

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	VII
Συνομογραφίες	IX

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΡΜΗΝΕΙΑ

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Η δημοσιότητα των εμπράγματων σχέσεων	3
1.1. Γενικά, δικαιολογία	3
1.2. Τυπική και ουσιαστική δημοσιότητα	4
1.3. Τυπική δημοσιότητα στα κινητά	5
1.4. Τυπική δημοσιότητα στα ακίνητα	6
1.5. Ουσιαστική δημοσιότητα στα κινητά	7
1.6. Ουσιαστική δημοσιότητα στα ακίνητα	7
2. Το σύστημα μεταγραφών και εγγραφών	8
2.1. Έννοια μεταγραφής	8
2.2. Έννοια εγγραφής	8
2.3. Άλλες σημειώσεις	9
2.4. Κριτική του συστήματος	9
3. Το σύστημα των κτηματικών βιβλίων	9
3.1. Γενικά, είδη καταχωρίσεων	9
3.2. Η πρώτη εγγραφή	10
3.3. Βασικές αρχές	10
3.4. Καταχώριση αμφισβητήσεως του τεκμηρίου ακρίβειας ..	11
4. Ο νέος θεσμός του Εθνικού Κτηματολογίου	11
5. Παρέκβαση	12

II. ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, ΓΕΝΙΚΑ

1. Έννοια Εθνικού Κτηματολογίου	15
---------------------------------------	----

1.1. Έννοια – Εθνικό Κτηματολόγιο και επί μέρους Κτηματολόγια	15
1.2. Εννοιολογικά στοιχεία	16
1.3. Τυπικό και ουσιαστικό Δίκαιο Κτηματολογίου	17
2. Αρχές του Κτηματολογίου	18
3. Φορείς συντάξεως και τηρήσεως του Εθνικού Κτηματολογίου	19
3.1. Γενικά	19
3.2. Φορέας συντάξεως	20
3.3. Φορέας τηρήσεως	21
4. Τα Κτηματολογικά Γραφεία	21
4.1. Γενικά, έννοια	21
4.2. Σύσταση Κτηματολογικών Γραφείων, τοπική αρμοδιότητα	22
4.3. Προϊστάμενος Κτηματολογικού Γραφείου	23
4.4. Προσωπικό Κτηματολογικού Γραφείου	24
4.5. Λειτουργία Κτηματολογικού Γραφείου	25
5. Τα κτηματολογικά στοιχεία	26
5.1. Στοιχεία κτηματογραφήσεως	26
5.2. Κτηματολογικά στοιχεία ως στοιχεία του Κτηματολογίου	26
5.3. Ειδικές παρατηρήσεις	28
6. Το κτηματολογικό βιβλίο	29
6.1. Γενικά	29
6.2. Τα κτηματολογικά φύλλα	30
6.3. Τα καταχωριζόμενα στοιχεία	31
6.4. Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία	32
6.5. Μεταβολές σε ακίνητα	32
6.6. Εγγραφές στα κτηματολογικά φύλλα	33
7. Καταχωριζόμενες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις, συνέπειες	33
7.1. Γενικά	33
7.2. Οι αναφερόμενες στο άρθρο 1192 ΑΚ	34
7.3. Παραχωρήσεις του Δημοσίου, αναδασμός	37
7.4. Αποδοχή κληρονομιάς ή κληροδοσία, κληρονομητήριο	37
7.5. Υποθήκη, προσημείωση υποθήκης	38

7.6. Εκχώρηση, ενεχυρίαση ασφαλισμένης με υποθήκη απαιτήσεως	39
7.7. Διάρρηξη καταδολιευτικών δικαιοπραξιών	39
7.8. Κατασχέσεις, δέσμευση εξουσίας διαθέσεως	39
7.9. Αγωγές και ανακοπές	40
7.10. Μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων	40
7.11. Χρονομεριστικές μισθώσεις ακινήτων	40
7.12. Χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων	41
7.13. Περιπτώσεις προβλεπόμενες από ειδικούς νόμους	41
7.14. Απαλλοτρίωση, αναδασμός	41
7.15. Συνέπειες μη καταχωρίσεως	42
8. Όργανα του Εθνικού Κτηματολογίου	42

III. ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ

1. Γενικά	43
1.1. Έννοια, φύση κτηματογραφήσεως	43
1.2. Σκοπός	44
1.3. Περιοχές κτηματογραφήσεως	44
1.4. Αρμοδιότητα κτηματογραφήσεως	45
1.5. Ρύθμιση, «Δίκαιο Κτηματογραφήσεως»	45
2. Η κτηματογράφιση, γενικά	46
2.1. Πρόχειρη κτηματογράφιση	46
2.2. Υπουργική απόφαση κτηματογραφήσεως	47
2.3. Περιεχόμενο κτηματογραφήσεως	48
2.4. Αρμοδιότητα κτηματογραφήσεως, Γραφεία Κτηματογραφήσεως	48
2.5. Η έννομη κτηματογραφική σχέση	50
2.6. Πέρασ της κτηματογραφήσεως	50
2.7. «Τεχνικό» και «νομικό» Κτηματολόγιο	50
3. Δηλώσεις εγγραπτέων δικαιωμάτων	51
3.1. Γενικά	51
3.2. Η πρόσκληση για υποβολή δηλώσεων	51
3.3. Υποχρέωση και δικαίωμα υποβολής δηλώσεως, τέλη	53
3.4. Είδη δηλώσεων, τρόποι υποβολής, αρμόδιο όργανο, φύση δηλώσεως	54
3.5. Προθεσμία υποβολής της δηλώσεως	55
4. Ειδικά θέματα	56

4.1. Συνυποβαλλόμενα με τη δήλωση έγγραφα	56
4.2. Κοινωνία δικαίωματος	58
4.3. Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία	58
4.4. Ψευδής δήλωση	58
4.5. Εκπρόθεσμες δηλώσεις	59
4.6. Απόδειξη υποβολής δηλώσεως	60
4.7. Ρυθμίσεις για το Δημόσιο, τους ΟΤΑ, τα δάση, τον αιγιαλό κλπ.	60
5. Συνέπειες μη υποβολής δηλώσεως	62
5.1. Απαγορεύσεις, ακυρότητες	62
5.2. Πρόστιμο	62
5.3. Άρση απαγορεύσεων και ακυροτήτων	63
5.4. Άλλα θέματα	63
6. Σύνταξη προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων	64
6.1. Ορολογία	64
6.2. Αρμοδιότητα	65
6.3. Περιεχόμενο	65
6.4. Στοιχεία για την κατάρτιση	66
6.5. Νομικός έλεγχος	66
7. Ανάρτηση προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων	67
7.1. Γενικά	67
7.2. Ανακοίνωση της ΕΚΧΑ	68
7.3. Διάρκεια αναρτήσεως	69
7.4. Αποστολή αποσπασμάτων	69
7.5. Η ειδική ρύθμιση του εδ. στ' του άρθρου 4	70
8. Συμβόλαια, δίκες, καταχωρίσεις στα υποθηκοφυλακεία μετά την ανάρτηση	70
8.1. Γενικά	70
8.2. Σύνταξη συμβολαίων	71
8.3. Δίκες	72
8.4. Καταχώριση πράξεων σε υποθηκοφυλακείο	73
8.5. Υποχρεώσεις υποθηκοφύλακα και Γραφείου Κτηματογραφείσεως	74
9. Αιτήσεις διορθώσεως	75
9.1. Γενικά	75

9.2. Αρμοδιότητα	76
9.3. Αιτών	76
9.4. Η αίτηση	77
9.5. Προθεσμίες	77
9.6. Αίτηση διορθώσεως πρόδηλου σφάλματος	77
9.7. Αίτηση διορθώσεως γεωμετρικών στοιχείων	78
9.8. Αίτηση αντικαταστάσεως δικαιώματος	78
9.9. Ενέργειες του Γραφείου Κτηματογραφίσεως	78
9.10. Τεχνικά θέματα, λεπτομέρειες	80
10. Ενστάσεις	80
10.1. Γενικά	80
10.2. Αρμοδιότητα	81
10.3. Ενιστάμενος	82
10.4. Η ένσταση	82
10.5. Προθεσμία	83
10.6. Ειδικές περιπτώσεις ενστάσεων	83
10.7. Διαδικασία στην Επιτροπή Ενστάσεων	84
10.8. Πρωτοβουλίες ΕΚΧΑ	85
11. Πληροφορίες, πιστοποιητικά κλπ. από υποθηκοφυλακεία, αμοιβές για επαλήθευση στοιχείων	86
12. Περάτωση της κτηματογραφίσεως	88
12.1. Γενικά	88
12.2. Αναμόρφωση κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων	88
12.3. Δημοσιοποίηση αναμορφώσεως πινάκων και διαγραμμάτων	90
12.4. Διαπιστωτική πράξη περαιώσεως	90
12.5. Περαιώση κτηματογραφίσεως κτηματολογικής ενότητας	91
IV. ΟΙ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ	
1. Γενικά	93
1.1. Έννοια εγγραφής	93
1.2. Είδη εγγραφών	94
1.3. Ακρίβεια και ανακρίβεια εγγραφών	95
1.4. Νομική φύση εγγραφής	96
2. Η πρώτη εγγραφή	97

