



Σιούφας και Συνεργάτες  
Δικηγορική Εταιρεία



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

## ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ: ΟΙ ΝΕΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ Ν. 4934/2022

### ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ: ΟΙ ΝΕΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ Ν. 4934/2022

Στις 23/05/2022 δημοσιεύτηκε ο ν. 4934/2022 με τίτλο: «Ένταξη των περιοχών ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο, εφαρμογή σε αυτές της κοινής εθνικής νομοθεσίας - Διασύνδεση Ληξιαρχείων και «Ελληνικού Κτηματολογίου» - Καταχώριση αγωγών και αιτήσεων στα κτηματολογικά φύλλα και λοιπές διατάξεις.», με τον οποίο εισάγονται, μεταξύ άλλων, νέες ρυθμίσεις στο ν. 2664/1998, με σκοπό τη ρύθμιση ζητημάτων σχετικά με τις διορθώσεις ανακριβών πρώτων εγγραφών, τη δημιουργία ηλεκτρονικού συστήματος διασύνδεσης των Ληξιαρχείων με το Ελληνικό Κτηματολόγιο, καθώς και τις καταχωρίσεις στα κτηματολογικά φύλλα και αγωγών με ενοχικό μεν χαρακτήρα, αλλά με αίτημα την αυτούσια απόδοση ακινήτου.

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)





**Οι νέες ρυθμίσεις έχουν ως εξής:**

✓ Προστίθεται νέο άρθρο 3Α στο ν. 2664/1998, με τίτλο: «**Ηλεκτρονικό Σύστημα Διασύνδεσης Ληξιαρχείων και Ελληνικού Κτηματολογίου**», με το οποίο θεσπίζεται ηλεκτρονικό σύστημα αυτοματοποιημένης διασύνδεσης των ληξιαρχείων με τη βάση δεδομένων του «**Ελληνικού Κτηματολογίου**». Σκοπός του Συστήματος είναι η **αυτόματη ηλεκτρονική ενημέρωση των αλφαβητικών ευρετηρίων και των κτηματολογικών βιβλίων που τηρούνται στο Εθνικό Κτηματολόγιο**, με την ημερομηνία θανάτου, τον αριθμό και την εκδούσα αρχή των ληξιαρχικών πράξεων θανάτου των φερόμενων ως δικαιούχων δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στα κτηματολογικά βιβλία, καθώς και των προσώπων των οποίων η αίτηση διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων του άρθρου 6Α του ν. 2308/1995 έχει σημειωθεί ως εκκρεμής, σύμφωνα με το άρθρο 7Α του ίδιου νόμου.<sup>1</sup>

✓ Επιπλέον, εισάγεται υποχρέωση προς τους φερόμενους ως πλησιέστερους συγγενείς του θανόντος να γνωστοποιήσουν το κληρονομικό τους δικαίωμα στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο μέσα σε ένα μήνα από την παρέλευση της τετράμηνης προθεσμίας αποποίησης του άρθρου 1847 ΑΚ, προκειμένου να σημειωθούν ως κληρονόμοι στο πεδίο των πρόσθετων πληροφοριών του οικείου κτηματολογικού φύλλου.<sup>2,3</sup>

✓ Τροποποιείται το άρθρο 6 του ν. 2664/1998, ώστε να προσαρμοστεί στα δεδομένα που δημιουργεί η εισαγωγή του άρθρου 3Α στον ίδιο νόμο. Ειδικότερα, με την τροποποίηση της περ. γ' της παρ. 2 προβλέπεται ότι η **αγωγή διόρθωσης ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής πρέπει να στρέφεται και κατά των προσώπων που σημειώνονται στο κτηματολογικό φύλλο ως**

<sup>1</sup> Το Σύστημα τίθεται αρχικά σε δοκιμαστική λειτουργία δεκαπέντε (15) ημέρες μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και για χρονικό διάστημα δεκαπέντε (15) ημερών. Η λήξη της δοκιμαστικής λειτουργίας του Συστήματος διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Δεκαπέντε (15) ημέρες μετά τη λήξη της δοκιμαστικής λειτουργίας, αρχίζει η παραγωγική λειτουργία του Συστήματος. Η έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Συστήματος διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης. **Από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Συστήματος, τα αλφαβητικά ευρετήρια και τα κτηματολογικά βιβλία του Εθνικού Κτηματολογίου ενημερώνονται αυτόματα, ηλεκτρονικά, με την ημερομηνία θανάτου, τον αριθμό και την εκδούσα αρχή των ληξιαρχικών πράξεων που καταχωρίζονται από την έναρξη ισχύος της παραγωγικής λειτουργίας του Συστήματος, στο Μητρώο Πολιτών. Η αυτόματη ενημέρωση του προηγούμενου εδαφίου αφορά και στις ληξιαρχικές πράξεις που έχουν καταχωριστεί στο Μητρώο Πολιτών πριν από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας του Συστήματος.**

