

ΕΝΩΣΗ
ΑΜΙΣΘΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΩΝ

ΕΛΛΑΔΟΣ

Παπαφλέσσα 6- Ζωγράφου, Τ.Κ. 157 72

Τηλ.: 210 5321340 & 22950 53002

Fax.: 22950 52182

Website: www.GreekLandRegisters.Gr

Αθήνα 15 Ιουνίου 2011

Δ Ε Λ Τ Ι Ο Τ Υ Π Ο Υ

Συνήλθε σήμερα 15 Ιουνίου ε.ε. σε Έκτακτη Συνεδρίαση το Δ.Σ. της Ένωσης, προκειμένου να εξετάσει τις προτεινόμενες από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και το συναρμόδιο Υπουργείο Δικαιοσύνης Διαφάνειας & Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων τροποποιήσεις για το Εθνικό Κτηματολόγιο που έχουν κατατεθεί στο άρθρο 24 του υπό συζήτηση στη Βουλή νομοσχεδίου με τίτλο “Θαλάσσια στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος-Εναρμόνιση με την οδηγία 2008/56/Ε.Κ. του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Ιουνίου 2008”. Με την παρ.1 του άρθρου 24 προβλέπεται η παράταση για μια διετία στις ισχύουσες σήμερα προθεσμίες οριστικοποίησης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών και ειδικότερα για μια διετία για τα ακίνητα των κατοίκων Ελλάδος και αντιστοίχως των κατοίκων Εξωτερικού, δηλ. η οριστικοποίηση επέρχεται μετά την συμπλήρωση 10ετίας αντί 8ετίας στην πρώτη περίπτωση και 12ετίας αντί 10ετίας στην δεύτερη. Με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου του νομοσχεδίου προβλέπεται νέα διαδικασία διορθώσεων για τις περιπτώσεις ολοκληρωτικά εσφαλμένης αποτύπωσης των ακινήτων στα κτηματολογικά διαγράμματα που αφορούν περιοχές όπου λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Μετά από εξέταση των θεμάτων αυτών που αφορούν οι προτεινόμενες ρυθμίσεις και τοποθέτηση όλων των μελών του, το Δ.Σ. της Ένωσης αποφάσισε ομοφώνως τα εξής:

1. Οι παρατάσεις σχετικά με τις προθεσμίες για την οριστικοποίηση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών θεωρούνται ανεπαρκείς και ουσιαστικά αναποτελεσματικές, διότι δεν αποκαθιστούν οριστικά το εξ' αρχής υφιστάμενο συνταγματικό ζήτημα. Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις χαρακτηρίζονται άτολμες και αποσπασματικές, καθ' όσον έστω και τώρα θα έπρεπε οι υφιστάμενες σήμερα στο νόμο προθεσμίες να εκταθούν χρονικά και να συνδυασθούν με τις αντίστοιχες διατάξεις του Α.Κ. και ειδικά της έκτακτης χρησικτησίας. Εν πάση περιπτώσει, υπό την αδήριτη ανάγκη της συμπλήρωσης εντός του τρέχοντος έτους 2011, της προθεσμίας οριστικοποίησης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών σε 22 περιοχές της Ελλάδος που λειτουργεί μεταβατικά το Εθνικό Κτηματολόγιο οι προτεινόμενες παρατάσεις αποτρέπουν, έστω και προσωρινά, μια εξαιρετικά αρνητική εξέλιξη στο δικαίικό μας σύστημα και στο συνταγματικά κατοχυρωμένο θεσμό της ατομικής ιδιοκτησίας, αλλά και στο δημόσιο συμφέρον και συγκεκριμένα τον κίνδυνο να περιέλθουν ακίνητα σε μη νόμιμους δικαιούχους. Στο σημείο αυτό είναι απαραίτητο να τονίσουμε ότι τα εκτεταμένα σφάλματα των κτηματογραφήσεων των περιοχών που λειτουργεί το Κτηματολόγιο δεν έχουν γίνει γνωστά σε όλους τους δικαιούχους, παρά μόνο σε ελάχιστους εξ αυτών, γιατί η “Κτηματολόγιο Α.Ε.” παρά και τις αλληπάλληλες επίσημες ανακοινώσεις της (βλ. Περιοδικό της εταιρείας) ότι θα αποστείλει σε όλους ειδοποιητήρια για το περιεχόμενο της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής τους δεν το έχει πράξει μέχρι σήμερα. Έτσι τα σφάλματα έχουν γίνει γνωστά μόνο σε πολύ περιορισμένο αριθμό δικαιούχων, δηλ. μόνο σε εκείνους που χρειάστηκε να προβούν σε μεταγενέστερη της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής εμπράγματα μεταβολή. Εν τω μεταξύ οι προθεσμίες οριστικοποίησης των εγγραφών “τρέχουν” και οι κίνδυνοι περιέλευσης ακίνητης περιουσίας σε μη νόμιμους δικαιούχους πληθαίνουν.