2.1. Έννοια, χαρακτηριστικά, σημασία	97
2.2. Η εγγραφή	98
2.3. Βεβαίωση για την πρώτη εγγραφή;	99
2.4. Άρνηση καταχώρισεως;	100
3. Αμφισβητήσεις ακρίβειας πρώτης εγγραφής	101
3.1. Αμφισβητήσεις ακρίβειας εγγραφών, γενικά	101
3.2. Ειδικότερα ως προς τις πρώτες εγγραφές	102
4. Αμφισβήτηση / διόρθωση (αν)ακρίβειας πρώτης εγγραφής με αγωγή	104
4.1. Η ρύθμιση	104
4.2. Η αγωγή	105
4.3. Αρμόδιο δικαστήριο, διαδικασία	106
4.4. Ενάγων	107
4.5. Εναγόμενος	108
4.6. Προθεσμία	109
4.7. Καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο	110
4.8. Προσκομιζόμενα στοιχεία	111
4.9. Η απόφαση	111
4.10. Ειδικά για το Δημόσιο	112
5. Η περίπτωση ακινήτου «άγνωστου ιδιοκτήτη»	113
5.1. Γενικά	113
5.2. Σχέση μεταξύ των δυνατοτήτων διορθώσεως του άρθρου 6 § 3 του ν. 2664/1998	114
5.3. Η αίτηση προς τον Κτηματολογικό Δικαστή, γενικά	115
5.4. Η αγωγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου	116
5.5. Διόρθωση από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου	116
6. Η αίτηση προς τον Κτηματολογικό Δικαστή επί «άγνωστου ιδιοκτήτη»	117
6.1. Γενικά	117
6.2. Αρμοδιότητα	117
6.3. Αιτών. – Καθού η αίτηση;	118
6.4. Η αίτηση	119
6.5. Προθεσμία ασκήσεως. – Προθεσμία κοινοποιήσεως	120
6.6. Επί κύριας παρεμβάσεως	121
6.7. Προσκομιζόμενα στοιχεία	122
6.8. Η απόφαση, γενικά	123

6.9. Ειδικότερα για την απόφαση που δέχεται την αίτηση και για την διόρθωση της εγγραφής	123
6.10. Προστασία τρίτου	124
6.11. Νέα αίτηση μετά την απόρριψη προηγούμενης;	125
6.12. Σωρεύσεις	125
6.13. Περιπτώσεις αποκλεισμού της αιτήσεως προς τον Κτηματολογικό Δανειστή;	125
6.14. Η περίπτωση της § 4 του άρθρου 6	125
7. Η αγωγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου επί «άγνωστου ιδιοκτήτη»	126
7.1. Γενικά	126
7.2. Αγωγή μετά την απόρριψη της αιτήσεως από τον Κτηματολογικό Δικαστή	127
7.3. Αγωγή επί μερικής καταχωρίσεως «άγνωστου ιδιοκτήτη»	128
7.4. Αγωγή επί επικλήσεως έκτακτης χρησικτησίας	129
7.5. Αγωγή τρίτου κατά εγγραφέντος ως δικαιούχου με απόφαση Κτηματολογικού Δικαστή	129
7.6. Αγωγή και κατά τρίτου;	130
8. Διόρθωση πρώτης εγγραφής με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου	130
8.1. Γενικά	130
8.2. Διόρθωση κατά το άρθρο 6 § 4, γενικά	131
8.3. Διαδικασία και αποτελέσματα καταχωρίσεως της διορθώσεως	134
8.4. Αντιρρήσεις κατά της αποφάσεως του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου	135
8.5. Η ειδική περίπτωση της § 4α του άρθρου 6	135
8.6. Διόρθωση πρόδηλου σφάλματος, γενικά	136
8.7. Ειδικές ρυθμίσεις επί διορθώσεως πρόδηλου σφάλματος	138
9. Ειδικά θέματα	142
9.1. Αντί δικαστικής αποφάσεως, διαιτητική απόφαση, πρακτικό συμβιβασμού, πρακτικό δικαστικής μεσολαβήσεως;	142
9.2. Ενημέρωση κτηματολογικών βιβλίων, κατά άρθρο 6 § 5	142

