

ΕΝΩΣΗ
ΑΜΙΣΘΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΩΝ

ΕΛΛΑΔΟΣ

Παπαφλέσσα 6- Ζωγράφου, Τ.Κ. 157 72

Τηλ.: 210 5321340 & 22950 53002

Fax.: 22950 52182

Website: www.GreekLandRegisters.Gr

Αθήνα, 18 Φεβρουαρίου 2011

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το παρελθόν το Παρόν και το Μέλλον του Θεσμού

1. Ιστορικό

Το Εθνικό Κτηματολόγιο ξεκίνησε διαδικαστικά πριν από 13 χρόνια με το γνωστό σχέδιο πιλοτικής κτηματογράφησης ορισμένων αστικών, ημιαστικών και αγροτικών περιοχών της χώρας. Μετά το πέρας των κτηματογραφήσεων αυτών με βάση το σύστημα του Κτηματολογίου που συντάχθηκε από τις ανάδοχες ιδιωτικές μελετητικές εταιρείες, στις οποίες η “Κτηματολόγιο Α.Ε.” είχε αναθέσει τις σχετικές για κάθε περιοχή μελέτες, άρχισε σταδιακά και χωριστά σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή η έναρξη της μεταβατικής λειτουργίας και εφαρμογής του θεσμού (σημειωτέον ότι μόλις προσφάτως έγινε η έναρξη της μεταβατικής λειτουργίας του Κτηματολογίου στο Ηράκλειο Κρήτης, αν και η ανάθεση της μελέτης κτηματογράφησης ανάγεται στις αρχές της προηγούμενης δεκαετίας) .

Στις 16.6.2008 ξεκίνησε η διαδικασία νέου προγράμματος, ευρύτατης αυτή την φορά μορφής, κτηματογραφήσεων που αφορούν την Αθήνα και ολόκληρο το Νομό Αττικής, ομοίως τον Πειραιά και την Θεσσαλονίκη, καθώς και όλες τις πρωτεύουσες των νομών του Κράτους. Για την εξέλιξη του έργου των κτηματογραφήσεων αυτών δεν υπάρχει σαφής και πλήρης γνώση και ειδικότερα σε ποια ακριβώς εκ των 2 “Φάσεων” βρίσκεται σήμερα το έργο αυτό, πάντως το βέβαιον είναι ότι οι κτηματογραφήσεις αυτές δεν έχουν ολοκληρωθεί και ως εκ

τούτου δεν μπορεί να γίνει έναρξη μεταβατικής λειτουργίας του Κτηματολογίου στις περιοχές αυτές. Το έργο της κτηματογράφησης αυτής, σύμφωνα με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τις σχετικές αποφάσεις της “Κτηματολόγιο Α.Ε.”, διαχωρίστηκε σε 2 στάδια εκτέλεσης, εκ των οποίων το πρώτο περιελάμβανε την υποβολή των δηλώσεων των δικαιούχων, τον έλεγχό τους, τον αρχικό εντοπισμό των γεωτεμαχίων και την δημιουργία ψηφιακής βάσης δεδομένων ενεργών τίτλων υποθηκοφυλακείων και το δεύτερο τον ακριβή τοπογραφικό ορισμό των γεωτεμαχίων, την διαδικασία των ενστάσεων και το τελικό σύστημα του Κτηματολογίου.

Για το πρώτο στάδιο της κτηματογράφησης αυτής δηλ. την **“Ψηφιακή Βάση Δεδομένων Ενεργών Τίτλων Υποθηκοφυλακείων”** έχουν ανακύψει **σοβαρά νομικά και ουσιαστικά ερωτηματικά** και εν προκειμένω, εάν και κατά πόσον η υποβλητέα **δήλωση του δικαιούχου**, που δεν συνοδεύεται από τα 4 βασικά πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου, ούτε και ελέγχεται από το Υποθηκοφυλακείο η πιστότητα και η ακρίβειά της, με την οποία (δήλωση) γίνεται η αρχική κτηματολογική εγγραφή, μπορεί να αποτελέσει **“Ενεργό Τίτλο Υποθηκοφυλακείου”**. Πάντως σύμφωνα με το από 10.5.2010 Δελτίο Τύπου της “Κτηματολόγιο Α.Ε.” έχει **πιστοποιηθεί** από την αρμόδια Επιτροπή του Υπουργείου Εθν. Οικονομίας η **ολοκλήρωση** των **“Ενεργών Τίτλων”**, δηλ. της Α' Φάσης, παρά ταύτα όμως **ακόμη και σήμερα**, κατά την παράδοση των αντιγράφων των περιλήψεων των μεταγραφομένων πράξεων, **προσκομίζονται** στα οικεία Υποθηκοφυλακεία από τους εξουσιοδοτημένους προς παραλαβή εκπροσώπους των μελετητικών εταιρειών που διενεργούν την κτηματογράφηση **έντυπα** εκδόσεως, κατά δήλωσή τους, της “Κτηματολόγιο Α.Ε.”, όπου αναφέρεται ότι η **παραλαβή** τους γίνεται στα **πλαίσια** του **έργου** των **“Ενεργών Τίτλων”** γεγονός που έρχεται σε ευθεία αντίθεση με την προαναφερόμενη πιστοποίηση του Υπ. Εθν. Οικονομίας και δημιουργεί **σοβαρά ερωτηματικά**.

Με αντικειμενική **αποτίμηση** των ολοκληρωμένων **κτηματογραφήσεων**, δηλ. της **πilotικής περιόδου**, για τις οποίες ήδη λειτουργεί μεταβατικά ο θεσμός του Κτηματολογίου, το **αποτέλεσμα** είναι ποσοτικά **ισχνό** σε σχέση με την συνολική έκταση της χώρας, ποιοτικά ιδιαίτερα **προβληματικό** και προφανώς **μη**

ανταποκρινόμενο στις **προσδοκίες**, στους **στόχους** και στις εθνικής και κοινοτικής προέλευσης διατεθείσες **επενδύσεις** για το έργο του Κτηματολογίου.

Η Μυτιλήνη και η Λέσβος δεν συνιστά εξαίρεση, ή την μοναδική για την ποιότητα των κτηματογραφήσεων της πιλοτικής περιόδου αρνητική περίπτωση, απλά είναι μία κραυγαλέα απόδειξη της αστοχίας και του ανεπιτυχούς τελικού κτηματογραφικού αποτελέσματος. Το ίδιο περίπου έχει συμβεί στην Κέρκυρα, στην Κεφαλλονιά, στην Λευκάδα, στο Μεσολόγγι και κατά βάση στο σύνολο των κτηματογραφημένων περιοχών. Στην πόλη της Καβάλας αποκαλύφθηκε, από εντελώς τυχαίο γεγονός, ότι καταγεγραμμένο στο Υποθηκοφυλακείο ακίνητο του Ελληνικού Δημοσίου είχε καταγραφεί στο σύστημα του Κτηματολογίου σε ιδιώτη, με αποτέλεσμα να υποχρεώνεται το Ελληνικό Δημόσιο κατά τις **σχετικές για τις διορθώσεις διατάξεις του Κτηματολογίου** να προσφύγει δικαστικά, διότι **χωρίς ρητή συναίνεση του αναγραφόμενου στο Κτηματολόγιο δικαιούχου**, ακόμη και του άνευ νομίμου αιτίας, είναι **αδύνατη η διόρθωση της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής** και απαιτείται προς τούτο **υποχρεωτικά δικαστική απόφαση**.

Ουδείς γνωρίζει μέχρι και σήμερα πόσες τέτοιες μη σύννομες και εις βάρος δημόσιας και ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας εγγραφές υπάρχουν στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των ήδη κτηματογραφημένων περιοχών της Ελλάδος, επί των οποίων ήδη διενεργούνται μεταγενέστερες μεταβιβαστικές πράξεις.

Η συνοπτικά περιγραφόμενη και υφιστάμενη σήμερα κατάσταση στα λειτουργούντα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία, τα οποία δεν έχουν κτηματογραφημένες όλες τις περιοχές τους, ούτε η έναρξη της μεταβατικής λειτουργίας ακόμη και στο ίδιο Κτημ. Γραφείο είναι η ίδια, δεν είναι ασφαλώς τυχαία, έχει αιτίες συγκεκριμένες και αναμφισβήτητες και αν έστω και τώρα δεν αναζητηθούν και δεν καταγραφούν, όχι μόνο δεν θα βελτιώνεται το Κτηματολόγιο, αντίθετα θα χειροτερεύει.

