



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



Ν. 5160/2024: ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΑΝΑΚΡΙΒΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Με το **άρθρο 36 του ν. 5160/2024¹** προβλέπεται η τροποποίηση των παραγράφων 2 και 2Α του άρθρου 102 παρ. 2 του ν. 4623/2019 περί της προθεσμίας διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών, για το σύνολο των δικαιωμάτων φυσικών και νομικών προσώπων (κυριότητα, βάρη). Συγκεκριμένα προβλέπεται ότι **οι προθεσμίες της 30ης/11/2024 και 31/12/2024 αντίστοιχα για τη διόρθωση των πρώτων εγγραφών, παύει να είναι καταληκτική.**

Στον νόμο παρατίθενται διατάξεις που αφορούν αφενός στη **γενική κατηγορία ανακριβών πρώτων εγγραφών**, περιλαμβάνοντας το σύνολο των δικαιωμάτων φυσικών και νομικών προσώπων, ανάλογα με τις ημερομηνίες κατά τις οποίες κηρύχθηκε η κτηματογράφηση και αφετέρου την ειδική περίπτωση των **ακινήτων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη»**.
Ειδικότερα:

¹ Ν. 5160/2024 (ΦΕΚ Α'195/27.11.2024) με τον τίτλο «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2022/2555 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Δεκεμβρίου 2022, σχετικά με μέτρα για υψηλό κοινό επίπεδο κυβερνοασφάλειας σε ολόκληρη την Ένωση, την τροποποίηση του Κανονισμού (ΕΕ) 910/2014 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972, και την κατάργηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/1148 (Οδηγία NIS 2) και άλλες διατάξεις».





A. ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΑΝΑΚΡΙΒΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

A.1. Περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (2/08/2006) → η αποκλειστική προθεσμία διόρθωσης των εγγραφών, δεν λήγει στις 30/11/2024 αλλά μετά την πάροδο ενός (1) έτους από τη δημοσίευση πράξης του Διοικητικού Συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με την οποία διαπιστώνεται η εφαρμογή του συστήματος του Κτηματολογίου σε αντικατάσταση του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών στο σύνολο της επικράτειας της χώρας.

Σημειώνουμε ότι με βάση τις διατάξεις του ν. 5142/2024 (περί επιτάχυνσης της διαδικασίας κτηματογράφησης και μετάβασης του συνόλου της χώρας σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου εντός του 2025) υπολογίζεται ότι η ως άνω διαπιστωτική πράξη θα δημοσιευθεί στα τέλη του 2025. Συνεπώς εκτιμάται ότι το πέρας της προθεσμίας διορθώσεων για τις περιοχές αυτές, θα επέλθει στα τέλη του 2026.

A.2. Περιοχές στις οποίες οι πρώτες εγγραφές καταχωρίστηκαν από την 1η.1.2013 έως και την 31η.12.2016 → η αποκλειστική προθεσμία διόρθωσης των εγγραφών, δεν λήγει στις 30/11/2024 αλλά μετά την πάροδο ενός (1) έτους από τη δημοσίευση πράξης του Διοικητικού Συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με την οποία διαπιστώνεται η εφαρμογή του συστήματος του Κτηματολογίου σε αντικατάσταση του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών στο σύνολο της επικράτειας της χώρας. Συνεπώς εκτιμάται ότι το πέρας της προθεσμίας διορθώσεων για τις περιοχές αυτές, θα επέλθει στα τέλη του 2026.

A.3. Περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 και υπό τις προϋποθέσεις ότι κατά την έναρξη ισχύος του ν. 4623/2019 (09/08/2019):

- εξακολουθούσαν να τελούν υπό κτηματογράφηση και
- δεν είχε εκδοθεί η διαπιστωτική πράξη περαίωσης της κτηματογράφησης και
- δεν είχε εκδοθεί η απόφαση έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου,

η αποκλειστική προθεσμία διόρθωσης των εγγραφών, λήγει την 31η Δεκεμβρίου του έτους εντός του οποίου συμπληρώνονται οκτώ (8) έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου.



Συνεπώς για τις περιοχές αυτές που κτηματογραφήθηκαν αργότερα, η αποκλειστική προθεσμία διόρθωσης των πρώτων εγγραφών, εξαρτάται από τον χρόνο έναρξης του κτηματολογικού γραφείου στο συγκεκριμένο ΟΤΑ. Για τις περιοχές αυτές για τις οποίες η κτηματογράφηση δεν έχει ολοκληρωθεί, η ως άνω ενιαία προθεσμία θα εκκινήσει μετά την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του Κτηματολογίου περί ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης.

Β. ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ: ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΝΔΕΙΞΗ «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»

Β.1. Περιοχές για τις περιοχές η αποκλειστική προθεσμία περί διόρθωσης πρώτων εγγραφών, είχε λήξει μέχρι τις 30.11.2018, η δυνατότητα αμφισβήτησης και διόρθωσης ανακριβούς εγγραφής, σε ακίνητα με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», είτε εξωδικαστικά είτε κατόπιν άσκησης αγωγής, είναι δυνατή όχι μέχρι τις 30/11/2024 αλλά μέχρι την πάροδο ενός (1) έτους από τη δημοσίευση πράξης του Διοικητικού Συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με την οποία διαπιστώνεται η εφαρμογή του συστήματος του Κτηματολογίου σε αντικατάσταση του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών στο σύνολο της επικράτειας της χώρας, μόνο αν, κατόπιν της λήξης της αποκλειστικής προθεσμίας για κάθε περιοχή, δεν έχουν εγγραφεί μεταγενέστερες πράξεις ² επί του κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου.

Β.2. Για τις ως άνω περιοχές επιτρέπεται, μέχρι την πάροδο ενός (1) έτους από τη δημοσίευση της ως άνω διαπιστωτικής πράξης, με αίτηση:

α) η διόρθωση ανακριβούς εγγραφής με την ένδειξη «Ελληνικό Δημόσιο», όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου και

β) η διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής όταν στα οικεία κτηματολογικά φύλλα κατά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών αναγνωρίστηκε ως δικαιούχος του δικαιώματος ο δικαιοπάροχος του αιτούντος τη διόρθωση, ενώ ο τίτλος κτήσης του σχετικού δικαιώματος από τον αιτούντα τη διόρθωσή του είναι μεταγεγραμμένος στα βιβλία μεταγραφών του αντίστοιχου Υποθηκοφυλακείου ή Κτηματολογικού Γραφείου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει στο μεταξύ μεσολαβήσει άλλη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο, εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο.

² Οι εγγραφές της αγωγής περί αδικαιολόγητου πλουτισμού δεν λαμβάνονται υπόψη ως μεταγενέστερες πράξεις.



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης

Πειραιάς
Νέου Φαλήρου 6^Α
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33
τηλ: +30 210 3673000
fax: +30 210 3673070
email: info@sioufaslaw.gr
website: 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 7th floor
Bucharest, District 4, P.C.040037
τηλ: +40 372 171778
fax: +40 372 171779
email: info@sioufaslaw.ro
website: www.sioufaslaw.ro