9.3. Μεταβολές επί κυρώσεως δασικού χάρτη	143
9.4. Μεταβολές επί αιγιαλού κλπ.	143
9.5. Διόρθωση στοιχείων πρώτης εγγραφής με αίτηση του καταχωρισμένου ως δικαιούχου	144
10. Οριστικοποίηση πρώτων εγγραφών	145
10.1. Έννοια οριστικοποίησης	145
10.2. Τρόποι οριστικοποίησης	146
10.3. Numerus clausus των τρόπων οριστικοποίησης	149
10.4. Διακρίσεις των πρώτων εγγραφών	149
11. Το αμάχητο τεκμήριο της οριστικής πρώτης εγγραφής	150
11.1. Έννοια αμάχητου τεκμηρίου	150
11.2. Συνταγματικότητα του αμάχητου τεκμηρίου	151
11.3. Η λειτουργία του αμάχητου τεκμηρίου ως προς τον φερόμενο ως δικαιούχο	151
11.4. Περιπτώσεις δημιουργίας αμάχητου τεκμηρίου	153
11.5. Απολυτότητα και σχετικότητα αμάχητου τεκμηρίου	154
11.6. Αποκλεισμός μεταβολής περιεχομένου πρώτης εγγραφής	156
12. Αξιώσεις του ζημιούμενου από το αμάχητο τεκμήριο πραγματικού δικαιούχου	157
12.1. Γενικά	157
12.2. Η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού	158
12.3. Η αξίωση αποζημίωσης	160
12.4. Αξίωση αυτοψίας αποδόσεως	160
12.5. Ευθύνη Δημοσίου επί «άγνωστου ιδιοκτήτη»	163
12.6. Η περίπτωση, κατά την οποία ο πραγματικός δικαιούχος έχει την αγωγή του άρθρου 6 § 2	164
12.7. Η άσκηση των αξιώσεων	164
13. Σχέσεις έως την οριστικοποίηση ανακριβούς	164
πρώτης εγγραφής	
13.1. Γενικά	164
13.2. Μεταβίβαση μη καταχωρισθέντος δικαιώματος	164
13.3. Επί κληρονομικής διαδοχής	165
13.4. Σύσταση περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος ή εγγραπτέου ενοχικού δικαιώματος	167
13.5. Μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση	168

13.6. Κτήση δικαιώματος με αναγκαστική εκτέλεση	168
13.7. Βάρη και περιορισμοί εξουσίας διαθέσεως μη καταχωρισθέντος δικαιώματος	168
13.8. Βάρη και περιορισμοί εξουσίας διαθέσεως καταχωρισθέντος δικαιώματος μη εμφανιόμενα στην πρώτη εγγραφή	170
13.9. Επί διαρρηξέως καταδολιευτικών δικαιοπραξιών	171
13.10. Επί κατασχέσεως μετά την πρώτη εγγραφή	171
14. Μεταγενέστερες εγγραφές έως την οριστικοποίηση της πρώτης εγγραφής	172
14.1. Γενικά	172
14.2. Παραδείγματα	173
14.3. Το μαχητό τεκμήριο της § 1 του άρθρου 8	174
14.4. Η ισχύς του μαχητού τεκμηρίου	174
15. Πρώτες εγγραφές και χρησικτησία	176
15.1. Χρησικτησία και Δίκαιο Κτηματολογίου	176
15.2. Συμπλήρωση έκτακτης χρησικτησίας πριν από την οριστικοποίηση της πρώτης εγγραφής	177
15.3. Συμπλήρωση έκτακτης χρησικτησίας μετά την οριστικοποίηση της πρώτης εγγραφής	178
V. ΟΙ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ	
1. Γενικά	181
2. Τα τυπικά της καταχώρισεως / εγγραφής	182
2.1. Γενικά	182
2.2. Αρμοδιότητα	182
2.3. Δράση Προϊσταμένου	183
2.4. Λόγος καταχώρισεως	183
2.5. Ακυρότητα κλπ. καταχωριζόμενης πράξεως	183
3. Αίτηση και δικαιολογητικά	184
3.1. Γενικά	184
3.2. Η αίτηση	184
3.3. Περιεχόμενο της αιτήσεως	185
3.4. Συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά	186
3.5. Νομιμοποιούμενοι σε υποβολή αιτήσεως	187
4. Η διαδικασία: Α΄. Εγγραφή στο ημερολόγιο	189
4.1. Γενικά	189

4.2.	Η καταχώριση της αιτήσεως στο ημερολόγιο	189
4.3.	Ρυθμίσεις με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ	190
5.	Η διαδικασία: Β΄. Έλεγχος νομιμότητας	191
5.1.	Γενικά	191
5.2.	Αντικείμενο του ελέγχου νομιμότητας	191
5.3.	Αρμοδιότητα ελέγχου	193
5.4.	Η απόφαση του Προϊσταμένου	193
6.	Διαδικασία: Γ΄. Εγγραφή	194
6.1.	Γενικά	194
6.2.	Ο ενεργών την εγγραφή	194
6.3.	Η καταχώριση / εγγραφή καθεαυτήν	195
6.4.	Η σειρά καταχωρίσεως	196
6.5.	Τύχη συνυποβαλλομένων στοιχείων / εγγράφων	198
7.	Διαδικασία: Δ΄. Προσωρινή εγγραφή	199
7.1.	Γενικά	199
7.2.	Η τυπική έλλειψη	199
7.3.	Η προθεσμία για την συμπλήρωση	200
7.4.	Η προσωρινή καταχώριση	201
7.5.	Εμπρόθεσμη συμπλήρωση ελλείψεως	201
7.6.	Άπρακτη πάροδος της προθεσμίας	203
7.7.	Αποκλεισμός άλλων καταχωρίσεων	203
8.	Διαδικασία: Ε΄. Άρνηση εγγραφής, αντιρρήσεις	204
8.1.	Γενικά	204
8.2.	Οι «αντιρρήσεις», γενικά	205
8.3.	Αρμοδιότητα, διαδικασία	206
8.4.	Αιτών	207
8.5.	Η θέση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου	208
8.6.	Αίτηση / αντιρρήσεις, περιεχόμενο, εγγραφή	208
8.7.	Αποδοχή της αιτήσεως	209
8.8.	Απόρριψη της αιτήσεως	210
8.9.	Λοιπά θέματα	210
9.	Διαδικασία: ΣΤ΄. Διόρθωση εγγραφής επί δικαστικής αμφισβητήσεως	211
9.1.	Γενικά	211
9.2.	Επισκόπηση της ρυθμίσεως του άρθρου 17	212
9.3.	Η αμφισβήτηση δικαιώματος	212