Οι κυριότεροι, **λόγοι** στους οποίους οφείλεται το δεδομένα **αρνητικό** αυτό **αποτέλεσμα**, επικεντρώνεται, κατά την άποψή μας και όχι μόνο, σε δύο εγγενείς αστοχίες και αδυναμίες του επιλεγέντος συστήματος για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου και αυτές **είναι** :

α) Η περιττή, άσκοπη και νομικά αδικαιολόγητη ανάμειξη του τεχνικού μέρους του έργου με το νομικό του. **Το νομικό μέρος του Κτηματολογίου ήταν και είναι ανά πάσα στιγμή έτοιμο, διαθέσιμο και νόμιμα καταγεγραμμένο και καταχωρημένο στα Υποθηκοφυλακεία του Ελληνικού Κράτους.** Έτσι η εκ νέου καταγραφή των νομικών δεδομένων, που επιβάλλεται με τις διατάξεις του νέου θεσμού, είναι κατ' αρχήν περιττή, αλλά και ταυτόχρονα επισφαλής και επικίνδυνη για την υφιστάμενη τουλάχιστον νόμιμα ακίνητη κτήση. Με την άσκοπη όμως αυτή ανάμειξη, **αφαιρέθηκαν** παραλλήλως **πολύτιμοι πόροι και χρόνος** από το κατ' εξοχήν έργο και ζητούμενο του Κτηματολογίου που ήταν και είναι η σύνταξη του **“Ιδιοκτησιακού Χάρτη”**, δηλ. η επί του εδάφους ορθή και αδιαμφισβήτητη αποτύπωση των γεωτεμαχίων και αντίστοιχων επ' αυτών ιδιοκτησιών, η οποία ακόμη και σήμερα στις κτηματογραφημένες αυτές περιοχές εξακολουθεί να αποτελεί κατά το μάλλον ή ήττον ζητούμενο και σε ορισμένες μάλιστα από αυτές ο συνταχθείς κτηματολογικός χάρτης είναι όχι απλά εσφαλμένος, αλλ' εντελώς εξωπραγματικός και ανεφάρμοστος, το δε **γεωχωρικό κυρίως πρόβλημα αποτελεί πραγματική τροχοπέδη στην εξέλιξη των εμπράγματων συναλλαγών.**

β) Ο εσφαλμένος σχεδιασμός και η εν γένει διαδικασία της κτηματογράφησης, καθ' όσον η **απλή δήλωση στο μελετητικό γραφείο καθίσταται ουσιαστικά τίτλος κτήσης εμπράγματος επί ακινήτου δικαιώματος,** μάλιστα δε σε χρόνους που αντιστρατεύονται κορυφαίες διατάξεις του Εμπραγμάτου Δικαίου και γενικότερα του Α.Κ. και δημιουργούν και συνταγματικά ζητήματα και τούτο επιπροσθέτως με τα άκρως ανασφαλή αποδεικτικά της δήλωσης και του επικαλουμένου δικαιώματος έγγραφα, τα οποία, σημειωτέον, δεν καθορίζονται στο νόμο, αλλά ορίζονται με αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε. και της “Κτηματολόγιο Α.Ε.”. **Η τηρούμενη αυτή διαδικασία που επιβάλει η “Κτηματολόγιο Α.Ε.” καθιστά την κτηματογράφηση αυτόχρονα επισφαλής και επικίνδυνη για την έννομη τάξη και τα νομίμως υφιστάμενα εμπράγματα και λοιπά νομικά δικαιώματα, κυρίως τα ιδιοκτησιακά, για την εγγραφή των οποίων στα οικεία Υποθηκοφυλακεία έχουν καταβληθεί προς το Ελληνικό Δημόσιο τα προβλεπόμενα στο νόμο τέλη και δικαιώματα.**

Επί του θέματος αυτού, μια σημαντική σε οικονομικό – δημοσιονομικό επίπεδο παράμετρο της διαδικασίας αυτής συνιστά το γεγονός, ότι **η δηλούμενη και καταγραφόμενη στο Κτηματολόγιο χρησικτησία ακινήτου εκφεύγει της κατά το νόμο φορολόγησης**, κατ' αντίθεση προς το σύστημα των Μεταγραφών και Υποθηκών (Υποθηκοφυλακείο) που η καταγραφή αυτή προϋποθέτει την υποβολή σχετικής φορολογικής δήλωσης και επιβολή του αντίστοιχου φόρου. Έτσι μια **σημαντική πηγή δημοσίων εσόδων χάνεται** και ταυτόχρονα **διευκολύνεται, χωρίς κανένα οικονομικό κόστος, ακόμη και ο τυχόν επίβουλος** δημόσιας ή ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας να **καταθέσει δήλωση και να καταστεί σε σύντομο σχετικά χρόνο αδιαφιλονίκητα και αμάχητα κύριος ακινήτου** και μάλιστα όταν κατά τις οδηγίες της “Κτηματολόγιο Α.Ε.” τέτοιες δηλώσεις γίνονται δεκτές ακόμη και σήμερα για την κτηματογράφηση του 2008, αν και στις 31-12-2008 έληξε κατά το νόμο η προθεσμία για την υποβολή των δηλώσεων αυτών. Εξίσου σημαντικό ζήτημα υφίσταται και με την **ανέλεγκτη νομιμότητα** των εμφανιζομένων στο σύστημα του Κτηματολογίου **κτισμάτων** επί των δηλουμένων γεωτεμαχίων και δη όταν δεν προκύπτει από τους τίτλους **κτήσης**, κυρίως στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, κατ' αντίθεση προς το σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών (Υποθηκοφυλακείο) που εκ του νόμου είναι αδύνατη τέτοια καταγραφή τουλάχιστον από την έναρξη εφαρμογής του Ν.1337/83. Έτσι με την αρχική κτηματολογική εγγραφή καταγράφονται στο σύστημα του Κτηματολογίου ακόμη και εντελώς παράνομα κτίσματα, τα οποία μετά την οριστικοποίηση των εγγραφών αυτών και το αμάχητο τεκμήριο τους θα προσλάβουν πλέον νόμιμο χαρακτήρα!

Οι απόψεις και οι θέσεις μας αυτές, στις οποίες συνοπτικά αναφερόμασθε, είχαν διατυπωθεί και κατατεθεί επίσημα πριν από τον Ν.2664/98 και την έναρξη των πιλοτικών κτηματογραφήσεων, επανελήφθησαν κατά βάση ενώπιον της **Επιτροπής Οικονομικών Υποθέσεων της Βουλής των Ελλήνων στις 26.5.2006**, κατά την ακρόαση φορέων στην συζήτηση του Ν.3481/06 , αξιολογήθηκαν μεν ως σημαντικές και ενδιαφέρουσες από τους εισηγητές Βουλευτές, δυστυχώς όμως τελικά και μέχρι σήμερα δεν έχουν υλοποιηθεί νομοθετικά. Και την παράλειψη αυτή οφείλουμε να επισημάνουμε και σήμερα, όχι από διάθεση επιβεβαίωσής και δικαίωσής μας ή για να ασκήσουμε στείρα κριτική, αλλά γιατί η επισήμανση αυτή πιστεύουμε ότι είναι εξαιρετικά σημαντική και για τις παρούσες κτηματογραφήσεις

και για την εξέλιξη του Κτηματολογίου. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να προσθέσουμε ότι είναι και **άδικο** και **αβάσιμο** και **ανεύθυνο** να αποδίδονται τα **προβλήματα**, που εμφανίζονται σήμερα στο ούτω συνταχθέν και εφαρμοζόμενο Κτηματολόγιο στα **Υποθηκοφυλακεία** και στους **Υποθηκοφύλακες** και **όχι σε όσους διαμόρφωσαν με τις επιλογές και κυρίως το έργο τους την σημερινή απαράδεκτη εικόνα και κατάσταση του Κτηματολογίου** (“Κτηματολόγιο Α.Ε.” και ιδιωτικά μελετητικά γραφεία κτηματογραφήσεων). Είναι εξόχως χαρακτηριστική η απάντηση που απέστειλε η εταιρεία που διενήργησε την κτηματογράφηση της Λέσβου για το αχαρακτήριστης ποιότητας έργο της, στην οποία επικαλείται ως αιτία το γεγονός ότι η κτηματογραφηθείσα περιοχή καλύπτεται από ελαιόδενδρα και δεν είναι επίπεδη αλλά λοφώδης. Γι’ αυτό ακριβώς το ζήτημα αρκεί και μόνο να αναφερθεί ότι σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία όλων των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων, αλλά και τα συνολικά της “Κτηματολόγιο Α.Ε.”, η **διαδικασία των διορθώσεων** συντελείται στην **συντριπτική πλειονότητά** τους από τους **Υποθηκοφύλακες** στα μεταβατικώς λειτουργούντα **Κτηματολογικά Γραφεία** και μόνο τα **κατά τις διατάξεις του Κτηματολογίου** υπό δικαστική διερεύνηση και κρίση καταλήγουν στα οικεία δικαστήρια. Αυτό αποδεικνύει περίτρανα την έμπρακτη, καθημερινή και ανεπιφύλακτη στήριξη και συνδρομή μας, ακόμη και στο προβληματικό αυτό Κτηματολόγιο. Δυστυχώς όμως οι προσπάθειές μας αυτές, όχι μόνο δεν αναγνωρίζονται, **αλλ’ αντίθετα υφιστάμεθα μια άδικη, μεθοδευμένη και συκοφαντική επίθεση, με απαράδεκτη μετάθεση των ευθυνών** για το προβληματικό Κτηματολόγιο, όχι μόνο **σε εμάς** που ασφαλώς δεν μας ανήκουν, **γιατί απλά ούτε σχεδιάσαμε ούτε συντάξαμε εμείς αυτό το Κτηματολόγιο**, ακόμη και στην **Δικαστική Εξουσία “που δεν είναι σε θέση να ανταποκριθεί σωστά και με ταχύτητα στην ολοκλήρωση των προβλεπομένων στο νόμο με δικαστική απόφαση διορθώσεων”!** Αυτές είναι οι πάγιες θέσεις των μελετητικών εταιρειών με τις οποίες δυστυχώς συμπλέει και η “Κτηματολόγιο Α.Ε.”.

