜΟΥΣ  
ΑΙΤΗΣΗΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 4821/2021**

Στα πλαίσια του εξορθολογισμού του μηχανισμού διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, αλλά και επιτάχυνσης της διαδικασίας κτηματογράφησης ο νέος νόμος για τον εκσυγχρονισμό του Ελληνικού Κτηματολογίου 4821/2021 (ΦΕΚ 134/Τ.Α' /31.7.2021), προκειμένου να ξεπεράσει τα προβλήματα και τις καθυστερήσεις που έχουν προκληθεί από χιλιάδες αιτήσεις διόρθωσης και αντιρρήσεις που εκκρεμούν ενώπιον Γραφείων Κτηματογράφησης **προβλέπει τη δυνατότητα μεταβιβάσεων και επιβαρύνσεων ακινήτων με «ιδιοκτησιακές εκκρεμότητες», οι οποίες θα καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, με οριστική επίλυση των διαφορών σε μεταγενέστερο χρόνο μετά την έκδοση αποφάσεων των αρμοδίων Επιτροπών.**

✓ **ΠΟΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΟΡΘΩΝΟΝΤΑΙ ΚΑΙ ΜΕ ΠΟΙΟ ΤΡΟΠΟ**

Αυτός που έχει έννομο συμφέρον μπορεί να υποβάλλει **αίτηση διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων πινάκων και**



**διαγραμμάτων** προκειμένου να διορθωθούν είτε γεωμετρικά στοιχεία είτε στοιχεία εγγραφής του κτηματολογικού πίνακα.

✓ **ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΟΙ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ**

Οι αιτήσεις διόρθωσης υποβάλλονται ενώπιον του αρμοδίου Γραφείου Κτηματογράφησης, το οποίο αφού τις εξετάσει συντάσσει σχετική έκθεση.

✓ **ΣΕ ΠΟΙΟΝ ΔΙΑΒΙΒΑΖΟΝΤΑΙ ΟΙ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ**

Οι αιτήσεις διόρθωσης μαζί με την έκθεση του Γραφείου Κτηματογράφησης και τις (τυχόν υπάρχουσες) αντίθετες απόψεις διαβιβάζονται προς εξέταση ενώπιον των Επιτροπών ( του άρθ.7<sup>A</sup> του ν. 2308/1995), οι οποίες αξιολογούν τη βασιμότητα των αντιρρήσεων που υποβάλλονται και αποφαινόμενοι αιτιολογημένα επ' αυτών σε προθεσμία δύο μηνών από την παράδοση σε αυτές, με δυνατότητα παράτασης επιπλέον δύο μηνών.

✓ **ΠΩΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΝΤΑΙ Ή ΕΠΙΒΑΡΥΝΟΝΤΑΙ ΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΕΚΚΡΕΜΗ ΑΙΤΗΣΗ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ**

- Τα δικαιώματα επί ακινήτων για τα οποία υπάρχει αμφισβήτηση ή εκκρεμεί αίτηση διόρθωσης μεταβιβάζονται και επιβαρύνονται σύμφωνα με τις οικείες για αυτά διατάξεις **με καταχώρηση της σχετικής αίτησης ή πράξης στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου** εκ μέρους του αποκτώντα, σε περίπτωση που ο μεταβιβάζων δεν είχε επιμεληθεί της σχετικής καταχώρησης.
- Η ίδια ως άνω διαδικασία ακολουθείται και σε κάθε μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση ή και σε κτήση δικαιώματος με αναγκαστική εκτέλεση.

✓ **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΥΡΟΥΣ ΤΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ**

Το κύρος των πράξεων που διενεργούνται σύμφωνα με τις ανωτέρω διαδικασίες, αλλά και των δικαιωμάτων που στηρίζονται σε αυτές, τελεί υπό την **αναβλητική αίρεση της καταχώρησης του μεταβιβάζοντος ή του βεβαρημένου ως**



**κυρίου** στην πρώτη εγγραφή μετά την έκδοση της απόφασης της Επιτροπής.

✓ **ΤΙ ΙΣΧΥΕΙ ΕΠΙ ΒΑΡΩΝ ΠΡΟ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ**

Σε περίπτωση που σε δικαίωμα καταχωρημένο στο κτηματολόγιο υπήρξε εμπράγματο βάρος ή οποιαδήποτε δέσμευση του ακινήτου **πριν από τις πρώτες εγγραφές** (όπως υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση, μεσεγγύηση), η άσκηση των εξουσιών που εκπορεύονται από το εμπράγματο βάρος τελεί υπό την **αναβλητική αίρεση** της καταχώρησης του βεβαρημένου οφειλέτη ως κυρίου στην πρώτη εγγραφή μετά την έκδοση απόφασης της Επιτροπής.

✓ **ΣΤΟΧΟΙ**

- Η απεμπλοκή του Ελληνικού Κτηματολογίου από την καθυστέρηση που προκαλείται στην ολοκλήρωση της κτηματογράφησης από τις αιτήσεις διόρθωσης και τις ενστάσεις.
- Η δυνατότητα μεταβιβάσεων ακινήτων με εκκρεμότητες τις οποίες αναλαμβάνει να διευθετήσει ο αποκτών και ανάληψη των σχετικών ευθυνών από αυτόν.

**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 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)