2. Με την προτεινόμενη ρύθμιση για τις διορθώσεις και τον επαναπροσδιορισμό της θέσης και των ορίων των γεωτεμαχίων συνεχίζεται η ίδια πρακτική και επαναλαμβάνεται για μία ακόμη φορά το ίδιο λάθος. Η διόρθωση επιχειρείται με τρόπο, που καθιστά τους πολίτες υπεύθυνους και ουσιαστικά

υπόλογους των λαθών, τους υποβάλλει σε νέα γραφειοκρατική και πολυέξοδη ταλαιπωρία με αβέβαιο αποτέλεσμα και συνεχίζει να διατηρεί με την παρούσα διάταξη επιπλέον και νομοθετικά σε ουσιαστική ομηρία το σύνολο της ακίνητης περιουσίας των επίμαχων περιοχών, δεδομένου ότι για πρώτη φορά η Ελληνική Πολιτεία παρεμβαίνει στο καθεστώς της ελευθερίας των συναλλαγών, εισάγοντας στο δικαιοσύνη μας σύστημα και επιβάλλοντας εκ του νόμου συλλήβδην σε όλα τα ακίνητα των περιοχών αυτών το θεσμό της αναβλητικής αίρεσης. Όλες οι εμπράγματα συναλλαγές και οι μεταβολές στα ακίνητα των περιοχών αυτών θα τελούν πλέον εκ του νόμου υπό αναβλητική αίρεση, δηλ. η επέλευση των εννόμων αποτελεσμάτων και του κύρους των δικαιοπραξιών αυτών θα παραπέμπεται στο άδηλο και αβέβαιο μέλλον και θα συναρτάται ευθέως από αυτό, δηλ. μέχρις ότου και αν συντελεσθούν οι διορθώσεις αυτές. Δεν υπάρχει νομοθετικό προηγούμενο στην σύγχρονη ιστορία της Ελλάδος, με το οποίο η Ελληνική Πολιτεία να επιβάλλει επί του συνόλου των ακινήτων και εφ' όλων των δικαιούχων τέτοιο νομοθετικό καθεστώς και ουσιαστικό εμπόδιο, για λάθος, σημειωτέον για το οποίο σε καμία περίπτωση δεν ευθύνεται ο πολίτης, δεδομένου ότι η κτηματογράφηση των περιοχών αυτών έγινε με συγκεκριμένες προδιαγραφές και αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε. και της “Κτηματολόγιο Α.Ε.”, με συμβάσεις αντίστοιχων δημοσίων έργων προς ανάδοχες ιδιωτικές εταιρείες κτηματογραφήσεων και όπως αποδεικνύεται με παντελή έλλειψη ελέγχου του έργου των κτηματογραφήσεων αυτών. Σήμερα μετά από πολυετή ολιγοπώρια της “Κτηματολόγιο Α.Ε.” για τα οξύτατα προβλήματα που επέφερε στις συναλλαγές αυτό το Κτηματολόγιο που συνέταξε και τη συνεχή και αδικαιολόγητη ταλαιπωρία των δικαιούχων πολιτών, που οφείλεται σε όλες τις παραπάνω αιτίες και πρωτίστως στην άνευ ουδενός ελέγχου του έργου των κτηματογραφήσεων έναρξη εφαρμογής του Κτηματολογίου αυτού, (το θέμα αυτό σε σχέση τουλάχιστον με την κτηματογράφηση της Λέσβου είχαμε επισημάνει στην Δημόσια Διάσκεψη στην αίθουσα του Αρείου Πάγου από τον Φεβρουάριο του 2008, παρόντων και εκπροσώπων της “Κτηματολόγιο Α.Ε.”) οι δυσμενείς συνέπειες μεταφέρονται και νομοθετικά πλέον στους πολίτες και στις ιδιοκτησίες τους και προβάλλεται ως επίλυση των προβλημάτων τους. Η εξέλιξη αυτή παρατείνει την υφιστάμενη απαράδεκτη κατάσταση, προκειμένου να απενοχοποιηθεί το έργο της συντελεσθείσης κτηματογράφησης όλων αυτών των εξαιρετικά προβληματικών