Ειδικά για το ζήτημα αυτό παραπέμπουμε, όχι σε δικά μας επιχειρήματα και ισχυρισμούς, αλλά στις **ομιλίες όλων των εκπροσώπων των φορέων** στην υπό τον **“Συνήγορο του Πολίτη” Διάσκεψη** που έγινε στην **Μυτιλήνη** στις **8/12/2010**, όπου η Συνάδελφος Υποθηκοφύλακας Μυτιλήνης χαρακτηρίστηκε κυριολεκτικά

ως “ήρωας” για τις προσπάθειες που καταβάλλει, ενώ ταυτόχρονα παραμένει στο απυρόβλητο..... “το έργο” της εκεί κτηματογράφησης και του Κτηματολογίου, με τις εγγραφές του οποίου και μόνο πρέπει να συντελούνται όλες οι ιδιοκτησιακές και λοιπές μεταβολές. Παρεμπιπτόντως τον **Φεβρουάριο του 2008**, σε συνεργασία με την Ολομέλεια των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της χώρας διοργανώσαμε **Διάσκεψη** στην μεγάλη αίθουσα του **Αρείου Πάγου**, που για το λόγο αυτό μας παραχωρήθηκε, προκειμένου να εξετάσουμε υπό τις υφιστάμενες στο Κτηματολόγιο συνθήκες, δυνατότητες επίλυσης καθημερινών πρακτικών προβλημάτων, ένα από τα οποία και θα λέγαμε το **βασικότερο** ήταν οι **αποκλίσεις**, σε επίπεδο **εμβαδού, προσανατολισμού**, αλλά ακόμη και **θέσης** των καταγεγραμμένων στο **Κτηματολόγιο γεωτεμαχίων**. Την περίοδο εκείνη οι **φορείς της Μυτιλήνης**, αλλά και **απλοί πολίτες**, είχαν κυριολεκτικά **ξεσηκωθεί** για το **Κτηματολόγιο** που είχε αρχίσει να εφαρμόζεται στην **Λέσβο**, μάλιστα δε και η Ένωσή μας έγινε **αποδέκτης** έντονων **διαμαρτυριών** φορέων και πολιτών και μας **κοινοποιήθηκε** και σχετική **ερώτηση** που είχε κατατεθεί τότε στην **Βουλή των Ελλήνων** από τον Βουλευτή Λέσβου κ. Γιανέλη - Θεοδοσιάδη, στην οποία ακόμη και η **τουρκική κατοχή**, σε ιδιοκτησιακό ατομικό επίπεδο, χαρακτηριζόταν σχετικά **πιο ανώδυνη** από το **Κτηματολόγιο** που επιβλήθηκε προς εφαρμογή στο νησί!

Δυστυχώς, **εάν έστω και τότε** η συγκεκριμένη κατάσταση είχε αντιμετωπισθεί με την πρέπουσα **ευαισθησία** και **υπευθυνότητα**, σίγουρα **σήμερα** δεν θα είχαμε αυτά τα εξόχως **δυσάρεστα** και **τραγικά αποτελέσματα** που έχουν καθλώσει τις εμπράγματες συναλλαγές και την οικονομική ζωή της Λέσβου, **όμως** οι παραστάντες τότε **εκπρόσωποι** της “**Κτηματολόγιο Α.Ε.**” όχι μόνο επιχείρησαν να υποβαθμίσουν τις διαστάσεις του σοβαρού αυτού προβλήματος, ισχυριζόμενοι μάλιστα ότι το πρόβλημα ούτε αυτή την διάσταση είχε και κατά βάση **είχε επιλυθεί**, αλλ' αποκάλεσαν τους υποστηρικτές και διακινητές αυτής της διαμαρτυρίας ως **αντιπάλους** του **θεσμού** του **Κτηματολογίου**. Θα επαναλάβουμε για ακόμη μια φορά, όπως με την υπεύθυνη στάση μας και την σύνεση που επιδείξαμε τότε, ότι δεν έχουμε καμία καταγγελτική διάθεση, όμως η ανάδειξη της αλήθειας και της πραγματικότητας είναι υπέρτατη υποχρέωση και

αδιαπραγμάτευτη. **Από τα μαγνητοσκοπημένα πρακτικά της Διάσκεψης αυτής του 2008 αποδεικνύονται όλα τα παραπάνω.**

Ειδικά για το μεγάλο θέμα των εμφανιζομένων στον “Κτηματολογικό Χάρτη” **αποκλίσεων**, για τις οποίες επί μακρό χρόνο η “Κτηματολόγιο Α.Ε.” υποστήριζε και αξίωνε μετ' επιτάσεως την εφαρμογή σχετικής απόφασής της από τα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία, **επελήφθη η Εισαγγελία του Αρείου Πάγου και ο Αντιεισαγγελέας του Α.Π. κ. Βασίλειος Μαρκής** εξέδωσε την άκρως ενδιαφέρουσα υπ' αριθμ. 5/4.3.2009 **Γνωμοδότηση Εισαγγελίας Α.Π.**, που δημοσιεύθηκε στην “Ελληνική Δικαιοσύνη”, σύμφωνα με την οποία δικαιώθηκε κατ' ολοκληρίαν η νομική άποψη και θέση μας επί του θέματος αυτού, κατ' αντιδιαστολή προς αυτήν της “Κτηματολόγιο Α.Ε.”.

Κλείνοντας την σύντομη αυτή αναφορά μας, θα πρέπει να υπομνήσουμε, ότι για το συνολικό σχέδιο της πιλοτικής κτηματογράφησης και το εν γένει σύστημα Κτηματολογίου που συντάχθηκε, η Ελλάδα υπέστη βαρύτατες κυρώσεις από την Ευρωπαϊκή Ένωση, με επιβολή υπέρογκων χρηματικών προστίμων και διακοπή χρηματοδότησης έργου Κτηματολογίου και πιστεύουμε ότι είναι τουλάχιστον ανεπίτρεπτο και θα λέγαμε ολέθριο να υπάρξουν για δεύτερη φορά εις βάρος της χώρας μας τέτοια αποτελέσματα. Ειδικά δε σήμερα που η χώρα μας βρίσκεται στην δυσχερέστατη δημοσιονομικά και οικονομικά θέση, το δε κόστος του Κτηματολογίου έχει μετατεθεί σχεδόν αποκλειστικά στην συνδρομή του κάθε δικαιούχου πολίτη, η εν γένει διαχείριση του σχεδιασμού και της εκτέλεσης των έργων του Κτηματολογίου επιβάλλει να είναι περισσότερο συνετή και προσεκτική. Δυστυχώς όμως, η **διαδικασία** με την οποία γίνεται και η **νέα κτηματογράφηση** επαναλαμβάνει το ίδιο λάθος, αφού βασίζεται και πάλι στην **απλή δήλωση του πολίτη** και στα άκρως **επισφαλή αποδεικτικά έγγραφα**, όπως έγινε και με την **πιλοτική**, ενώ παραλλήλως έχει ήδη χρηματοδοτηθεί από την “Κοινωνία της Πληροφορίας” και την Ε.Ε. το έργο “**Δημιουργία Ψηφιακής Βάσης Δεδομένων Ενεργών Τίτλων Υποθηκοφυλακείων**”, δηλ. της Α' Φάσης των κτηματογραφήσεων του 2008. Επ' αυτού ακόμη και ο μη διαθέτων νομικές γνώσεις αντιλαμβάνεται το σοβαρό και κρίσιμο ζήτημα, αφού είναι νομικά και ουσιαστικά αδύνατο, η απλή δήλωση του πολίτη που συνοδεύεται από ένα φωτοαντίγραφο

τίτλου κτήσης και προαιρετικά από ένα πιστοποιητικό μεταγραφής του να αποτελέσει “Ενεργό Τίτλο Υποθηκοφυλακείου” .

