

Νοέμβριος 2013

Οι νέες νομοθετικές ρυθμίσεις για το Εθνικό Κτηματολόγιο (ν. 4164/2013)

Ο νόμος 4164/2013 «**Συμπλήρωση των διατάξεων περί Εθνικού Κτηματολογίου και άλλες ρυθμίσεις**» (ΦΕΚ Α' 156/09.07.2013), επέφερε σημαντικές αλλαγές, στους, ήδη επανειλημμένως, τροποποιημένους νόμους¹ για τη διαδικασία Κτηματογράφησης (ν. 2308/1995) και τη λειτουργία του Κτηματολογίου (ν. 2664/1998), συμβάλλοντας στη βελτίωση και απλούστευσή τους.

Με το νέο νόμο 4164/2013, επέρχονται οι παρακάτω σημαντικότερες αλλαγές, τόσο κατά το στάδιο λειτουργούντος Κτηματολογίου όσο και κατά το στάδιο της Κτηματογράφησης. Ειδικότερα, κατά το στάδιο της Κτηματογράφησης, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 2308/1995, όπως ισχύει, προστίθεται παράγραφος 4, με την οποία, καθίσταται υποχρεωτική η ηλεκτρονική υποβολή όλων των εγγραπτών στα υποθηκοφυλακεία πράξεων, στην κεντρική βάση που τηρείται από την εταιρεία «Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση ΑΕ» («ΕΚΧΑ»).

Η παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 2308/1995 αντικαθίσταται και πλέον, το Ελληνικό Δημόσιο υποχρεούται να υποβάλει δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος και έχει δικαίωμα υποβολής αίτησης διόρθωσης ή ένστασης, κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 6 και 7 του ίδιου νόμου, για λόγους διασφάλισης και προστασίας των δικαιωμάτων του. Υπό το προηγούμενο νομοθετικό καθεστώς, το Δημόσιο είχε απλώς δικαίωμα υποβολής δήλωσης εγγραπτέου δικαιώματος.

Μετά την περίπτωση γ' της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2308/1995, προστίθεται υποπαράγραφος δ' σύμφωνα με την οποία, μετά τη λήξη της προθεσμίας συλλογής δηλώσεων έως την έναρξη της ανάρτησης, η δήλωση του δικαιώματος της κυριότητας με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησιμότητα είναι απαράδεκτη, εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο.

Οι νέες νομοθετικές ρυθμίσεις σε σχέση με το στάδιο λειτουργούντος Κτηματολογίου, περιλαμβάνουν την ψηφιοποίηση των συναλλαγών με τα Κτηματολογικά Γραφεία, όπως η ηλεκτρονική υποβολή αιτημάτων για την καταχώρηση εγγραπτών πράξεων, η έκδοση πιστοποιητικών και η εξ αποστάσεως έρευνα στα κτηματολογικά βιβλία.

Έπειτα από τις τροποποιήσεις που επέφερε ο νέος νόμος, οι αιτήσεις και οι εγγραπτές πράξεις, όπως συμβολαιογραφικά έγγραφα, δικαστικές αποφάσεις κ.ά. θα μπορούν να υποβάλλονται ηλεκτρονικά για την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του ν. 2664/1998. Επίσης, ο αιτών θα μπορεί πλέον, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 1 του ν. 2664/1998, να υποβάλλει ηλεκτρονικά την αίτηση έκδοσης πιστοποιητικών από τα κτηματολογικά βιβλία, τα οποία προβλέπεται ότι θα εκδίδονται και θα αποστέλλονται ηλεκτρονικά.

¹ Νόμοι 2508/1997, 3127/2003, 3212/2003, 3481/2006, 3559/2007, 3659/2008, 3728/2008, 3983/2011 και 4030/2011.

Ιδιαίτερα σημαντική αλλαγή, που επέρχεται στο πεδίο λειτουργούντος Κτηματολογίου, αποτελεί η επιμήκυνση και διάσπαση της προθεσμίας για την άσκηση της αγωγής διόρθωσης της ακρίβειας μιας πρώτης κτηματολογικής εγγραφής. Ειδικότερα, η προθεσμία διασπάται και σύμφωνα με την παράγραφο 2 περίπτωση β' του άρθρου 6, όπως τροποποιήθηκε με το νέο νόμο, για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό Κτηματογράφηση, πριν από τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, η αποκλειστική προθεσμία για άσκηση της αγωγής διόρθωσης είναι δώδεκα έτη, ενώ για το ελληνικό δημόσιο και τους κατοίκους εξωτερικού δεκατέσσερα έτη.

Ωστόσο, η αποκλειστική προθεσμία για άσκηση της αγωγής διόρθωσης, για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση μετά τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, επανήλθε στα πέντε έτη και επτά για το ελληνικό δημόσιο και τους κατοίκους εξωτερικού, δηλαδή στην αρχική μορφή του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998.

Τα ζητήματα που, ενδεχομένως, θα δημιουργηθούν από τις παραπάνω ρυθμίσεις είναι ποικίλα. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον, παρουσιάζει ο τρόπος με τον οποίο θα αντιμετωπιστούν οι περιπτώσεις κτήσης εμπραγμάτου δικαιώματος με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας, καθώς η προθεσμία αμφισβήτησης της ακρίβειας των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών, ξεπερνά τα δέκα έτη και για τη κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία, συντρεχουσών των υπολοίπων προϋποθέσεων, η δεκαετής καλόπιστη νομή αρκεί.

NOMOS

Σουζάνα Λιογάρη
Δικηγόρος, LL.M
NOMOS Δικηγορική Εταιρία
2310 263665
sl@nomos.gr

Οι πληροφορίες που παρέχονται στο παραπάνω newsletter, δεν αποτελούν νομικές συμβουλές και δεν δημιουργούν, ούτε υποκρύπτουν σχέση δικηγόρου-πελάτη μεταξύ της εταιρίας μας και του παραλήπτη. Οι πληροφορίες είναι γενικές και έχουν αποκλειστικά ενημερωτικό χαρακτήρα. Η εταιρία μας και ο/η συντάκτης του newsletter δεν φέρουν καμία ευθύνη για τη χρήση των παρεχομένων πληροφοριών από τον παραλήπτη. Εάν δεν επιθυμείτε να λαμβάνετε το newsletter, ενημερώστε μας με μήνυμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση info@nomos.gr