περιοχών και θα έχει καταστροφικές επιπτώσεις σε όλες, τουλάχιστον τις εμπράγματες δικαιопραξίες, στις δανειοδοτήσεις και φυσικά στην οικονομική ζωή και ανάπτυξη των περιοχών αυτών, αφού είναι εκ των πραγμάτων αδύνατο να γίνουν αγοραπωλησίες ή δανειοδοτήσεις για όλα τα ακίνητα, τα οποία θα βαρύνονται εφεξής εκ του νόμου με αναβλητική αίρεση. Πέραν όμως τούτου, εισάγεται και νέο νομικό ζήτημα και πρόβλημα, δεδομένου ότι σε αρχικές κτηματολογικές εγγραφές, όπως είναι αυτές των επίμαχων περιοχών, επί των οποίων σημειωτέον διόρθωση δεν μπορεί κατά το νόμο να συντελεσθεί παρά μόνο με συναίνεση όλων ανεξαιρέτως των εμπλεκομένων ή με δικαστική απόφαση, η διόρθωση πλέον αυτή που αφορά την υπόσταση ή μη εμπράγματων επί ακινήτων δικαιωμάτων, θα συντελείται με διοικητική διαδικασία. Είναι προφανές το μείζον νομικό ζήτημα που δημιουργείται με την διαδικασία αυτή, διότι στις συγκεκριμένες αυτές υπό διόρθωση περιοχές δεν γίνεται σήμερα διαδικασία κτηματογράφησης, αλλά αυτή έχει προ πολλού ολοκληρωθεί και λειτουργεί ήδη ο θεσμός του Κτηματολογίου. Το επίμαχο ζήτημα θα εισάγει νέα αβεβαιότητα και ανασφάλεια στις εμπράγματες συναλλαγές και αφορά πρωτίστως την Λέσβο, όπου ο ιδιοκτησιακός χάρτης είναι ολοκληρωτικά εσφαλμένος, τουτέστιν δεν υφίσταται εκ των πραγμάτων Κτηματολόγιο, αλλά και αρκετές άλλες περιοχές της χώρας, όπως η Χίος, η Κέρκυρα, η Λευκάδα, η Κεφαλλονιά κλπ. Πιστεύουμε ότι η προτεινόμενη ρύθμιση όχι μόνο δεν θα λύσει τα σημερινά προβλήματα, αλλ' αντίθετα θα τα επιδεινώσει. Οι δικές μας προτάσεις επί του θέματος αυτού έχουν επίσημα προ πολλού κατατεθεί στα αρμόδια Υπουργεία Περιβάλλοντος και Δικαιοσύνης, αλλά και στην "Ομάδα Εργασίας" που συστήθηκε στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας & Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων τον Δεκέμβριο του 2010 και περάτωσε τις εργασίες της προ διμήνου. Οι προτάσεις μας αυτές αφορούν, πέραν των βασικών και κορυφαίας σημασίας απαραίτητων νομοθετικών τροποποιήσεων, ειδική διάταξη για την αναθεώρηση όλου του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου των διορθώσεων, όχι μόνο των επίμαχων περιοχών, με συγκεκριμένη, απλή και λειτουργική νομοθετική λύση που εμπεριέχεται και στο από 18 Φεβρουαρίου 2011 Επικαιροποιημένο Υπόμνημά μας, που είναι αναρτημένο και στην ιστοσελίδα μας. Ειδικά για τις ιδιαίτερα προβληματικές περιοχές (Λέσβος, Κέρκυρα κλπ) είναι ταυτόχρονα αδήριτα αναγκαία, με νομοθετική ρύθμιση των Υπουργείων