2. Προτάσεις

Εν' όψει των ανωτέρω και συγκεκριμένα:

α) με την **καταγεγραμμένη και υφιστάμενη και σε τεχνικό και σε νομικό επίπεδο προβληματική κατάσταση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών των ήδη κτηματογραφημένων περιοχών της χώρας, που συγκριτικά με το σύνολό τους είναι ελάχιστες,**

β) με βάση κυρίως τα εκτεταμένα προβλήματα που αναπόδραστα εμφανίζονται στην εφαρμογή του θεσμού και αφορούν βεβαίως **μόνον εκείνους από τους δικαιούχους που από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου θελήσουν να προβούν σε μεταγενέστερη από την αρχική κτηματολογική εγγραφή ιδιοκτησιακή ή άλλη νομική μεταβολή και τούτο διότι παρά τις κατά καιρούς ανακοινώσεις της “Κτηματολόγιο Α.Ε.” οι υπόλοιποι από τους δικαιούχους που είναι η συντριπτική πλειοψηφία δεν έχουν ενημερωθεί μέχρι και σήμερα για το περιεχόμενο των εγγραφών που αφορούν τον καθένα**

γ) με το επίκαιρο και επιτακτικό δεδομένο ότι σε 22 κτηματογραφημένες περιοχές της χώρας οι αρχικές αυτές κτηματολογικές εγγραφές με τις οποίες έχουν συντελεστεί και εξακολουθούν να συντελούνται όλες οι εμπράγματα συναλλαγές γίνονται μέσα στο έτος 2011 όχι απλά οριστικές, αλλά αμάχητες, με άμεσο πλέον κίνδυνο να περιέλθει ακόμη και με παράνομο τρόπο κτήση ακίνητης δημόσιας και ιδιωτικής περιουσίας σε επίβουλους που εκμεταλλεύθηκαν την τηρούμενη διαδικασία κτηματογράφησης .

Ε Π Ι Κ Α Ι Ρ Ο Π Ο Ι Ο Υ Μ Ε & Κ Α Τ Α Θ Ε Τ Ο Υ Μ Ε

1.Τις παρακάτω προτεινόμενες νομοθετικές τροποποιήσεις στο θεσμικό πλαίσιο του Εθνικού Κτηματολογίου, οι οποίες αφορούν κορυφαίας σημασίας,

άμεσης προτεραιότητας και αναγκαιότητας και αμιγώς θεσμικού χαρακτήρα ζητήματα του Κτηματολογίου, όπως αυτά εξειδικεύονται και τεκμηριώνονται στις συνοδευόμενες τις προτεινόμενες τροποποιήσεις αντίστοιχες Αιτιολογικές Εκθέσεις.

Οι προτεινόμενες ρυθμίσεις εμπεριέχονται στο από 19/2/2010 Κοινό Πρακτικό του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσου και της Ένωσής μας, και προτείνονται με ομόφωνη απόφαση όλων ανεξαιρέτως των Μελών των εκατέρωθεν Διοικητικών Συμβουλίων.

Με τις νομοθετικές ρυθμίσεις:

α) ουδόλως παρακωλύεται ή καθυστερεί η εξέλιξη του κτηματογραφικού έργου και του Κτηματολογίου, αντίθετα θωρακίζεται και γίνεται πιο ασφαλές και αξιόπιστο το Κτηματολόγιο,

β) προστατεύεται κάθε νόμιμος δικαιούχος ακίνητης περιουσίας και αντίστοιχου δικαιώματος που σήμερα τίθεται εν αμφιβόλω και εν κινδύνω,

γ) αποκλείεται ή διαφορετικά δεν διευκολύνεται ο τυχών επίβουλος και παράνομος που καιροφυλακτεί να οικειοποιηθεί δημόσια ή ιδιωτική ακίνητη περιουσία ή και ήδη έχει σε πρώτο στάδιο πραγματοποιήσει την επιδίωξή του αυτή,

δ) αποτρέπεται και αποκαθίσταται η υφιστάμενη σήμερα **συνταγματική ασυμβατότητα** των διατάξεων του Κτηματολογίου, όπως ο κίνδυνος αυτός **επισημάνθηκε** στην Γενική Συνέλευση της Ένωσής μας του έτους 2009 από όλους τους φορείς και κυρίως την Ένωση Δικαστών & Εισαγγελέων Ελλάδος και την Ένωση Εισαγγελέων Ελλάδος και το πρόβλημα αυτό για τους γνωρίζοντες στοιχειώδη νομικά θα προκύψει ευθύς ως απωλεσθεί και ένα μόνο ακίνητο, γεγονός που θα επιφέρει ολέθρια αποτελέσματα στο σύνολο των κτηματογραφήσεων και στο θεσμό του εφαρμοζομένου Κτηματολογίου και

ε) τέλος **διασφαλίζεται** ο μη αναθεωρούμενος συνταγματικά σημειωτέον θεσμός της νόμιμα κεκτημένης **ατομικής ιδιοκτησίας**.

ΟΙ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΑΥΤΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΙΝΑΙ ΟΙ ΑΚΟΛΟΥΘΕΣ:

1.

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ στο Ν. 2664/1998 αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. “Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις”.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Άρθρο

Η αναφερόμενη στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του αρ. 6 του Ν.2664/98 (Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις) αποκλειστική προθεσμία των πέντε (5) ετών για τους κατοίκους Ελλάδος και των επτά (7) ετών για το Ελληνικό Δημόσιο και τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζομένους μόνιμα στο εξωτερικό για την άσκηση αγωγής όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο πέμπτο του Ν. 3559/07 γίνεται δέκα (10) και δεκαπέντε (15) ετών αντίστοιχα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Με την υπό τροποποίηση διάταξη προσδιορίστηκε αποκλειστική προθεσμία πέντε (5) και επτά (7) ετών, αντίστοιχα, η οποία παρατάθηκε για αμφοτέρως τις περιπτώσεις κατά μια επιπλέον τριετία για την άσκηση αγωγής (αναγνωριστικής ή διεκδικητικής) σύμφωνα με το άρθρο πέμπτο του Ν.3559/07 για την αναγνώριση του δικαιώματος σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής καθιερώθηκε **αμάχητο τεκμήριο** υπέρ των φερομένων με τις πρώτες εγγραφές δικαιούχων (βλ. Διατάξεις αρ. 7 του Ν. 2664/1998) με αποτέλεσμα ο αληθής κύριος ή καθ' οιονδήποτε τρόπο δικαιούχος να χάνει το δικαίωμα του και να έχει ενοχική μόνο αξίωση (αποζημίωσης). Η προθεσμία αυτή έρχεται σε **ευθεία αντίθεση** με θεμελιώδεις **διατάξεις του Αστικού Κώδικα** και ειδικότερα με τις διατάξεις των αρ.1041 κ.ε. και 1045 κ.ε. κατά τις οποίες η απώλεια του δικαιώματος με τις οριζόμενες σε κάθε διάταξη προϋποθέσεις, επέρχεται στη **δεκαετία (τακτική χρησικτησία)** και στην **εικοσαετία (έκτακτη χρησικτησία)**. Κρίνεται άκρως απαραίτητο και αναγκαίο, όπως εν όψει των εκατοντάδων χιλιάδων καταγεγραμμένων μέχρι σήμερα **αδήλωτων ακινήτων**, αλλά και εκείνων στα οποία δεν έχουν εντοπιστεί μέχρι σήμερα ή δεν έχουν γίνει γνωστές εσφαλμένες ή ακόμη και παρά μη κυρίου εγγραφές, η καθιερωθείσα στην υπό τροποποίηση διάταξη περί Εθνικού Κτηματολογίου του Ν. 2664/1998 προθεσμία εκταθεί χρονικά, τουλάχιστον, στη **10ετία** και **15ετία** για τις αντίστοιχες περιπτώσεις. Δεν είναι

δυνατόν να **καταργούνται** ή να **συντέμνονται** εμμέσως και σιωπηρώς **θεμελιώδεις διατάξεις** του Α.Κ. που αναφέρονται στην κτήση και απώλεια εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτων. Δεν είναι δυνατόν ο εμπράγματος δικαιούχος επί καινήτου, που έχει **καταγράψει το δικαίωμα του** και μάλιστα με αλληλουχία συμβολαιογραφικών ή εκ δικαστικών αποφάσεων τίτλων κτήσεως στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, που αποτέλεσε το **θεσμό καταγραφής και διασφάλισης** της επί ακινήτων **ατομικής ιδιοκτησίας** από συστάσεως του νεωτέρου Ελληνικού Κράτους και μέχρι σήμερα, να **χάνει** η έστω να κινδυνεύσει το **δικαίωμα** του, επειδή παρέλειψε να υποβάλλει δήλωση ιδιοκτησίας και να αναγγείλει το δικαίωμα του στο μελετητικό γραφείο και στο Εθνικό Κτηματολόγιο και μάλιστα σε τόσο **σύντομο** για τη σοβαρότητα του ζητήματος χρονικό **διάστημα**, γιατί διαφορετικά κινδυνεύει το σύστημα να καταστεί η κερκόπορτα για τους πάσης φύσεως επιτήδειους που εποφθαλιούν και ορέγονται περιουσίες Ελλήνων πολιτών (ημεδαπών και ομογενών κατοίκων εξωτερικού), ως και αλλοδαπών φυσικών ή νομικών προσώπων.

Πρέπει λοιπόν οι συγκεκριμένες προθεσμίες να εκταθούν χρονικά όπως στην προτεινόμενη Τροπολογία χάριν της **προστασίας** των πολιτών, της υφιστάμενης **νομιμότητας** και του **αυτοσεβασμού** και της **αξιοπιστίας** της Ελληνικής Πολιτείας.

2.

