

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	Αθήνα 14 Αυγούστου 2012
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	Αρ.Πρωτ: Δ10 Α1116248/3696 ΕΞ 2012
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	

ΘΕΜΑ:

Παροχή οδηγιών που αφορούν την παρέμβαση του Δημοσίου στην Κτηματολογική διαδικασία για ακίνητα φέροντα τον χαρακτηρισμό «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΟΥ».

Α. Με προγενέστερες εγκυκλίους της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων έχουν παρασχεθεί οδηγίες για ζητήματα που ανακύπτουν από την εφαρμογή της νομοθεσίας περί Εθνικού Κτηματολογίου και για την παρέμβαση των υπηρεσιών σας στην κτηματολογική διαδικασία, προς προάσπιση των συμφερόντων του Δημοσίου.

Ωστόσο, με αφορμή διαπιστώσεις της Κτηματικής Υπηρεσίας Ανατολικής Αττικής αλλά και αναφορές ιδιωτών με τις οποίες καταγγέλλεται ότι για ακίνητα φέροντα τον χαρακτηρισμό «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» είτε κατά την ανάρτηση είτε κατά την πρώτη εγγραφή στα πλαίσια της κτηματολογικής διαδικασίας, μεθοδεύονται διαδικασίες από ιδιώτες, οι οποίοι επικαλούμενοι χρησικτησία (τακτική ή έκτακτη), ζητούν να διορθωθεί η καταχώρηση υπέρ τους, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθούν επιπροσθέτως και τα ακόλουθα.

Β. Κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ.9 του Ν.2308/1995 , όπως ισχύει, «κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στις παραγράφους 6 και 8, μετά την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης δεν επιτρέπεται να υποβληθεί δήλωση εμπράγματος δικαιώματος με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά σε ακίνητο το οποίο στην ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης καταχωρίσθηκε ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Στην περίπτωση αυτή, αντί της δήλωσης μπορεί να υποβληθεί ένσταση ως προς το περιεχόμενο των στοιχείων της ανάρτησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7. Η ένσταση είναι απαράδεκτη εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. Για την απόδειξη της κατάθεσης της ένστασης, το Γραφείο Κτηματογράφησης εκδίδει στην περίπτωση αυτή πιστοποιητικό υποβολής ένστασης, το οποίο από κοινού με το αποδεικτικό της επιδόσεως προς το Δημόσιο, χρησιμοποιείται για τη σύνταξη συμβολαίων, τη διεξαγωγή δικών και τις εγγραφές στα Βιβλία μεταγραφών και υποθηκών, αντί του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης που προβλέπεται στο άρθρο 5».

Επίσης σύμφωνα με το [άρθρο 6 παρ.1 και 2 του Ν.2664/1998](#) « Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄ 275/03-12-1998), όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 παρ.1 του Ν.3983/2011 (ΦΕΚ Α΄ 144/17-06-2011), ορίζεται ότι: «1. Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό Βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, σύμφωνα με την [παράγραφο 2 περίπτωση β΄ του άρθρου 3 του Ν.2664/1998](#) . Οι πρώτες εγγραφές, επί των οποίων στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή υπόκεινται στις ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου. 2. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ΄ ύλη και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή, αναγνωριστική ή διεκδικητική, ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δέκα (10) ετών εκτός εάν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της δεκαετούς αυτής προθεσμίας, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι δώδεκα έτη..... Η αποκλειστική προθεσμία αυτής της παραγράφου αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος, που προβλέπει το [άρθρο 1 παρ.3 του Ν.2664/1998](#) .»

