

Άρθρο 61

Αναγνώριση κυριότητας λόγω έκτακτης χρησικτησίας επί ακινήτων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» - Τροποποίηση άρθρου 6 ν. 2664/1998

1. Στην περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 (Α' 275), περί πρώτων εγγραφών και προθεσμίας αμφισβήτησης, επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις: α) προστίθεται υποπερ. δα), β) προστίθεται τελευταίο εδάφιο, και η περ. δ) διαμορφώνεται ως εξής:

«δ) Πριν από τη συζήτηση της αγωγής της περ. α) και επί ποινή απαραδέκτου της συζήτησης ο ενάγων οφείλει να προσκαλέσει, με την αγωγή ή με ιδιαίτερο δικόγραφο, όλους τους εναγόμενους, εκτός των προσώπων αγνώστου διαμονής, σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης ενώπιον κτηματολογικού διαμεσολαβητή που επιλέγεται από ειδικό μητρώο, το οποίο καταρτίζεται και τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή από την Κεντρική Επιτροπή Διαμεσολάβησης του άρθρου 10 του ν. 4640/2019 (Α' 190). Σε περίπτωση αδικαιολόγητης μη εμφάνισης των εναγόμενων στην υποχρεωτική αρχική συνεδρία επιβάλλεται αυξημένη δικαστική δαπάνη.

Σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας, το πρακτικό του διαμεσολαβητή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο και διορθώνεται η ανακριβής κτηματολογική εγγραφή. Εάν με την αγωγή ζητούνται και γεωμετρικές μεταβολές στα κτηματολογικά διαγράμματα, επισυνάπτονται στο πρακτικό διαμεσολάβησης, επί ποινή ακυρότητας, το τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών και το αποδεικτικό ηλεκτρονικής υποβολής του στην ηλεκτρονική βάση του Φορέα, κατά τα οριζόμενα στην περ. ζ) της παρ. 3.

Ως προς τα ζητήματα σχετικά με τη διαδικασία της υποχρεωτικής αρχικής συνεδρίας διαμεσολάβησης, το περιεχόμενο και την ισχύ του πρακτικού διαμεσολάβησης εφαρμόζονται αναλόγως τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 6, στο άρθρο 7 με την επιφύλαξη του πρώτου εδαφίου της παρούσας, και στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 8 του ν. 4640/2019 (Α' 190), αντίστοιχα.

Αν μεταξύ των διαδίκων εναγόμενο είναι το Δημόσιο, Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, κατά παρέκκλιση της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4640/2019 και κάθε άλλης αντίθετης διάταξης, αυτοί συμμετέχουν στην Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία Διαμεσολάβησης, στην οποία

εκπροσωπούνται από τον αρμόδιο λειτουργό του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και από τους υπηρετούντες νομικούς συμβούλους ή δικηγόρους με έμμισθη εντολή ή από δικηγόρους με ειδική προς τούτο πληρεξουσιότητα, αντιστοίχως.

Οι εκπρόσωποι των προσώπων του έκτου εδαφίου λαμβάνουν μέρος στην Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία και υπογράφουν τα πρακτικά περάτωσης της Υποχρεωτικής Αρχικής Συνεδρίας, της υπαγωγής σε διαδικασία διαμεσολάβησης και της επίτευξης ή μη επίτευξης συμφωνίας.

Για τα πρακτικά επίτευξης ή μη επίτευξης συμφωνίας εφαρμόζεται η παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4640/2019. Ειδικότερα οι αρμόδιοι λειτουργοί του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους συμμετέχουν στην Υποχρεωτική Αρχική Συνεδρία, μέσω τηλεδιάσκεψης, εκτός εάν εγγράφως δηλώσουν στον Διαμεσολαβητή ότι επιθυμούν τη συμμετοχή τους με φυσική παρουσία.