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ στο Ν. 2664/1998 αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. “Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις”.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Άρθρο

Στην παρ.7 του αρ.23 του Ν.2664/98 μετά τη λέξη “λήγει” προστίθενται οι λέξεις “μετά την παρέλευση της προθεσμίας της παρ.2 του αρ.6 του νόμου αυτού και την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών που προβλέπεται στις διατάξεις του αρ.7 του ίδιου νόμου”.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Με την υπό τροποποίηση διάταξη της παρ.7 του αρ.23 του Ν.2664/98 είχε προβλεφθεί η σύσταση του **Κτηματολογικού Γραφείου (οριστικού)**, χωρίς να τάσσεται καμία απολύτως ειδικότερη προϋπόθεση και κυρίως ο συνδυασμός της σύστασης **οριστικού** Κτηματολογικού Γραφείου με την κατά το νόμο αυτό **οριστικοποίηση** των **πρώτων εγγραφών**, με αποτέλεσμα να υφίσταται **κενό** ή **ακόμη και αντίφαση**. Προκειμένου, συνεπώς η διάταξη αυτή να προσλάβει ουσιαστικό και συνάδον προς τις λοιπές διατάξεις περιεχόμενο, θα πρέπει να ρυθμιστεί νομοθετικά, ώστε το χρονικό σημείο της **σύστασης του οριστικού Κτηματολογικού Γραφείου** να **συνδυαστεί** προς το λογικώς και λειτουργικώς προαπαιτούμενο που είναι η **οριστικοποίηση** των **πρώτων εγγραφών**, η οποία συντελείται με την παρέλευση των προθεσμιών του προβλεπομένου στο νόμο μαχητού τεκμηρίου, εντός των οποίων (προθεσμιών) μπορεί να γίνουν οι πάσης φύσεως διορθώσεις και αποκαταστάσεις των εξ οιασδήποτε αιτίας παραλείψεων και σφαλμάτων των πρώτων εγγραφών. Κατ' αυτόν τον τρόπο **εναρμονίζονται** οι εκατέρωθεν διατάξεις περί **ίδρυσης οριστικού Κτηματολογικού Γραφείου** και **οριστικών εγγραφών**, που είναι **έννοιες ταυτόσημες** και παύει να πλανάται το αντιφατικό και οξύμωρο της σύστασης οριστικού Γραφείου ακόμη και χωρίς την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών. Παράλληλα η τροπολογία αυτή **σε συνδυασμό** προς την παραλλήλως αναγκαία και αδήριτη **παράταση** των προθεσμιών του μαχητού τεκμηρίου, κατοχυρώνει τα εχέγγυα και **αποτελεί** την **απαραίτητη προϋπόθεση** (condicio sine qua non) της συνέχισης, της απρόσκοπτης και θετικής για τους πολίτες και την ασφάλεια των εμπραγμάτων συναλλαγών, δυνατότητας προς **αποκατάσταση** σφαλμάτων ή τυπικών και ουσιαστικών παραλείψεων των **πρώτων εγγραφών**, που έχουν καταγραφεί μέχρι σήμερα και είναι πλέον ή βέβαιον ότι θα παρουσιαστούν πολλαπλασίως στο μέλλον λόγω της ευρύτατης συλλήβδην κτηματογράφησης, που αφορά πλέον στον μέγιστο αριθμό των εμπραγμάτων και λοιπών δικαιωμάτων επί των ακινήτων όλης της χώρας. Η **αποκατάσταση** και **διόρθωση** που συντελείται, κατά τις προβλεπόμενες στο Ν. 3481/06 διαδικασίες ορίζει ως κεντρικό πρόσωπο στην διαδικασία αυτή τον **Υποθηκοφύλακα**, στον οποίο εναποθέτει και τον **έλεγχο νομιμότητας** των πράξεων, παράλληλα δε καθιστά **αδιάσπαστη** και **ενιαία** την λειτουργία του **Υποθηκοφυλακείου** και του **μεταβατικού** Κτηματολογικού Γραφείου. Συνεπώς είναι ανέφικτη και αδιανόητη νομικά και πρακτικά η διάσπαση

και ο διαχωρισμός, διότι οίκοθεν νοείται ότι το ίδιο το **Υποθηκοφυλακείο**, ως θεσμός, θα **υποκατασταθεί** από το **Κτηματολογικό Γραφείο (Οριστικό)**.

3.

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ στο Ν. 3481/2006 αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. “Τροποποίηση και συμπλήρωση της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο”

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Άρθρο

Στην παρ. 14 του αρ. 2 του Ν.3481/06 με την οποία προστέθηκε παράγραφος 6α στην παράγραφο 6, του άρθρου 23 του Ν.2664/98, όπως ο νόμος αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει διαγράφεται η λέξη “μεταβατικών” και αντικαθίσταται από τη λέξη “οριστικών”.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Με την **προτεινόμενη διάταξη** ρυθμίζεται κατά τρόπο **θεσμικά ορθότερο** και **λειτουργικά αποτελεσματικότερο** η δυνατότητα θέσπισης **κανονισμού εσωτερικής λειτουργίας**, που θα αφορά τα **οριστικά κτηματολογικά γραφεία**, τα οποία από της **σύστασης** (ίδρυσης) τους **εντάσσονται** στην δικαιοδοσία και αρμοδιότητα του **Ο.Κ.Χ.Ε.** και **όχι** τα **λειτουργούντα** τη **μεταβατική φάση** του θεσμού του Κτηματολογίου **Υποθηκοφυλακεία**, που **υπάγονται** και είναι υπηρεσίες του **Υπουργείου Δικαιοσύνης**. Η **μεταβατική περίοδος** εφαρμογής του θεσμού του Κτηματολογίου, που αποτελεί αδήριτη ανάγκη για την **ασφαλή μετάβαση** από το θεσμό των **Μεταγραφών** στο θεσμό του **Κτηματολογίου** και κατά την αντίστοιχη του **αρ. 7** του **Ν.2664/98** αιτιολογική έκθεση, χαρακτηρίζεται από τις **πιο σημαντικές διατάξεις** του Κτηματολογίου, γιατί μετά την **πάροδο** αυτής οι **πρώτες** κτηματολογικές **εγγραφές** καθίστανται **οριστικές** και το κατά το νόμο **τεκμήριο** για αυτές **αμάχητο**, **λειτουργεί υφισταμένου του Υποθηκοφυλακείου**, το οποίο θα υποκατασταθεί από το οριστικό κτηματολογικό γραφείο. Έτσι η **ύπαρξη** του **Υποθηκοφυλακείου** κατά την **μεταβατική** αυτή **περίοδο** δεν είναι απλά τεχνικής φύσεως, αλλά απόλυτα **αναγκαία** και **ουσιαστική**, δεδομένου

ότι όλες οι **διορθώσεις** των εκτεταμένων **σφαλμάτων** και **ελλείψεων** των αρχικών εγγραφών, που εμποδίζουν οποιασδήποτε μορφής εμπράγματο επί ακινήτου συναλλαγή και πράξη, **διενεργούνται** από τον **Υποθηκοφύλακα** και με βάση τα **στοιχεία** και τις **εγγραφές** του **Υποθηκοφυλακείου**. Τα **Υποθηκοφυλακεία** του Ελληνικού Κράτους λειτουργούν με τις διατάξεις του “**Όργανισμού περί Υποθηκοφυλακείων του Κράτους**”, που αποτελούν ένα πλήρες, επαρκές και αυστηρό σύνολο ρυθμίσεων νόμου, που **ρυθμίζει** κατά τρόπο **ασφαλή** και **αποτελεσματικό** όλα ανεξαιρέτως τα ζητήματα, που αφορούν την λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους. Συνεπώς **ουδείς** αποχρών **λόγος υφίσταται** για την **θέσπιση κανονισμού**, τουλάχιστον κατά την **μεταβατική** αυτή **περίοδο**, αντίθετα οι διατάξεις του “Όργανισμού περί Υποθηκοφυλακείων του Κράτους” μπορούν να αποτελέσουν βάση εφαρμογής και για τα οριστικά κτηματολογικά γραφεία. Σημειωτέον, ότι στην συντριπτική πλειονότητα των **Υποθηκοφυλακείων**, που έχουν συντελεσμένες κτηματογραφήσεις και λειτουργούν μεταβατικά το θεσμό, **δεν καλύπτουν** το **σύνολο** των εντεταγμένων στην αρμοδιότητά τους **περιοχών**, καθ’ όσον υπάρχουν πολλές **περιοχές τους**, που **δεν έχει ξεκινήσει** καν η **κτηματογράφηση**, επομένως η **θέσπιση κανονισμού λειτουργίας** θα δημιουργήσει **σύγχυση** και **δυσλειτουργία** σε αυτή την **ίδια** την **υπηρεσία** και στο **υπαλληλικό προσωπικό**, λόγω του διττού συστήματος, με άμεσο **αρνητικό αντίκτυπο** στους συναλλασσόμενους **πολίτες**, παράλληλα θα **επιδεινώσει** τα υφιστάμενα και καταγεγραμμένα **προβλήματα** του θεσμού του Κτηματολογίου κατά την **μεταβατική** αυτή **φάση**, για την επίλυση των οποίων η αναγκαία σήμερα νομοθετική τροποποίηση του θεσμού του Κτηματολογίου θα συμβάλει αποτελεσματικά και προς την κατεύθυνση να καταστεί ο νέος θεσμός περισσότερο ασφαλής, λειτουργικός και φιλικός προς τον πολίτη, που σήμερα ταλαιπωρείται από τα απροσμέτρητα σφάλματα και τις ελλείψεις του προϊόντος της κτηματογράφησης και εμποδίζεται στις νόμιμες οικονομικές επιδιώξεις και στην άσκησή τους.