9.4. Τρόπος αμφισβητήσεως	213
9.5. Η αίτηση διορθώσεως	213
9.6. Ενέργειες του Προϊσταμένου	214
9.7. Δικαιώματα αιτούντος επί αρνήσεως της διορθώσεως ...	214
10. Διαδικασία: Ζ'. Διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων	215
10.1. Επισκόπηση ρυθμίσεως	215
10.2. Έννοια πρόδηλου σφάλματος	216
10.3. Η εξωδικαστική διαδικασία	217
10.4. Και δικαστική διαδικασία	218
10.5. Επί καθυστερήσεως ή αρνήσεως του Προϊσταμένου	219
11. Διαδικασία: Η'. Διόρθωση ληξιαρχικών και γεωμετρικών στοιχείων	220
11.1. Γενικά	220
11.2. Διόρθωση ληξιαρχικών στοιχείων	220
11.3. Διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων, γενικά	221
11.4. Αίτηση, υποβολή, καταχώριση	222
11.5. Κοινοποίηση της αιτήσεως	223
11.6. Η απόφαση του Προϊσταμένου, προσωρινή καταχώριση	224
11.7. Προσφυγή στον Κτηματολογικό Δικαστή	226
11.8. Οριστικοποίηση προσωρινής καταχωρίσεως	228
11.9. Σχέση αιτήσεως άρθρου 19 § 2 και άλλων αιτήσεων και αγωγών	229
11.10. Ειδικότερα ο κίνδυνος μεταβολών νομικής καταστάσεως ακινήτων με διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων	230
12. Διαδικασία: Θ'. Κύρωση αναδασμού, δασικές διαφορές	231
12.1. Γενικά	231
12.2. Επί κυρώσεως αναδασμού	231
12.3. Επί δασικών διαφορών	231
13. Διαδικασία: Ι'. Επαναπροσδιορισμός θέσεως και ορίων γεωτεμαχίων–προσαρμογή κτηματολογικών διαγραμμάτων ...	232
13.1. Γενικά	232
13.2. Ενέργειες Κτηματολογικού Γραφείου	233
13.3. Ζητήματα σχετικά με εγγραπτέες πράξεις	234
14. Δημόσια πίστη Κτηματολογίου. – Μαχητό τεκμήριο ακρίβειας μεταγενέστερων εγγραφών	235

14.1. Γενικά	235
14.2. Επισκόπηση της ρυθμίσεως	237
14.3. Προϋποθέσεις του μαχητού τεκμηρίου, γενικά	237
14.4. Η προϋπόθεση της εγγραφής στο κτηματολογικό φύλλο	238
14.5. Η «αρνητική» προϋπόθεση της μη καταχωρίσεως αγωγής ανατροπής	239
14.6. Η προϋπόθεση της καλής πίστεως	239
14.7. Η προϋπόθεση της κτήσεως από μη χαρακτηριστική αιτία	241
14.8. Αντικείμενο και έκταση του τεκμηρίου	242
14.9. Λειτουργία του τεκμηρίου	244
14.10. Η δημόσια πίστη των εγγραφών	246
14.11. Αξιώσεις του απολέσαντος δικαίωμα	248
15. Ανατροπή του τεκμηρίου	249
15.1. Γενικά	249
15.2. Η αγωγή ανατροπής του τεκμηρίου	250
15.3. Η λειτουργία της καταχωρίσεως της αγωγής	253
16. Ανακριβής εγγραφή και (τακτική) χρησικτησία	254
16.1. Γενικά	254
16.2. Η τακτική χρησικτησία	255
16.3. Προστασία κατά του χρησιδεσπόζοντος	256
16.4. Η έκτακτη χρησικτησία	256
17. Εμβαδόν ακινήτου και «αποδεκτή απόκλιση»	257
17.1. Γενικά	257
17.2. Η «αποδεκτή απόκλιση»	257
17.3. Καταχώριση πράξεων επί αποκλίσεως	258
18. «Ζώνη κανονισμού ορίων»	260
18.1. Γενικά	260
18.2. Η «ζώνη κανονισμού ορίων»	260
VI. ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	
1. Γενικά	263
2. Το δικαίωμα πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία	264
3. Πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα	265