Περιβάλλοντος & Δικαιοσύνης, η αναστολή εφαρμογής και λειτουργίας του Κτηματολογίου στις περιοχές αυτές και η επάνοδος μέχρι την ολοκλήρωση του νέου και ορθού πλέον “Ιδιοκτησιακού Χάρτη” στο σύστημα του Υποθηκοφυλακείου. Μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής αναστέλλονται οι εγγραφές που γίνονται σήμερα στο σύστημα του Κτηματολογίου που θα πρέπει να καταχωρίζονται κατά τις κείμενες διατάξεις στο Υποθηκοφυλακείο των περιοχών αυτών. Οι εγγραφές που είναι ήδη καταχωρημένες στο σύστημα του Κτηματολογίου από την έναρξη λειτουργίας του δεν μεταφέρονται στο Υποθηκοφυλακείο, αλλά λογίζονται ότι έχουν γίνει στο Υποθηκοφυλακείο. Επικυρωμένα αντίγραφα των περιλήψεων ή των πράξεων των ήδη εγγραφέντων δικαιωμάτων κατατίθενται επιμελεία των ενδιαφερομένων δικαιούχων εντός ευλόγου προθεσμίας στον φορέα που θα οριστεί από τον ΟΚΧΕ για τη διενέργεια της κτηματογράφησης. Από τούδε και στο εξής κάθε πράξη που αφορά ακίνητο των περιοχών αυτών καταχωρίζεται στα οικεία Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, συνοδευόμενη από δεύτερη περίληψη, η οποία επικυρώνεται και αποστέλλεται από το Υποθηκοφυλακείο στο φορέα κτηματογράφησης. Τα προβλεπόμενα σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, ως υποχρεωτικώς συνοδεύοντα τις πράξεις αυτές τοπογραφικά διαγράμματα, που θα πρέπει να αποτυπώνουν με κάθε πρόσφορο επιστημονικό και ουσιαστικό τρόπο, καθώς και με την συνδρομή των τοπικών αρχών και φορέων, την ακριβή θέση, τα όρια, τον προσανατολισμό και το εμβαδόν των γεωτεμαχίων, τα οποία εκ των πραγμάτων θα πρέπει να συντάσσονται μόνο από Τοπογράφους Μηχανικούς του αρμόδιου για κάθε περιοχή Τεχνικού Επιμελητηρίου, υποχρεούνται οι συντάσσοντες αυτά να τα καταθέτουν ταυτόχρονα με την μεταγραφή των πράξεων στον φορέα κτηματογράφησης ή να κατατίθενται στο Υποθηκοφυλακείο και αμελητί να αποστέλλονται από τον Υποθηκοφύλακα στον φορέα κτηματογράφησης. Όλο το κόστος αυτής της νέας διαδικασίας θα πρέπει να βαρύνει, όχι βεβαίως τον μη ευθυνόμενο για την κατάσταση αυτή πολίτη, αλλά την “Κτηματολόγιο Α.Ε.”, που σχεδίασε, ανέθεσε, παρέλαβε το έργο της προβληματικής και ανεφάρμοστης κτηματογράφησης αυτής και κυρίως που χωρίς κανένα έλεγχο αποφάσισε την εφαρμογή της. Με την διαδικασία αυτή θα διασφαλισθεί παράλληλα η απρόσκοπτη συνέχεια των πάσης φύσεως εμπράγματων συναλλαγών και μεταβολών, ώστε το αδικαιολόγητο λάθος να μη γίνει αιτία να

ανακοπεί η οικονομική ζωή στις περιοχές αυτές και το ανασυντασσόμενο εξ' αρχής πλέον Κτηματολόγιο να ολοκληρωθεί με ορθό και ασφαλή τρόπο. Πρέπει να επισημάνουμε ότι η Ένωσή μας ουδέποτε ενημερώθηκε για τις προτεινόμενες αυτές τροπολογίες, το περιεχόμενο των οποίων πληροφορηθήκαμε από την ιστοσελίδα της Βουλής των Ελλήνων και μάλιστα σε νομοσχέδιο κατά βάση άσχετο με τον προεχόντως νομικό χαρακτήρα τους. Το Δ.Σ. της Ένωσης αποφάσισε επίσης ομόφωνα να προβεί, θεσμικά και με την απαιτούμενη υπευθυνότητα, σε κάθε ενέργεια, προκειμένου να αναδείξει το μείζον αυτό θέμα και τις καταστροφικές συνέπειες που θα επέλθουν, στην περίπτωση που η προτεινόμενη ρύθμιση τελικά γίνει διάταξη νόμου. Πιστεύουμε ότι αυτό αποτελεί αυτονόητη υποχρέωσή μας και θεσμικό μας καθήκον. Έστω και την υστάτη αυτή στιγμή που το νομοσχέδιο συζητείται στη Βουλή των Ελλήνων θα πρέπει η επίμαχη διάταξη της παρ. 2 του αρ. 24 να αποσυρθεί, διότι διαφορετικά οι συνέπειες θα είναι πραγματικά οδυνηρές και τα αποτελέσματα μη αναστρέψιμα και φρονούμε άκρως απαξιωτικά για τον επιδιωκόμενο από την Πολιτεία στόχο της σύνταξης ορθού και ασφαλούς για την δημόσια πίστη και για κάθε νόμιμο δικαιούχο “Εθνικού Κτηματολογίου”, για την επίτευξη του οποίου θα συνεχίσουμε υπεύθυνα να εργαζόμαστε, όπως μέχρι σήμερα έμπρακτα έχουμε αποδείξει και κυρίως οι συνάδελφοί μας των ιδιαίτερα αυτών προβληματικών περιοχών.

Για το Δ.Σ.

Ο Πρόεδρος

Χρήστος Γ. Χριστόπουλος

Η Γενική Γραμματέας

Ελευθερία Μαρουλάκη