4.

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ στο Ν. 2664/1998 αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. “Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις”

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Άρθρο

Μετά το β' και γ' εδάφιο της παρ. 2 του αρ.6 του Ν.2664/98, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 του Ν.3559/2007 προστίθεται εδάφιο που ορίζει ότι: “οι άνω προθεσμίες των 8 και 10 ετών * παρεκτείνονται για αμφότερες τις περιπτώσεις στην 20ετία, εφ' όσον ως τίτλος κτήσεως του δικαιώματος επικαλείται χρησικτησία, διατηρουμένων σε ισχύ των διατάξεων του Α.Κ. για τη δημόσια κτήση”.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Με την προτεινόμενη διάταξη καλύπτεται το υφιστάμενο νομοθετικό κενό, που αφορά τα δηλούμενα **εκ χρησικτησίας** ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Έτσι **εναρμονίζεται**, σ' αυτές τις περιπτώσεις, το νομοθετικό πλαίσιο του **Εθνικού Κτηματολογίου** με τις περί έκτακτης χρησικτησίας διατάξεις του **Αστικού Κώδικα** και πρακτικά **προστατεύεται ο νόμιμος δικαιούχος** έναντι του **τυχόν επίβουλου** που θα δηλώσει, επικαλούμενος έκτακτη χρησικτησία, **αδήλωτο** στο Κτηματολόγιο **ακίνητο**. Όπως είναι προφανές, η διάταξη αυτή είναι εξαιρετικής σημασίας και **θωρακίζει το θεσμό του Κτηματολογίου με πιστότητα και ασφάλεια**, αφού ο μελλοντικός **τρίτος** που θα αποκτήσει ακίνητο από μεταβίβαση εκ μέρους του με χρησικτησία δηλώσαντος τούτο, θα γνωρίζει αδιαμφισβήτητα αυτό που θεωρεί **δεδομένο** με τις **υφιστάμενες και ισχύουσες διατάξεις του Αστικού Κώδικα**, που αναφέρονται στην **χρησικτησία**. Συνεπώς η διάταξη αυτή επιβάλλεται και για την **προστασία των τρίτων**, αλλά και ιδιαιτέρως της **Δημόσιας Περιουσίας** για την **ασφάλεια των εμπραγμάτων** επί των ακινήτων **συναλλαγών** και την εξυπηρέτηση του **Δημοσίου συμφέροντος**.

*Οίκοθεν νοείται ότι η διατύπωση της αμέσως ανωτέρω νομοθετικής ρύθμισης θα πρέπει να προσαρμοσθεί, σύμφωνα με την διατύπωση της προτεινόμενης ως άνω υπό στοιχείο 1 αντίστοιχης, όσο ν' αφορά την προθεσμία των 8 και 10 ετών που πρέπει να γίνει 10 και 15 ετών αντίστοιχα, διατηρουμένου του απαραγράπτου των δικαιωμάτων του Δημοσίου.

5.

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΕΣ στο Ν. 2664/1998 αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. “Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις”

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Άρθρο

Στην παρ. 1 του άρθρ. 4 του Ν. 2664/98 μετά τις λέξεις «ιδιοκτησιακό αντικείμενο» προστίθενται οι λέξεις «όπως αυτά προκύπτουν από τους συστατικούς τύπους τους που προβλέπονται στον Αστικό Κώδικα».

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Άρθρο

Στην παρ. 1 του άρθρ. 12 του Ν. 2664/98 μετά τις λέξεις «Στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται» προστίθενται τα εξής «οι κατωτέρω αναφερόμενες κα-ταχωριστέες συμβολαιογραφικές πράξεις, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις:».

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Με τις ως άνω προτεινόμενες νομοθετικές ρυθμίσεις **ενισχύεται και θωρακίζεται** περαιτέρω η **ασφάλεια** και η **πιστότητα** της **εμπράγματης συναλλαγής**, η τήρηση της **νομιμότητας** και η διασφάλιση των συμφερόντων του Δημοσίου και εναρμονίζονται οι διατάξεις του **Εθνικού Κτηματολογίου** με τον **Α.Κ.** και τον εν γένει νομικό μας πολιτισμό, καθ' όσον η **συμβολαιογραφική πράξη** ως αιτιώδης δικαιοπραξία είναι αυτή που **διαφυλάσσει** από συστάσεως του Ελληνικού Κράτους τις **συναλλαγές** επί των ακινήτων. Αυτή διασφαλίζει τα εκ των ακινήτων έσοδα του Δημοσίου, των ΟΤΑ και λοιπών Οργανισμών. Αυτή διαθέτει τα στοιχεία της **αυθεντικότητας** και της **εκτελεστότητας**. Η συμβολαιογραφική πράξη συντάσσεται από εξειδικευμένο νομικό, το συμβολαιογράφο, αντικατοπτρίζει τις τάσεις και ροπές του δικαίου της εποχής κατά την οποία συντάσσεται και απορροφά όλους τους τριγμούς και κραδασμούς, που θα μπορούσαν να αποτελούν αντικείμενα δικαστικής διένεξης. **Με τη συμβολαιογραφική πράξη ασκείται, κατ' ουσίαν, προληπτική δικαιοσύνη, υπηρετείται το Δημόσιο συμφέρον και προστατεύονται οι συναλλαγές.**

Επίσης Επικαιροποιούμε & Καταθέτουμε

2. Την παρακάτω γενικής μορφής **προτεινόμενη νομοθετική ρύθμιση**, η οποία με κατάλληλη νομοτεχνική επεξεργασία: α) θα **απλοποιήσει** συλλήβδην την ισχύουσα σήμερα **σχοινοτενή και γραφειοκρατική διαδικασία των διορθώσεων**, β) θα **επιλύσει** μεγάλο αριθμό προβλημάτων, γ) θα **ανακουφίσει** σε επίπεδο **δαπανών και χρόνου** τους **ταλαιπωρούμενους** σήμερα **δικαιούχους - πολίτες**, δ)θα **αποσυμφορήσει** και θα **απαλλάξει** τα **δικαστήρια** της χώρας από **άσκοπες υποθέσεις και διαδικασίες** και εξαιτίας των οποίων καθυστερεί αντίστοιχα η εκδίκαση άλλων σημαντικών υποθέσεων και ε) τελικά θα **λειτουργήσει** ευεργετικά στην εξέλιξη και ολοκλήρωση των **εμπράγματος συναλλαγών** και της **οικονομικής ανάπτυξης** της χώρας, η οποία καθηλώνεται σήμερα σε μια απαράδεκτη ομηρία από τα λάθη και τις αστοχίες του σχεδιασμού και της εκτέλεσης του έργου των κτηματογραφήσεων.

Πρόταση Νομοθετικής Ρύθμισης

1. Όλες οι διορθώσεις των σφαλμάτων και παραλείψεων των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, ακόμη και εκείνων που οφείλονται σε μη υποβολή δήλωσης εκ μέρους του δικαιούχου κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, που αφορούν εγγραπτά στο Κτηματολόγιο εμπράγματα και λοιπά νομικά δικαιώματα ή γεωχωρικά-γεωμετρικά στοιχεία σε ακίνητα των κτηματογραφημένων περιοχών, στις οποίες έχει γίνει έναρξη της μεταβατικής λειτουργίας του Κτηματολογίου, γίνονται από τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα του μεταβατικά λειτουργούντος Κτηματολογικού Γραφείου, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που για το επίμαχο ακίνητο έχει γίνει αρχική κτηματολογική εγγραφή, είτε στο σύνολο, είτε σε μέρος του, από τρίτο.

2. Οι διορθώσεις συντελούνται με απλή αίτηση του δικαιούχου μετά ή δια του νομίμως διορισμένου πληρεξουσίου του δικηγόρου προς τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα. Στην αίτηση εκτίθενται οι λόγοι της διόρθωσης και οπωσδήποτε αναφέρονται συγκεκριμένα οι καταχωρημένες στο Υποθηκοφυλακείο πράξεις που

τεκμηριώνουν το δικαίωμα. Εφ' όσον τα επικαλούμενα νομικά δικαιώματα είναι καταχωρημένα στο Υποθηκοφυλακείο και αντίστοιχα τεκμηριώνονται με βάση τις εγγραφές αυτές η αίτηση γίνεται δεκτή και διορθώνεται ακολούθως η αρχική κτηματολογική εγγραφή.

3. Οι παραπάνω διατάξεις εφαρμόζονται αναλόγως και στην περίπτωση που αίτημα της διόρθωσης αποτελούν γεωχωρικά ή γεωμετρικά στοιχεία του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή η αίτηση κατατίθεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο που λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, καταχωρείται στο τηρούμενο ηλεκτρονικό σύστημα του Κτηματολογίου, όπως και οι λοιπές πράξεις και η περαιτέρω εξέταση της αίτησης αυτής αφορά την αρμόδια υπηρεσία της “Κτηματολόγιο Α.Ε.”, η οποία οφείλει παράχρημα να επιληφθεί.