Στην περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου και σε κάθε περίπτωση, που εναγόμενο είναι το Δημόσιο, οι διάδικοι ενημερώνονται από τον διαμεσολαβητή εγγράφως τριάντα (30) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη διενέργεια της Υποχρεωτικής Αρχικής Συνεδρίας και έως τη διενέργειά της παρέχεται στους αρμόδιους λειτουργούς έγγραφο των αρμόδιων Υπηρεσιών σχετικά με την προβολή ή μη δικαιωμάτων του Δημοσίου επί του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή πρώτη εγγραφή.

Σε περίπτωση μη παροχής του ανωτέρω εγγράφου παράγεται τεκμήριο περί μη προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου. Η μη αποστολή του ανωτέρω εγγράφου, καθώς και η μη έγκαιρη αποστολή του από τον υπάλληλο της αρμόδιας Υπηρεσίας συνιστά ειδικό πειθαρχικό παράπτωμα, για το οποίο επιβάλλονται οι πειθαρχικές ποινές των περ. α) έως ε) του άρθρου 109 του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων και Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ. (ν. 3528/2007, Α' 26).

Για τις προθεσμίες της διαμεσολάβησης με εναγόμενο το Δημόσιο εφαρμόζεται το άρθρο 11 του κ.δ. της 26.6/10.7.1944 (Α' 139), περί δικαστικών διακοπών και αναστολής προθεσμιών.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Δικαιοσύνης, ορίζονται οι αμοιβές των διαμεσολαβητών και ρυθμίζονται όλες οι σχετικές λεπτομέρειες για τον τρόπο καταβολής της αμοιβής.

δα) Για την άσκηση αναγνωριστικής αγωγής κυριότητας με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, επί ακινήτου για το οποίο έχει καταχωρηθεί στο Κτηματολόγιο η ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», ο ενάγων υποχρεούται, πριν από τη συζήτηση της αγωγής, να προσφύγει σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία διαμεσολάβησης ενώπιον διαπιστευμένου κτηματολογικού διαμεσολαβητή κατόχου πτυχίου νομικής, ο οποίος επιλέγεται από ειδικό μητρώο.

Ο επισπεύδων την κτηματολογική διαμεσολάβηση υποχρεούται να καταχωρίσει στο κτηματολόγιο το φύλλο βασικών στοιχείων, υπογεγραμμένο από τον κτηματολογικό διαμεσολαβητή, καταβάλλοντας πάγιο τέλος καταχώρισης. Η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο ολοκληρώνεται υποχρεωτικά έως την επόμενη από την υποβολή της αίτησης καταχώρισης εργάσιμη ημέρα.

Η πρόσκληση σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία λαμβάνει χώρα τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες μετά την καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο. Η μη τήρηση της προθεσμίας αυτής συνεπάγεται την ακυρότητα του πρακτικού διαμεσολάβησης. Η μη διενέργεια της υποχρεωτικής αρχικής συνεδρίας διαμεσολάβησης επιφέρει το απαράδεκτο της συζήτησης της αγωγής.

Εφόσον κατά τη διαδικασία της διαμεσολάβησης το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα επί του επίδικου ακινήτου, τα μέρη δύνανται να καταρτίσουν πρακτικό διαμεσολάβησης, κατά το άρθρο 8 του ν. 4640/2019 (Α' 190), διά του οποίου το Ελληνικό Δημόσιο δηλώνει ότι δεν αντιλέγει στη διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής, λόγω μη προβολής δικαιωμάτων από τις αρμόδιες Υπηρεσίες.