<sup>2</sup> Η ανωτέρω υποχρέωση γνωστοποίησης βαρύνει και τους διαδόχους αποβίωσαντος προσώπου που έχει υποβάλλει την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6Α του ν. 2308/1995, η εξέταση της οποίας έχει σημειωθεί ως εκκρεμής σύμφωνα με το άρθρο 7 Α του ίδιου νόμου στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, σχετικά με το δικαίωμα που αμφισβητείται με την αίτηση διόρθωσης.

<sup>3</sup> Εφόσον κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος έχει λήξει η προθεσμία γνωστοποίησης ή απομένει διάστημα μικρότερο των δύο (2) μηνών για τη λήξη της, η σχετική γνωστοποίηση γίνεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος.



καθολικοί διάδοχοι του εμφανιζόμενου ως δικαιούχου στην πρώτη εγγραφή, ενώ προβλέπονται και ειδικές δικονομικές διατάξεις για την εφαρμογή αυτής της περίπτωσης.<sup>4</sup>

✓ Στο ίδιο άρθρο προβλέπεται τροποποίηση της περ. ββ) της περ. α' της παρ. 3 του ν. 2664/1998, ώστε όταν ο επικαλούμενος τίτλος κτήσης είναι η έκτακτη χρησικτησία και το αντικείμενο του δικαιώματος είναι συνεστημένη οριζόντια ιδιοκτησία ή κάθετη ιδιοκτησία, αντί της αγωγής της παρ. 2 του άρθρου 6 να ασκείται η αίτηση της παρ. 3 του ίδιου άρθρου. Σκοπός είναι η αποφυγή διενέργειας περιττών δικών στις οποίες εμπλέκεται το Ελληνικό Δημόσιο, όταν μάλιστα, στην πλειονότητα των περιπτώσεων, δεν διεκδικεί δικαιώματα επί οριζόντιων ιδιοκτησιών.

✓ Παρατείνεται η προθεσμία καταχώρισης της αίτησης της παρ. 8 του άρθρου 6 στα κτηματολογικά φύλλα από είκοσι (20) σε τριάντα (30) ημέρες, ώστε να συμβαδίζει με τη γενική προθεσμία εγγραφής αγωγών που προβλέπεται στο άρθρο 220 ΚΠολΔ.

✓ Τροποποιείται η παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 2664/1998, ώστε, για τις αγωγές που θα ασκηθούν μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, να είναι απαραίτητη η καταχώρισή τους στο οικείο κτηματολογικό φύλλο, όταν ο ενάγων ζητά την αυτούσια απόδοση του πλουτισμού ή την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση, όχι όμως όταν ζητά σε χρήμα την απόδοση του πλουτισμού ή αποζημίωση. Μάλιστα, διευκρινίζεται ότι η σχετική αγωγή θα δικάζεται από τον Κτηματολογικό Δικαστή και η έφεση επί της εκδοθησόμενης απόφασης από τον Κτηματολογικό Εφέτη. Σκοπός της θέσπισης υποχρέωσης καταχώρισης είναι η διασφάλιση της δημόσιας πίστης του τρίτου που εμπιστεύεται το φαινόμενο δικαίου που δημιουργεί η κτηματολογική εγγραφή, ενώ η εκδίκαση των αγωγών, οι οποίες παραμένουν ενοχικής φύσης, από τον κτηματολογικό δικαστή, συμβάλλει στη διατήρηση της ομοιομορφίας της νομολογίας.

✓ Τροποποιείται η περ. ιβ' της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 2664/1998, ώστε να προβλέπεται ρητά η καταχώριση της αγωγής της παρ. 2 του άρθρου 7, όταν με αυτή ζητείται η αυτούσια απόδοση του πλουτισμού ή η επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση.

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Γενικού Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.

<sup>4</sup> Η περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, καθώς και η περ. στ' της ίδιας παραγράφου, όπως διαμορφώνονται με το άρθρο 13 του παρόντος, εφαρμόζονται και στις αγωγές που κατατέθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφόσον δεν έχουν συζητηθεί.