Σύμφωνα με την [παρ.3 του άρθρου 6 του Ν.2664/1998](#) , όπως αυτή αντικαταστάθηκε από το [άρθρο 2 παρ. 2 του Ν.3481/2006](#) , ορίζεται ότι στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη « αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9, δηλαδή στην περίπτωση ακινήτων που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο, αντί της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτό στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου και μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κατάθεσή της και επί ποινή απαραδέκτου, η αίτηση αυτή κοινοποιείται από τον αιτούντα στο Ελληνικό Δημόσιο και εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

Εφόσον η αίτηση ενώπιον του κτηματολογικού Δικαστή γίνει τελεσιδικώς δεκτή κατά τα ανωτέρω και εφόσον διορθωθεί η εγγραφή, κάθε τρίτος, που αμφισβητεί την ακρίβεια της διορθωμένης εγγραφής, μπορεί να ζητήσει τη διόρθωση της εγγραφής αυτής με αγωγή κατά του υπέρ ου η διόρθωση υπό τις προϋποθέσεις και εντός της προθεσμίας της [παρ.2 του άρθρου 6 του Ν.2664/1998](#) .

Γ. Κατόπιν των προαναφερομένων, για την αντιμετώπιση των μεθοδεύσεων ιδιωτών, οι οποίοι εποφθαλιούν ακίνητα που φέρουν το χαρακτηρισμό «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» είτε κατά την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης είτε κατά την πρώτη εγγραφή στα κτηματολογικά Βιβλία και για τα οποία είτε υποβάλλουν ενστάσεις είτε ασκούν αιτήσεις διόρθωσης στον Κτηματολογικό δικαστή,

επικαλούμενοι ίδιο δικαίωμα κυριότητας, δυνάμει χρησικτησίας και προκειμένου να διασφαλιστούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα συμφέροντα τόσο των αληθινών ιδιοκτητών, όσο και του Δημοσίου (το οποίο διατηρεί δικαίωμα προσδοκίας για την περιέλευση στην κυριότητά του των «αγνώστου ιδιοκτήτη» ακινήτων, μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών) θα πρέπει να ενεργείτε ως ακολούθως.

Γ.1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ.623/1948 (ΦΕΚ Α΄ 107) «Περί συμπληρώσεως του άρθρου 34 του Α.Ν.1539/38 περί προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων», κάθε αγωγή, επιταγή και κάθε ανεξαιρέτως δικόγραφο κατά του ιδιοκτήτη εγκαταλελειμμένου από αυτόν ακινήτου στρέφεται επί ποινή ακυρότητας και κατά του Δημοσίου, το οποίο ασκεί ενώπιον του αρμόδιου δικαστηρίου όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον ιδιοκτήτη.

Επίσης, κατά ρητή επιταγή των ανωτέρω διατάξεων, ουδεμία απόφαση που εκδόθηκε κατά απόντος ιδιοκτήτη δύναται να εκτελεστεί επί ακίνητης περιουσίας κείμενης στην Ελλάδα, χωρίς προηγούμενη κοινοποίηση αυτής προς το Δημόσιο και παρελεύσεως της κατά νόμο τρίμηνης προθεσμίας προς άσκηση ανακοπής.

Ενόψει των ανωτέρω:

2. Στην περίπτωση που σας κοινοποιείται ένσταση του άρθρου 2 παρ.9 του Ν.2308/1995 ή αίτηση διόρθωσης του [άρθρου 2 παρ.2 του Ν.3481/2006](#) , με την οποία ο ενιστάμενος ζητά τη διόρθωση στοιχείων ανάρτησης με την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης» για συγκεκριμένο ακίνητο, επικαλούμενος αιτία κτήσης (έκτακτη -Α.Κ. 1045 ή τακτική -Α.Κ. 1041) χρησικτησία, προκειμένου να διασφαλισθούν τα συμφέροντα τόσο του Δημοσίου, όσο και των αληθινών ιδιοκτητών και εφόσον η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία διαπιστώσει ότι το κτήμα δεν είναι καταγεγραμμένο και δεν υπάρχουν άλλα στοιχεία στην Υπηρεσία που να αποδεικνύουν ιδιοκτησία του Δημοσίου επ' αυτού, θα πρέπει να αναζητά από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης και να ελέγχει τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί από τον ενιστάμενο προς θεμελίωση της νομής του ή και αυτής του δικαιοπαρόχου του. Σε περίπτωση που δεν έχουν υποβληθεί κάποια από τα κατωτέρω αναφερόμενα στοιχεία, να ζητά από τον ενιστάμενο την προσκόμισή τους.