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ
ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ ΕΡΜΗΝΕΙΑ

N. 2308/1995

**«ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΩΣ
ΤΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ
ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»**

Άρθρο 1: Κήρυξη περιοχής υπό κτηματογράφηση	271
1. Κήρυξη	273
2. Σύνταξη Κτηματολογίου	273
3. Εγγραπτές στα υποθηκοφυλακεία πράξεις (§ 4)	273
4. Λειτουργική αποστολή κτηματογραφήσεως	274
Άρθρο 2: Δηλώσεις εγγραπτέων δικαιωμάτων	275
1. Η δήλωση	286
2. Σύσταση Γραφείου Κτηματογραφήσεως	286
3. Προθεσμία υποβολής δηλώσεως	288
4. Διορθωτικές δηλώσεις	288
5. Ψευδής δήλωση	289
6. Μη υποβολή δηλώσεως	289
7. Εκπρόθεσμες δηλώσεις	289
8. Ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη	290
9. Ανταποδοτικό τέλος, πάγιο και αναλογικό	290
Άρθρο 2α [Παραθαλάσσιες, παραλίμινες περιοχές]	292
1. Παραθαλάσσιες, παραλίμινες, παραποτάμιες περιοχές, διάγραμμα	293
2. Καθορισμός αιγιαλού κλπ.	293
Άρθρο 2β [Δασικοί χάρτες, γεωτεμάχια δασικά και μη, ακίνητα Δημοσίου]	294
1. Δασικοί χάρτες – κατάρτιση	295
2. Κτηματολογικά διαγράμματα, στοιχεία ακινήτων Δημοσίου ..	295
3. Γεωτεμάχια δασικά και μη	295
Άρθρο 3: Κτηματογράφηση. Σύνταξη προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων	296
1. Σύνταξη	297
2. Παροχή στοιχείων, πληροφοριών	298
3. Τεχνικά και λεπτομερειακά ζητήματα	298
Άρθρο 3α: Έλεγχος νομιμότητας	299

1. Αρμοδιότητα, περιεχόμενο ελέγχου	299
2. Αντίθετες δηλώσεις, αμφιβολίες	300
Άρθρο 4: Ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης	301
1. Τόπος αναρτήσεως και διάρκεια	302
2. Ανακοίνωση ΕΚΧΑ Α.Ε.	302
3. Συνέχιση διαδικασίας	303
4. Αποστολή αποσπασμάτων	303
Άρθρο 5 [Δικαιοπραξίες, δίκες κ.λπ. μετά την ανάρτηση]	304
1. Πιστοποιητικό κτηματογραφήσεως, εμπράγματα δικαιοπραξίες, δίκες	306
2. Καταχωρίσεις σε υποθηκοφυλακεία, ενημέρωση Γραφείου Κτηματογραφήσεως	306
Άρθρο 6: Αιτήσεις διόρθωσης	308
1. Νομιμοποίηση, δικαιολογητικά, τόπος υποβολής	311
2. Προθεσμία υποβολής	311
3. Εξέταση αιτήσεως, αρμοδιότητα	311
4. Τεχνικά και λεπτομερειακά θέματα	312
Άρθρο 7: Ενστάσεις	313
1. Αρμόδιο όργανο	318
2. Ένσταση	318
3. Διαδικασία	319
Άρθρο 8 [Χορήγηση στοιχείων από υποθηκοφύλακα]	320
Άρθρο 8α	321
Άρθρο 8β	322
Άρθρο 9	323
Άρθρο 9α	323
Άρθρο 10	323
Άρθρο 10α	323
Άρθρο 11: Περάτωση της κτηματογράφησης	324
1. Αναμόρφωση πινάκων και διαγραμμάτων	326
2. Ανάρτηση αναμορφωμένων στοιχείων	326
3. Περαίωση κτηματογραφήσεως	326
Άρθρο 12: Πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία	327
Άρθρο 13: Νομοθετικές εξουσιοδοτήσεις	328
Άρθρο 13α	329

Ν. 2664/1998
«ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 1: Ορισμός, φορέας τήρησης, σκοπός και έκταση εφαρμογής του Εθνικού Κτηματολογίου	331
1. Ορισμός, περιεχόμενο	333
2. Φορέας συντάξεως και τήρησης	333
3. Έναρξη ισχύος Κτηματολογίου	334
Άρθρο 2: [Αρχές κτηματολογίου]	335
Άρθρο 3: Κτηματολογικά Γραφεία – Κτηματολογικά στοιχεία	337
1. Κτηματολογικά Γραφεία	341
2. Μητρώο μηχανικών	341
3. Υπηρεσίες ΕΚΧΑ Α.Ε.	341
4. Τήρηση κτηματολογικών στοιχείων από ΟΤΑ	342
5. Στοιχεία τηρούμενα από Κτηματολογικά Γραφεία	342
Άρθρο 4: Αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών	
Δαπάνη εγγραφής	343
1. Κτηματολογικές εγγραφές, γενικά	345
2. Τέλη και δικαιώματα	345
3. Έσοδα ΕΚΧΑ Α.Ε.	345
Άρθρο 5: Τοπική αρμοδιότητα των Κτηματολογικών Γραφείων	346

