



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Η 20^η Μαρτίου 2023 ορίστηκε¹ ως ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στο **Δήμο Αθηναίων**, ενώ συγχρόνως διαπιστώθηκε η περαίωση της κτηματογράφησης και η ολοκλήρωση της καταχώρησης των πρώτων εγγραφών² στα κτηματολογικά βιβλία ως προς τα ακίνητα που βρίσκονται στο **Δήμο Αθηναίων**³ με συνέπεια αφενός μεν να μην υφίσταται πλέον υποχρέωση επισύναψης του Πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου σε συμβόλαια που αφορούν εμπράγματα δικαιπραξίες και συντάσσονται ήδη μετά την 01/03/2023 ούτε προσκόμισης του ανωτέρου Πιστοποιητικού κατά τη συζήτηση ενώπιον Δικαστηρίου υπόθεσης που έχει ως αντικείμενο δικαίωμα που είναι εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία μετά την ίδια ως άνω ημερομηνία (01/03/2023) αφετέρου δε όλες οι πράξεις που καταχωρήθηκαν και μεταγράφηκαν στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών κατά το χρονικό διάστημα μέχρι την

¹ Με την με αριθμό **ΠΡ 223/2304681/01.03.2023** απόφαση του Προέδρου του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

² **Πρώτες εγγραφές:** εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες.

³ Ειδικότερα: στο Δήμο Αθηναίων της Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.





ημέρα έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου να **καταχωρηθούν αυτεπάγγελτα στα Κτηματολογικά βιβλία** από τις αρμόδιες υπηρεσίες των Κτηματολογικών Γραφείων **κατά την πρώτη ημέρα έναρξης της ισχύος του** .

Προς περαιτέρω διευκρίνιση όσων ισχύουν επί του Κτηματολογίου και των κτηματολογικών εγγραφών παραθέτουμε τα ακόλουθα.

ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΕΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ. Το Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας που διέπεται κυρίως από τις αρχές του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων για την αποδοχή της εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία, της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης (αρχή της χρονικής προτεραιότητας), της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων και της διασφάλισης της δημόσιας πίστης.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ είναι τα εγγραπτά δικαιώματα που αφορούν ακίνητα και κάθε άλλο αυτοτελές συνδεόμενο με το έδαφος ιδιοκτησιακό αντικείμενο κατά τρόπο ώστε κάθε ακίνητο να απεικονίζεται στα κτηματολογικά διαγράμματα με τον αποκλειστικό για αυτό Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) ως τμήμα εδάφους μαζί με τα συστατικά του μέρη ανεξαρτήτως του συστήματος οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή της κοινής χρήσης ή της κοινής ωφέλειας.

ΠΡΑΞΕΙΣ ΚΑΤΑΧΩΡΙΖΟΜΕΝΕΣ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΦΥΛΛΑ. Στα Κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται όλες οι κτηματολογικές εγγραφές που αφορούν τα ακίνητα έτσι, ώστε σε κάθε ακίνητο ή άλλο αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο να αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο. Ειδικότερα, στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται μεταξύ άλλων όλες οι εμπράγματα δικαιοπραξίες, οι συντελεσμένες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι αποδοχές κληρονομίας εφόσον αφορούν ακίνητο της κληρονομίας, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων, οι κάθε είδους παραχωρήσεις του Δημοσίου με τις οποίες συνιστάται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο και οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βούλησης για εμπράγματη δικαιοπραξία σε ακίνητο.

ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΣΕ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ.

Από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου οι εγγραφές που αφορούν ακίνητα των



κτηματογραφημένων περιοχών γίνονται μόνο στα κτηματολογικά βιβλία και λοιπά τηρούμενα στοιχεία, ενώ τα βιβλία που τηρούσε έως την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο επέχουν θέση αρχείου, που εξακολουθεί να φυλάσσεται από το Υποθηκοφυλακείο. Υπάρχει μαχητό τεκμήριο ακριβείας για τις εγγραφές στα κτηματολογικά φύλλα, που ανατρέπεται μόνο με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ. Τη Δευτέρα 20 Μαρτίου 2023 ορίστηκε η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στο Δήμο Αθηναίων, αφού ολοκληρώθηκε η κτηματογράφηση και η καταχώρηση των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία για τα ακίνητα που βρίσκονται στο Δήμο αυτό.

ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ.

Άρση της υποχρέωσης επισύναψης Πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου σε συμβόλαια που συντάσσονται μετά την 01.03.2023 σχετικά με εμπράγματα δικαιοπραξίες που αφορούν ακίνητα των περιοχών αυτών.

Παύση της υποχρέωσης προσκόμισης του Πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου κατά τη συζήτηση ενώπιον Δικαστηρίου υπόθεσης που διεξάγεται μετά την 01.03.2023 και έχει ως αντικείμενο δικαίωμα εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία.

Αυτεπάγγελτη καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία κατά την πρώτη ημέρα της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου όλων των πράξεων που είχαν μεταγραφεί και καταχωρηθεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου μέχρι την προηγούμενη ημέρα της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου δηλαδή μέχρι την 19/3/2023.

Ισχύς των διατάξεων του νόμου⁴ για την καταχώρηση των εγγραπτέων πράξεων στα κτηματολογικά βιβλία και τη συζήτηση των αγωγών ενώπιον των Δικαστηρίων από την 20/03/2023, όπως αναλύθηκαν ανωτέρω.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine

⁴ Ν. 2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει έως σήμερα.

