

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ : 213/2007
ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Β'

Συνεδρίαση της : 22ας Μαΐου 2007

Σύνθεση

Πρόεδρος : Χρήστος Τσεκούρας, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.
Νομικοί Σύμβουλοι: Νικόλαος Κατσίμπας, Σπυρίδων Δελλαπώρας, Ανδρέας Φυτράκης, Πέτρος Τριανταφυλλίδης, Ηλίας Ψώνης, Χρυσάφουλα Αυγερινού, Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος.

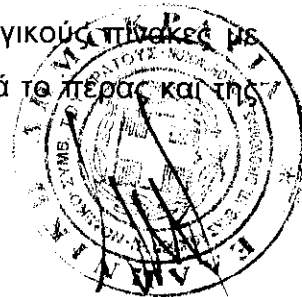
Εισηγητής : Ανδρέας Φυτράκης, Νομικός Σύμβουλος.

Ερώτημα: 1038507/1672/A0010/13-04-2007 του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημ-κής πολιτικής – Γεν. Δ/σεως Δημ. Περιουσίας και Εθν. Κληροδοτημάτων Δ/σεως Δημ.Περιουσίας, Τμ.Α').

Ερωτάται: Αν δύνανται οι Κτηματικές Υπηρεσίες του Δημοσίου να συναινέσουν, κατ'άρθρο 2 παρ.11 αα του ν.2664/98 όπως τροποποιήθηκε με τον νόμο 3481/2006, εις την διόρθωσιν αρχικής εγγραφής «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» των κτηματολογικών πινάκων ΟΚΧΕ, χωρίς να τηρηθή η διαδικασία του άρθρου 8 του ΑΝ. 1539/1938 και εις καταφατική περίπτωση ποία υπηρεσία είναι αρμοδία δια την χορήγησιν της συναινέσεως και με ποία διαδικασία θα χορηγείται η συναίνεσις αυτή.

Επί του ερωτήματος αυτού το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους εγνωμοδότησε ως εξής:

Κατά το άρθρο 11 του Ν.2308/1995 «κτηματογράφηση για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις», «μετά την ολοκλήρωση, κατά το προηγούμενο άρθρο, της διαδικασίας εκδίκασης των προσφυγών, το αρμόδιο Γραφείο Κτηματολογίου αναμορφώνει τα κτηματολογικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες με βάση τις αποφάσεις της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής. Αμέσως μετά το πέρας και της



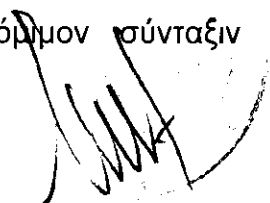
αναμόρφωσης αυτής εκδίδεται από τον ΟΚΧΕ διαπιστωτική πράξη περαίωσης της όλης διαδικασίας κτηματογράφησης.

Κατά δε τα άρθρα 6 παρ.1 εδ. α, 2 εδ. α, 7 παρ.1, 2^α και 9 του Ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» «πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές στο κτηματολογικό βιβλίο κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες σύμφωνα με την παράγραφο 2 περιπτ. Β του άρθρου 3 Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί με αγωγή ενώπιον του αρμοδίου καθ' ύλην και κατά τόπον πρωτοδικείου η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση ολικά ή μερικά της πρώτης εγγραφής», «οι πρώτες εγγραφές των οποίων δεν αμφισβητήθηκε η ακρίβεια ενώπιον των δικαστηρίων μέσα στην προθεσμία της παραγράφου 2 του άρθρου 6 καθίστανται οριστικές και παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερομένων με τις πρώτες αυτές εγγραφές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν. Από την δημιουργία του κατά την προηγούμενη παράγραφο αμαχήτου τεκμηρίου αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου των πρώτων εγγραφών» «Ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου ως ακίνητα» «αγνώστου ιδιοκτήτου» θεωρείται ότι ανήκουν κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή. Στην περίπτωση αυτή δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 7 αμάχητο τεκμήριο και ισχύουν όσα ορίζονται στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου. Τα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία μεριμνούν για την σημείωση στα κτηματολογικά βιβλία της προβλεπόμενης στην προηγούμενη παράγραφο έννομης συνέπειας».