Ενδεικτικά, θα πρέπει να αναζητούνται και να εξετάζονται τα ακόλουθα:

- Αιτίες μη υποβολής εμπρόθεσμης δήλωσης του δικαιώματος
- Υποθήκες και εν γένει Βάρη στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία
- Βεβαίωση σύνδεσης με δίκτυα ηλεκτροδότησης και ύδρευσης

- Έκδοση οικοδομικής άδειας για ανέγερση κτίσματος, για περιτοίχιση, επισκευή κ.τ.λ
- Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο
- Συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου
- Πράξη αναγνώρισης ορίων
- Μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή το δηλούντα, εφόσον φέρουν βεβαία χρονολογία
- Δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης
- Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στο δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετώπιστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση

Αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που Βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος

- Αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους.

3. Στην περίπτωση που σας κοινοποιείται δικαστική απόφαση αναγνώρισης κυριότητας εκ χρησικτησίας θα ενημερώνετε το φάκελο που τηρείται στην υπηρεσία σας με τα νέα στοιχεία και θα τον στέλνετε στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, προκειμένου να κριθεί ο παραπέρα χειρισμός της υπόθεσης.

4. Στην περίπτωση, που κατά την κρίση σας, δεν τεκμηριώνεται η νομή τρίτου από τα πιο πάνω στοιχεία και διαπιστώσετε ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 34 του Α.Ν. 1539/1938, θα πρέπει να προβαίνετε στην εφαρμογή του, δηλαδή στην κατάληψη του εν λόγω ακινήτου ως εγκαταλελειμμένου με τις διαδικασίες και τις συνέπειες που απορρέουν από τις διατάξεις αυτές.

5. Προς ενημέρωσή σας, η έννοια της κατάληψης, οι ενέργειες της Υπηρεσίας και οι διαδικασίες για την εφαρμογή του άρθρου 34 του Α.Ν.1539/1938 αναφέρονται λεπτομερώς στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ που επισυνάπτεται στο παρόν και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, μαζί με τα υποδείγματα Απόφασης και Πρωτοκόλλου Κατάληψης.

6. Η Κτηματική Υπηρεσία θα πρέπει να κάνει έλεγχο στα τηρούμενα στοιχεία και για τις περιπτώσεις του παρελθόντος που έχουν περιέλθει σε αυτήν και να εξετάσει αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου

34 του ανωτέρω νόμου. Στις περιπτώσεις που έχει εκδοθεί σχετική δικαστική απόφαση και δεν είχε κοινοποιηθεί πρωτόκολλο κατάληψης, η έρευνα και ο έλεγχος της υπόθεσης θα διενεργείται όπως παραπάνω και στη συνέχεια θα αποστέλλονται τα στοιχεία (αποτέλεσμα έρευνας - δικαστική απόφαση κ.λπ.) στο Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, για την έγερση τακτικής διεκδικητικής αγωγής.

7. Στις εκτός κτηματολογικής διαδικασίας περιπτώσεις που κατά την κρίση της Υπηρεσίας σας συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 34 του Α.Ν.1539/1938 εξυπακούεται ότι εφαρμόζεται επίσης η ανωτέρω διαδικασία. Στην περίπτωση αυτή για το ακίνητο συντάσσεται έκθεση αυτοψίας με συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα από μηχανικό της Υπηρεσίας (εξαρτημένο από το σύστημα ΕΓΣΑ 87), το οποίο θεωρείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας.

Ακριβές Αντίγραφο	Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
Η προϊσταμένη της Γραμματείας	Α.ΓΟΥΝΑΡΗΣ