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΟΙ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ

Άρθρο 6: Πρώτες εγγραφές. Προθεσμία αμφισβήτησης	348
1. Έννοια πρώτων εγγραφών, σημασία	358
1.1. Έννοια	358
1.2. Σημασία	358
2. Διόρθωση ανακριβών εγγραφών, γενικά, περιπτώσιολογία	359
3. Αγωγή διορθώσεως κατά § 2	359
4. Επί «άγνωστου ιδιοκτήτη»	361
5. Η περίπτωση της § 3 β'	363
6. Επί προγενέστερης μεταβολής καταχωρισθέντος δικαιώματος	364
7. Επί διοικητικών πράξεων, δασικών χαρτών, αιγιαλού κλπ.	365
8. Διόρθωση περιγραφικών και γεωμετρικών στοιχείων	365

9. Ανακριβής πρώτη εγγραφή ως νόμιμος τίτλος τακτικής χρησικτησίας	365
Άρθρο 7: Οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών και έννομα αποτελέσματα αυτής	366
1. Η οριστικοποίηση	368
1.1. Περιπτώσεις οριστικοποίησης	368
1.2. Απολυτότητα και σχετικότητα της οριστικοποίησης	368
2. Αμάχητο τεκμήριο	368
2.1. Έννοια	368
2.2. Αμετάβλητο της οριστικής πρώτης εγγραφής	369
3. Αξιώσεις πραγματικού δικαιούχου	369
4. Πρόκληση ανακριβούς εγγραφής	369
5. Τεκμήριο επί μη οριστικής πρώτης εγγραφής	369
Άρθρο 7α: [Κατάσταση έως την οριστικοποίηση ανακριβούς πρώτης εγγραφής]	371
1. Γενικά	375
2. Μεταβολές σε μη καταχωρισθέντα δικαιώματα	375
3. Σύσταση βαρών σε μη καταχωρισθέν δικαιώμα από δανειστή	376
4. Τελεσιδική διάρρηξη καταδολευτικής εκποίησης μη καταχωρισθέντος δικαιώματος	377
5. Μη εμφανίσιμα βάρη καταχωρισμένου δικαιώματος	377
6. Κατάσχεση μετά τις πρώτες εγγραφές	377
Άρθρο 8: Μεταγενέστερες εγγραφές έως την οριστικοποίηση της πρώτης εγγραφής	378
1. Το μαχητό τεκμήριο	378
2. Κατά ποιων (δεν) αντιτάσσεται	379
Άρθρο 9: Περιερχόμενα στο Δημόσιο ακίνητα με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών	381
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ	
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ	
ΚΑΙ ΕΝΝΟΜΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ	
Άρθρο 10: Κτηματολογικό βιβλίο	382
Άρθρο 11: Κτηματολογικά φύλλα	383
1. Κτηματοκεντρικό σύστημα	385
2. Καταχωριζόμενα στοιχεία	386
3. Ρυθμίσεις λεπτομερειών	386

Άρθρο 12: Καταχωριζόμενες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις	387
1. Γενικός κανόνας	390
2. Ειδικές περιπτώσεις	390
3. Λειτουργία εγγραφής	391
Άρθρο 13: Μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών και δημόσια πίστη	393
1. Γενικά	396
2. Προϋποθέσεις μαχητού τεκμηρίου	396
3. Το τεκμήριο	397
4. Ανατροπή τεκμηρίου	397
5. Η § 2α	398
6. Αξιώσεις απολέσαντος δικαίωμα	398
7. Ανακριβής εγγραφή και τακτική χρησικτησία	398
8. Νομολογία	399
Άρθρο 13 α: [«Αποδεκτή απόκλιση». «Ζώνη κανονισμού ορίων»] ...	400
1. Γενικά	402
2. «Αποδεκτή απόκλιση» εμβαδού	402
3. «Ζώνη κανονισμού ορίων»	403

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Άρθρο 14: Αίτηση εγγραφής και συνοποβαλλόμενα δικαιολογητικά	404
1. Στοιχεία αιτήσεως	407
2. Νομιμοποιούμενοι να υποβάλουν αίτηση	408
Άρθρο 15: Εγγραφή της αίτησης στο ημερολόγιο. Χρονική προτεραιότητα	409
Άρθρο 16: Έλεγχος των αιτήσεων και των συνοποβαλλόμενων δικαιολογητικών. Άρνηση καταχώρισης. Διαδικασία επίλυσης διαφορών	411
1. Γενικά	414
2. Αρμοδιότητα	414
3. Αντικείμενο ελέγχου	415
4. Η απόφαση του Προϊσταμένου, γενικά	415
5. Εγγραφή	415
6. Τυπικές ελλείψεις, προσωρινή καταχώριση	415
7. Άρνηση εγγραφής, αντιρρήσεις	417