4. Στην περίπτωση που η αίτηση διόρθωσης αφορά εμπράγματα ή λοιπά στο ακίνητο δικαιώματα και ταυτόχρονα διόρθωση γεωχωρικών ή γεωμετρικών στοιχείων προηγείται η εξέταση των τελευταίων από την “Κτηματολόγιο Α.Ε.” και στην περίπτωση που γίνει δεκτή η αίτηση ως προς αυτό, επιλαμβάνεται στην συνέχεια ο Υποθηκοφύλακας προς εξέταση της διόρθωσης των εμπράγματος και λοιπών νομικών παραλείψεων και σφαλμάτων της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής.

5. Η εξέταση του αιτήματος της διόρθωσης όσον αφορά τα εμπράγματα και λοιπά στο ακίνητο δικαιώματα πρέπει να ολοκληρώνεται μέσα σε προθεσμία δέκα πέντε (15) εργάσιμων ημερών από την ημέρα κατάθεσής της.

Στην περίπτωση σωρευτικού αιτήματος διόρθωσης και γεωχωρικών ή γεωμετρικών στοιχείων η προθεσμία για την εξέταση της διόρθωσης αυτής από την “Κτηματολόγιο Α.Ε.” είναι τριάντα (30) εργάσιμων ημερών από την κατάθεση και καταχώρησή της στο ηλεκτρονικό σύστημα του Κτηματολογίου που τηρείται στο αρμόδιο και για τις λοιπές πράξεις Υποθηκοφυλακείο-μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο. Στην περίπτωση αυτή με την αμέσως παραπάνω προθεσμία συντρέχει και η προθεσμία της διόρθωσης επί των εμπράγματος και λοιπών νομικών δικαιωμάτων.

Οι λεπτομέρειες εφαρμογής των διατάξεων αυτών ρυθμίζονται με Κ.Υ.Α. των Υπουργείων Δικαιοσύνης, Π.Ε.Κ.Α. & Οικονομίας Οικονομικών.

Σημείωση

Με την προτεινόμενη αυτή ρύθμιση θα διευκολυνθεί και η επίλυση του μείζονος θέματος της Λέσβου, αλλά και πολλών άλλων περιοχών που έχουν το ίδιο πρόβλημα, σε επίπεδο καταγραφής των πάσης φύσεως νομικών παραλείψεων και σφαλμάτων, κυρίως ιδιοκτησιακών. Όσον αφορά το γεωχωρικό - τοπογραφικό πρόβλημα, που είναι προαπαιτούμενο, βασικό και κυρίαρχο στις εξαιρετικά προβληματικές αυτές περιοχές, θα πρέπει **ειδικά κλιμάκια τοπογράφων μηχανικών** υπό την “Κτηματολόγιο Α.Ε.”, σε συνεργασία και με τους οικείους δήμους και με τους εμπλεκόμενους δικαιούχους πολίτες, να **συντάξουν** ή να ανασυντάξουν με **επιτόπιες μετρήσεις** τον περίφημο “**Ιδιοκτησιακό Χάρτη**”, δηλ. να εκτελέσουν το έργο που δεν έκαναν οι ιδιωτικές μελετητικές εταιρείες, στις οποίες η “Κτηματολόγιο Α.Ε.” στο απώτερο παρελθόν είχε αναθέσει το έργο αυτό, το οποίο και **παρελήφθη στη συνέχεια από αυτήν χωρίς, όπως αποδεικνύεται, στοιχειώδη έλεγχο**. Αυτό βεβαίως θα **απαιτήσει** ένα εύλογο χρονικό διάστημα και τίθεται εκ των πραγμάτων **σοβαρό ζήτημα** για τις πάσης φύσεως **εμπράγματα συναλλαγές και μεταβολές**, των οποίων η **πραγματοποίηση** σε καμία περίπτωση **δεν μπορεί** ούτε να **σταματήσει**, ούτε βεβαίως το κύρος και η **ουσιαστική υπόστασή** τους μπορεί να **τελεί** υπό οιασδήποτε μορφής **αίρεση** ή να **παραπέμπεται** σε οποιαδήποτε **δικαστική διαδικασία**. Η μόνη **ρεαλιστική και εφικτή λύση** για τις περιπτώσεις της Λέσβου και των υπολοίπων περιοχών που παρουσιάζουν τέτοιας μορφής γεωχωρικά προβλήματα είναι η **προσωρινή, μέχρι την σύνταξη του “Ιδιοκτησιακού Χάρτη” αναστολή εφαρμογής του Κτηματολογίου** και η επάνοδος στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, με **υποχρεωτική όμως προσάρτηση** σε κάθε ανεξαιρέτως πράξη **τοπογραφικού διαγράμματος** και λήψη κάθε άλλου **πρόσφορου τοπογραφικά μέτρου** για την **ακριβή και ορθή αποτύπωση** του κάθε γεωτεμαχίου. Οποιαδήποτε **άλλη λύση** είναι **καταδικασμένη** σε αποτυχία και θα **περιπλέξει** ακόμη περισσότερο την ήδη άκρως **προβληματική σημερινή κατάσταση**. Αυτή η **πρόταση** εξάλλου **κατατέθηκε** και από τον πρώην **Δήμαρχο της Γέρας**, κατά την παρέμβασή του στην Διάσκεψη της Μυτιλήνης, αλλά και εμμέσως πλην σαφώς και από τους **υπόλοιπους φορείς της Λέσβου**.

Η αναγνώριση και η αποδοχή, έστω και τώρα του σφάλματος από τους κατ' εξοχήν υπεύθυνους δηλ. την “Κτηματολόγιο Α.Ε.” είναι αναπότρεπτη και θα πρέπει, χωρίς περιστροφές και υπεκφυγές **να γίνει τώρα** και ταυτόχρονα θα πρέπει να συνοδεύεται από την αντίστοιχα απαραίτητη, γενναία και ριζοσπαστική πολιτική απόφαση, **διότι διαφορετικά η κατάσταση θα προσλάβει ανεξέλεγκτες διαστάσεις και το Κτηματολόγιο θα γίνει συνώνυμο της ταλαιπωρίας, της αναξιοπιστίας και της πλήρους απαξίωσης.**

3. Επίσης για την αρτιότερη και ορθότερη σύνταξη του Κτηματολογίου και κυρίως για την αποφυγή και τον περιορισμό εμφάνισης στο μέλλον προβλημάτων γεωχωρικής τουλάχιστον μορφής καθίσταται **απόλυτα αναγκαία η επανεξέταση των διατάξεων των άρθρων 1 & 3 του Ν.2664/98** και ειδικότερα:

Η ορθότερη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου, καθώς και η αποτελεσματικότερη διοικητική οργάνωση και λειτουργία των κατά το α' εδάφιο της παρ.7 του αρ.23 του Ν.2664/98 Κτηματολογικών Γραφείων απαιτεί, εκτός από τις προαναφερόμενες νομοθετικές προτάσεις, την αποκατάσταση των αστοχιών που δημιουργούν πρόσθετα συνταγματικά ζητήματα και την άρση των αντιφάσεων και της αοριστίας των διατάξεων αυτών. Συγκεκριμένα:

Κατ' αρχήν, είναι απαραίτητο, να αρθεί το καθιερωθέν νομοθετικά παράδοξο, με το οποίο ο νομικός χαρακτήρας του θεσμού του Κτηματολογίου επικαλύπτεται, αν όχι αγνοείται εντελώς, από το τεχνικό του μέρος, μολονότι ο θεσμός του Κτηματολογίου διαχειρίζεται και καλείται να διαχειρισθεί στο διηνεκές, προεχόντως νομικά δικαιώματα και ζητήματα, όπως, ακόμη και στην Εισηγητική του Ν.2664/98 Έκθεση επισημαίνεται **“Η προέχουσα σημασία της νομικής διάστασης κάθε Κτηματολογίου”**, πολύ δε περισσότερο του Ελληνικού Κτηματολογίου που τουλάχιστον νομικό υπόβαθρο διαθέτει. Βεβαίως δεν παραβλέπεται ότι το Κτηματολόγιο έχει εκ των πραγμάτων και την τεχνοκρατική-τεχνική του διάσταση, αφού η απαραίτητη βάση στην δημιουργία και στην υποδομή του νέου συστήματος είναι ο **“Χάρτης”**. Σε αυτό ακριβώς το **διακριτό αντικείμενο και έργο** όμως πρέπει να επικεντρωθεί το ενδιαφέρον και η **αρμοδιότητα** του Ο.Κ.Χ.Ε. και της **“Κτηματολόγιο Α.Ε.”** (όπως εξ άλλου τούτο **ρητά** και κατά βάση **προσδιορίζεται** και με τις διατάξεις του συστατικού νόμου του Ο.Κ.Χ.Ε., **βλ. αρ.1 του Ν.1647/86**), δεδομένης και της σημαντικής

παραμέτρου ότι, όπως καταγράφεται μέχρι και σήμερα στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές του Κτηματολογίου, ο “Χάρτης” αυτός παρουσιάζει μεγάλες αποκλίσεις και ανακρίβειες, που δημιουργούν τα σοβαρότερα προβλήματα στις συναλλαγές και το γεγονός αυτό ενισχύει ακόμη περισσότερο την άποψη αυτή.