Ο διαμεσολαβητής υποχρεούται να διαπιστώσει την προσκόμιση τουλάχιστον δύο (2) εκ των κάτωθι αποδεικτικών στοιχείων:

α) αποδείξεων παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφωνίας και ύδρευσης στο όνομα του φερόμενου ως ενάγοντος,

β) μισθωτηρίων συμβολαίων στα οποία ο τελευταίος εμφανίζεται ως εκμισθωτής ή αποδείξεων είσπραξης μισθωμάτων,

γ) δηλώσεων ενώπιον δημόσιων ή φορολογικών αρχών,

δ) οικοδομικής άδειας,

ε) τοπογραφικών διαγραμμάτων βεβαίας χρονολογίας, ιδίως ως προσαρτώμενων σε τίτλους ιδιοκτησίας, συμβολαιογραφικές πράξεις, οικοδομικές άδειες και

στ) ιδιωτικού συμφωνητικού πώλησης ή διανομής το οποίο να έχει συνταχθεί τουλάχιστον είκοσι (20) έτη πριν από την προσφυγή στη διαδικασία της διαμεσολάβησης και να φέρει βεβαία χρονολογία.

Απαιτείται, επίσης, η προσκόμιση στον διαμεσολαβητή τουλάχιστον δύο (2) ενόρκων βεβαιώσεων, οι οποίες να περιλαμβάνουν ρητή αναφορά σε εικοσαετή νομή, η οποία να έχει συμπληρωθεί έως την προσφυγή στη διαδικασία της διαμεσολάβησης, προσδιορισμό του εμβαδού, της θέσης και των ορίων του ακινήτου, καθώς και η προσκόμιση Εντύπου Ε9 για την επίμαχη ιδιοκτησία τουλάχιστον δέκα (10) ετών πριν από την προσφυγή στη διαδικασία διαμεσολάβησης.

Ακολούθως, ο διαμεσολαβητής, αφού διαπιστώσει την προσκόμιση των ανωτέρω αποδεικτικών στοιχείων, τα επισυνάπτει σε ενιαίο σώμα με το πρακτικό διαμεσολάβησης και κάνει σχετική αναφορά στο πρακτικό αυτό.

Επικυρωμένο αντίγραφο του πρακτικού διαμεσολάβησης, μετά την κατάθεσή του στη γραμματεία του αρμοδίου δικαστηρίου, καταχωρείται αμελλητί στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο. Ως αναφερόμενη αιτία κτήσης στο κτηματολογικό φύλλο αναγράφεται η έκτακτη χρησικτησία. Πριν από την καταχώριση του πρακτικού διαμεσολάβησης στο κτηματολογικό φύλλο πρέπει να έχει υποβληθεί η δήλωση φόρου χρησικτησίας, αντίγραφο της οποίας συνυποβάλλεται με το πρακτικό.

Οι διατάξεις της παρούσας περίπτωσης δεν εφαρμόζονται επί πραγμάτων που εμπίπτουν σε δημόσια κτήση ή είναι κοινόχρηστα.»

2. Στο δεύτερο εδάφιο της υποπερ. ββ) της περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, η λέξη «ακόμη» αντικαθίσταται από τη λέξη «εκτός» και η υποπερ. ββ) διαμορφώνεται ως εξής:

«**ββ)** Κατ' εξαίρεση όσων ορίζονται στην περ. α', όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 9 και ο δικαιούχος επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, ασκείται η αγωγή της παρ. 2 που απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου.

Όταν η διόρθωση αφορά σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», αντί της αγωγής της παρ. 2 του άρθρου 6, ασκείται η αίτηση της περ. α' της παρούσας παραγράφου, εκτός και εάν ο αιτών επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία.»

3. Αναφορικά με υποθέσεις με αντικείμενο τη διόρθωση της εγγραφής ως αγνώστου ιδιοκτήτη και την αναγνώριση δικαιώματος κυριότητας λόγω έκτακτης χρησικτησίας, όπου έχει υπογραφεί πρακτικό επίτευξης συμφωνίας ενώπιον Κτηματολογικού Διαμεσολαβητή τα πρακτικά υποβάλλονται εκ νέου στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και στην αίτησή τους επισυνάπτονται, εκτός από το πρακτικό, τα αποδεικτικά στοιχεία της υποπερ. δα) της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998.