Εξάλλου κατά το άρθρο 18 παρ.1 του αυτού Ν.2664/1998, ως αντικατεστάθη δια του άρθρου 2 παρ.11 ~~παρ.1~~ εδ.α και εκ του Ν.3481/2006 «1. α) ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στην διόρθωση προδήλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ, καθώς επίσης στοιχείων με καταχωρισθέν δικαίωμα τον τίτλον αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο εφόσον το σφάλμα στην καταχώρηση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για την διόρθωση καταχωρίζεται στο

κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. **β)** Στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών το πρόδηλο σφάλμα μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στον δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στον ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Η αίτηση για την διόρθωση καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ενδεικτικά πρόδηλο είναι το σφάλμα όταν η ακρίβεια στα στοιχεία της εγγραφής προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρίσθηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης η οποία προηγείται της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του Ν.2308/1995 ή και μετά απ' αυτήν εφόσον στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη καταχωρισθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την εν λόγω ανάρτηση υπό την προϋπόθεση ότι μέσω της διορθώσεως δεν αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου εκτός αν ο τρίτος συναινεί στην διόρθωση συνυπογράφοντας την αίτηση, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου. Στην περίπτωση ακινήτου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» απαιτείται συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, εκτός αν πρόκειται για δημόσιο έγγραφο με βάση το οποίο έχουν καταχωρισθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δικαιώματα συνδικαιούχων οπότε δεν απαιτείται συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου».

Δια των, ως άνω, διατάξεων καθιερώνεται εξωδικαστικός τρόπος διορθώσεως σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, προφανώς δευτερευούσης σημασίας και πάντως δυναμένων να διορθωθούν ασφαλώς και μόνον δια της χρησιμοποιήσεως στοιχείων υπαρχόντων κατά τον χρόνον της διαπιστώσεως του σφάλματος, προκυπτόντων δ' αμέσως εκ των συνοδευόντων τας εγγραφάς νομίμων παραστατικών δικαίων και δικαιούχων επί των εγγραφομένων εις τους πίνακας ακινήτων, χωρίς να συντρέχει ανάγκη περαιτέρω διερευνήσεως της νομιμότητος και βασιμότητος των δια την διόρθωσιν των σφαλμάτων χρησιμοποιουμένων στοιχείων αυτών, ή, πολλώ μάλλον, δικαστικής επιβεβαιώσεως, ή διορθώσεως των σφαλμάτων δι' άλλων προσθέτων διοικητικών ή δικαστικών διαδικασιών, εφόσον, άλλως, δεν θα επρόκειτο, εις την τελευταίαν ιδία ταύτην περίπτωσιν, περί διορθώσεως, κατά την έννοια των άνω διατάξεων, σφαλμάτων τα οποία παρεισεφρησαν κατά την σύνταξιν των πινάκων, αλλ' αληθώς περί διορθώσεως και ενδεχομένως διαφοροποιήσεως των πινάκων αυτών και δη δι' αποφάσεως του μη διαθέτοντος δικαστικήν αυθεντίαν και εξουσίαν προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου, τον οποίον, δηλαδή, οι διατάξεις αυτές δεν ορίζουν ως όργανον δυνάμενον να τέμνη διαφοράς, της δε υπ' αυτού, ως άνω, διορθώσεως αποτελούσης, δίκην λογιστικής πράξεως ή υλικής ενεργείας, μόνον απλήν, πλην ακριβεστέραν, καταχώρισιν των δια νόμον σύνταξιν



κτηματολογικών πινάκων υποβληθέντων ή υπαρχόντων αρχηθεν νομίμων στοιχείων, τα οποία εάν εχρησιμοποιούντο ορθώς κατά την σύνταξιν των πινάκων δεν θα προέκυπτον τα διορθωτέα σφάλματα αυτών.

Δια των αυτών, ως άνω, διατάξεων, καθ'όσον αφορούν εις το Δημόσιο, δεν επιβάλλεται νέα ιδιαίτερα διαδικασία ερεύνης των, τυχόν, δικαιωμάτων του επί του ακινήτου εις το οποίο αφορά το διαπιστωθέν σφάλμα κτηματολογικού πίνακος, αλλ'επιτρέπεται μόνον η παροχή της συναινέσεως του εις την μόνον υπό τας, ως άνω, προϋποθέσεις επιτρεπομένην διόρθωσιν των κτηματολογικού πίνακος υπό του προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, υποχρεουμένου, άλλως, του δημοσίου, να αρνηθεί την χορήγησιν της συναινέσεως αυτής. Άλλωστε η νόμω ανεπίτρεπτη συναίνεσις του Δημοσίου, τυχόν διδομένη, δεν δικαιολογεί σύννομον υπό του προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου διόρθωσιν σφαλμάτων Κτηματολογικών εγγραφών.