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ	
ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	
Άρθρο 17: Διόρθωση ύστερα από δικαστική αμφισβήτηση των αναγραφόμενων στα κτηματολογικά φύλλα δικαιωμάτων	418
1. Γενικά	419
2. Η αμφισβήτηση δικαιώματος	419
3. Η διόρθωση	419
Άρθρο 18: Διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων	421
1. Γενικά	425
2. Διαδικασία	426
3. Ειδικά θέματα	427
Άρθρο 19: Διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών σε άλλες περιπτώσεις	428
1. Διόρθωση ληξιαρχικών στοιχείων	433
2. Διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων, γενικά	433
3. Η διόρθωση δεν επηρεάζει όμορους	434
4. Η διόρθωση επηρεάζει όμορους	434
5. Προσφυγή στον Κτηματολογικό Δικαστή	435
6. Κύρωση αναδασμού	436
7. Δασικές αμφισβητήσεις	436
Άρθρο 19Α: Προσαρμογή των κτηματολογικών διαγραμμάτων λόγω επαναπροσδιορισμού της θέσης και των ορίων των γεωτεμαχίων	437
Άρθρο 20: Προσαρμογή συνεπεία εφαρμογής νέων τεχνικών προδιαγραφών για τη σύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων	444
Άρθρο 20α	445

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Άρθρο 21: Δικαίωμα πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία	446
Άρθρο 22: Χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων	447

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

ΤΕΛΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 23: Μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου	449
--	-----

Άρθρο 24: Νομοθετικές εξουσιοδοτήσεις	459
--	------------

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ
ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ

1. Αγωγή άρθρου 6 § 2 α' του ν. 2664/1998 (αναγνωριστική)	463
1α. Αγωγή άρθρου 6 § 2α' δανειστή του παραλειφθέντος	468
2. Αγωγή άρθρου 6 § 2 α' παραλειφθέντος δικαιούχου άλλου δικαιώματος	470
3. Αγωγή άρθρου 6 § 2 α' χρησιδεσπόσαντος (τακτική χρησικτησία)	472
3α. Αγωγή άρθρου 6 § 2α' χρησιδεσπόσαντος (έκτακτη χρησικτησία) ...	474
3β. Αγωγή άρθρου 6 § 2α' χρησιδεσπόσαντος δουλεία	475
3γ. Αγωγή άρθρου 6 § 2α' επί χρησικτησίας ελευθερώσεως	476
4. Αγωγή άρθρου 6 § 3α', αα'	477
5. Αγωγή άρθρου 6 § 3α', ββ'	478
7. Αίτηση άρθρου 6 § 3α' («άγνωστος ιδιοκτήτης»)	480
7α. Αίτηση άρθρου 6 § 2α' (δικαιούχου εγγραπτεύου δικαιώματος)	482
8. Αίτηση άρθρου 6 § 4α' (καταχωρίσεις βαρών σε υποθηκοφυλακείο)	483
8α. Αίτηση άρθρου 6 § 4 α' (καταχώριση μεταβιβάσεως σε υποθηκοφυλακείο)	484
8β. Αντιρρήσεις κατά άρθρο 6 § 4γ' (κατά αποφάσεως Προϊσταμένου)	485
9. Αίτηση άρθρου 6 § 8 (διόρθωση στοιχείων πρώτης εγγραφής)	486
9α. Αίτηση άρθρου 6 § 8 (διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων)	487
10. Αγωγή για την εγγραφή διαρρήξεως κατά ΑΚ 939επ.	488
11. Αίτηση κατά αρνήσεως του Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου να καταχωρίσει εγγραπτέα πράξη	489
11α. Αίτηση κατά εξαλείψεως προσωρινής καταχωρίσεως	490
12. Αίτηση προς τον Προϊστάμενο για διόρθωση πρόδηλου σφάλματος	491
12α. Αίτηση κατά της αρνητικής αποφάσεως του Προϊσταμένου	492
13. Αίτηση προς τον Προϊστάμενο για διόρθωση ληξιαρχικών στοιχείων	493
13α. Αίτηση κατά της αρνήσεως του Προϊσταμένου	494
14. Αίτηση προς τον Προϊστάμενο για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων	495

14α. Αίτηση κατά της αρνήσεως (ή αποδοχής) του Προϊσταμένου	496
15. Αγωγή άρθρου 7 § 2	497
Αλφαβητικό ευρετήριο	499
Βασική βιβλιογραφία	507