Διά την, κατά την έννοιαν της εν λόγω διατάξεως, συναίνεσιν του Δημοσίου δέον να λεχθούν και τα εξής:

Η τον ανωτέρω χαρακτήρα και σκοπόν έχουσα πράξις διορθώσεως σφάλματος του κτηματολογικού πίνακος δεν αποτελεί ούτε διοικητικήν πράξιν, κατά την έννοιαν του διοικητικού δικαίου, ήτοι δήλωσιν βουλήσεως διοικητικού οργάνου καθορίζουσα και δη κυριαρχικώς εις τον διοικούμενο δίκαιο το οποίο δέον να ισχύση εις την περίπτωσιν συγκεκριμένου σφάλματος κτηματολογικού πίνακος, ούτε απόφασιν τέμνουσα οιανδήποτε εκ του σφάλματος αναφύεισαν διαφοράν, ουδέ, τέλος, δικαιοπραξίαν του αστικού δικαίου υπαγόμενη εις την ρύθμισιν των άρθρων 236-238 Αστικού Κώδικος, δι'ο και η ενταύθα συναίνεσις του δημοσίου, μη δυναμένη, κατά τας ως άνω διατάξεις, να έχει διαπλαστικήν δικαίων επενέργειαν, ουδέ να παρέχεται δι'άλλην, πλήν της διορθώσεως του σφάλματος, αιτίαν, αποτελεί απλήν υπό του δημοσίου παραδοχήν της συνδρομής των προϋποθέσεων εφαρμογής των, ως άνω, περί διορθώσεως λαθών του κτηματολογικού πίνακος διατάξεων, μη θίγουσα, καθ'οιονδήποτε τρόπον, υφιστάμενα ή βασίμως προσδοκώμενα υπ'αυτού δικαιώματά του επί ακινήτων.

Η προσδοκία αυτή, προδήλως, αναφέρεται εις ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτου» ο οποίος δεν προκύπτει εκ των δια την συγκεκριμενοποίησιν του χρησιμοποιουμένων στοιχείων, δι'ο και εις αμφοτέρας τας περιπτώσεις αυτάς δεν είναι δυνατή η παροχή, τυχόν, ζητουμένης συναινέσεως του δημοσίου.

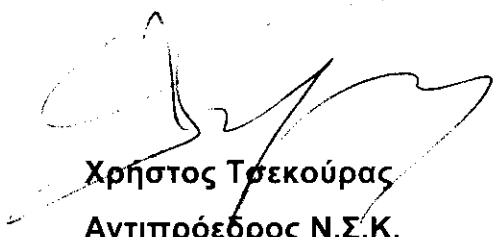
Έπεται, περαιτέρω, τούτων ότι η βασίμως, εν όψει των ανωτέρω, ζητουμένη συναίνεσις του Δημοσίου πρέπει να παρέχεται υπό της εκ της φύσεως του ακινήτου

(αστικού, αγροτικού, δασικού, κοινοχρήστου κλπ) αρμοδίας δια την διοίκησιν και διαχείρισίν του διευθύνσεως ή κτηματικής υπηρεσίας του οικείου Υπουργείου, μετένδελεχή έλεγχο των στοιχείων εκάστης περιπτώσεως, της δ'οιουδήποτε βαθμού αμφιβολίας επιβαλλούσης άρνησιν παροχής συναινέσεως του Δημοσίου δια την αιτουμένη διόρθωσιν εγγραφών του κτηματογραφικού πίνακος.

Κατ'ακολουθίαν τούτων η εις το ερώτημα απάντησις είναι η, ως ανωτέρω, αναλυτικώς διδομένη.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

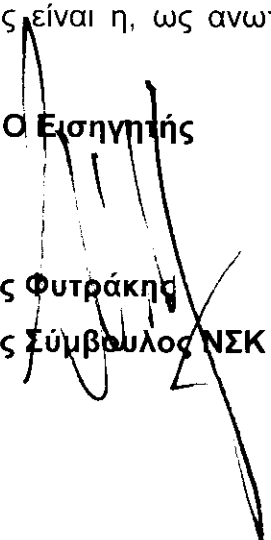
Αθήνα 29-05-2007



Χρήστος Τσεκούρας

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής



Ανδρέας Φουτράκης
Νομικός Σύμβουλος ΝΣΚ