Συνεπώς, δεν είναι λειτουργικά και επιστημονικά ορθό να επεκτείνεται ο Ο.Κ.Χ.Ε. και να διαλαμβάνει όλα αδιακρίτως τα θέματα και ζητήματα που αφορούν το σύνολο του θεσμού του Κτηματολογίου και μάλιστα στο μέτρο που αυτά είναι άσχετα με το κατ' εξοχήν εξειδικευμένο επιστημονικά αντικείμενό του. Η αναφορά μας στον Ο.Κ.Χ.Ε. και όχι και στην “Κτηματολόγιο Α.Ε.” δεν διαφοροποιεί την θέση μας αυτή, απλά οφείλεται στο γεγονός ότι η “Κτηματολόγιο Α.Ε.” αρύεται την υπόσταση, το έργο και την λειτουργία της και μάλιστα κατ' εξουσιοδότηση από τον Ο.Κ.Χ.Ε. και συνεπικουρία προς αυτόν που έχει εκ του νόμου και την εποπτεία της.

Η υφιστάμενη σήμερα κατάσταση έχει προκαλέσει μια ανεπίτρεπτη θεσμικά, αλλά και ουσιαστικά, κυρίως για την πρόοδο και την εξέλιξη του θεσμού του Κτηματολογίου, διάσταση, αφού έχει de facto καθιερώσει την ουσιαστική περιθωριοποίηση του Υπουργείου Δικαιοσύνης και βεβαίως των αρμοδίων υπηρεσιών του, όπως είναι τα Υποθηκοφυλακεία του Κράτους και η τουλάχιστον ασύμβατη και στρεβλή αυτή κατάσταση θα πρέπει να αποκατασταθεί τώρα σε σωστή, στέρεη και λειτουργική βάση.

Μια πρώτη σκέψη, η οποία στηρίζεται κυρίως στον προέχοντα νομικό χαρακτήρα του Κτηματολογίου έχει αρκετά βάσιμα επιχειρήματα και κυρίως ότι η διενεργούμενη κτηματογράφηση περιλαμβάνει πλην του “Χάρτη” και την εκ νέου καταγραφή των ιδιοκτησιακών και λοιπών νομικών δικαιωμάτων, επιτάσσει την υπαγωγή του Ο.Κ.Χ.Ε. και συνακολούθως της “Κτηματολόγιο Α.Ε.” στο Υπουργείο Δικαιοσύνης. Ίσως όμως η υφιστάμενη ένταξη του Ο.Κ.Χ.Ε. και της “Κτηματολόγιο Α.Ε.” στο Υπουργείο Περιβάλλοντος είναι διοικητικά και λειτουργικά ορθότερη, αλλά στην περίπτωση όμως αυτή θα πρέπει να διευκρινισθεί και νομοθετικά ότι στην αρμοδιότητα του Ο.Κ.Χ.Ε. υπάγεται μόνο η σύνταξη και η τήρηση του “Χάρτη”, δηλ. όσων ήδη προβλέπονται στην παρ.3 του αρ.1 του Ν.1647/86, με την διευκρίνηση στην περ. δ' της παραγράφου αυτής ότι η

σύνταξη, και ιδίως η **τήρηση και ενημέρωση του Κτηματολογίου** αφορά **γεωχωρικά - τοπογραφικά στοιχεία**.

Κατ' ακολουθίαν των αμέσως ανωτέρω και αφού διαμορφωθεί οριστικά ο "Χάρτης", δηλ. μετά την ολοκλήρωση και της διαδικασίας κτηματογράφησης, αλλά πρωτίστως την **διασφάλιση όλων των προϋποθέσεων και των κανόνων που επιτρέπουν την οριστική και ασφαλή μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα του Κτηματολογίου**, τα συσταθησόμενα στη συνέχεια υπό τον οριστικό τους χαρακτήρα **Κτηματολογικά Γραφεία** αναμφιβόλως θα πρέπει να **υπάγονται** διοικητικά και λειτουργικά στην αρμοδιότητα του **Υπουργείου Δικαιοσύνης-Διαφάνειας & Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων** και υπό τον έλεγχο της Δικαστικής Εξουσίας, παράλληλα δε για την ορθή σύνταξη και τήρηση των εκάστοτε γεωχωρικών-χαρτογραφικών δεδομένων, κατά την εν συνεχεία λειτουργία και εφαρμογή του θεσμού θα πρέπει βεβαίως να συνεπικουρούνται από τον Ο.Κ.Χ.Ε. ή την "Κτηματολόγιο Α.Ε."

Ο **χαρακτήρας** αυτός του **Ο.Κ.Χ.Ε.** και συναφώς της "**Κτηματολόγιο Α.Ε.**" **επιβεβαιώνεται και επισημαίνεται** και στην **Εισηγητική Έκθεση** και σε όλες ανεξαιρέτως τις **διατάξεις του Ν.3882/22.9.2010 "Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών-Εναρμόνιση με την Οδηγία 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Μαρτίου 2007 και άλλες διατάξεις. Τροποποίηση του ν.1647/1986 "Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις"**. Περαιτέρω στην Εισηγητική του νόμου αυτού Έκθεση επισημαίνεται ότι "**αποκαλύφθηκαν βασικά προβλήματα όπως κακής ποιότητας γεωδεδομένα**", που αναμφιβόλως αποτελούν το αντικείμενο και εντάσσονται στην αρμοδιότητα και στην ευθύνη του Ο.Κ.Χ.Ε. και της "Κτηματολόγιο Α.Ε.". Με την ρητή αυτή αναφορά εμμέσως πλην σαφώς αποτιμάται ως ανεπαρκές, προβληματικό και ουσιαστικά απρόσφορο το γεωχωρικό έργο που έχει παραχθεί όλα αυτά τα χρόνια και μέχρι σήμερα στην χώρα μας και σε επίπεδο Εθνικού Κτηματολογίου.

Κατ' ακολουθίαν τούτων, **όλα τα παραπάνω δεδομένα συνηγορούν**, ώστε η **διοικητική οργάνωση**, η εν γένει **λειτουργία και στελέχωση** και η **εποπτεία των Κτηματολογικών Γραφείων** θα πρέπει να υπάγεται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Τούτο

επιβάλλεται, όχι μόνο γιατί συνιστά μια αυτονόητη θεσμική υποχρέωση και αντίστοιχα ορθότερη αντιμετώπιση του επίμαχου ζητήματος, αλλά και επειδή η Ελληνική Πολιτεία θα πρέπει εν τοις πράγμασι να κατοχυρώνει και να αποδεικνύει την **συνέχεια της διοίκησης**, αλλά και τον **σεβασμό** της προς τις **συνταγματικές διατάξεις**, την **νομιμότητα** και το προΐσχύσαν **νομοθετικό και νομικό** επί των ακινήτων **καθεστώς**, δεδομένου και του ότι τα ίδια τα **Υποθηκοφυλακεία θα μετεξελιχθούν σταδιακά** και θα μετονομασθούν σε **Κτηματολογικά Γραφεία**.

Παράλληλα δεν είναι τυχαίο ότι **όλα τα Ελληνικά Συντάγματα**, λόγω του **συμφυούς και προέχοντος νομικού χαρακτήρα** των **ιδιοκτησιακών και λοιπών επί των ακινήτων δικαιωμάτων**, εντάσσει τα ζητήματα αυτά, τους θεσμούς τους και τους λειτουργούς τους στο **Ε' Κεφάλαιο** του Συντάγματος που αναφέρεται στην **Δικαστική Εξουσία** και τούτο διότι ο **συνταγματικός νομοθέτης** θέλει να περιάψει τα δικαιώματα αυτά, τους θεσμούς και την λειτουργία τους με το **κύρος** και την **πιστότητα της Δικαστικής Εξουσίας**.

Βεβαίως η αμέσως παραπάνω πρότασή μας προϋποθέτει μία γενναία και ριζοσπαστική απόφαση, πιστεύουμε όμως ότι αυτό επιβάλλεται από την κτηθείσα εμπειρία και τις σημερινές συνθήκες, επέστη δε πλέον ο χρόνος για την λήψη της, διότι έτσι εξυπηρετείται καλύτερα και η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου και η εν συνεχεία λειτουργία του, με δεδομένο ότι, ο **κύριος χαρακτήρας και το προέχον στοιχείο κάθε Κτηματολογίου**, δηλ. **όχι μόνο του Ελληνικού**, είναι **νομικός**, όπως τούτο **ρητά ορίζεται** στην Εισηγητική Έκθεση του Ν.2664/98 (βλ. γ' "άρθρο 3" όπου "*Στην παράγραφοπροέχουσας σημασίας της νομικής διάστασης κάθε Κτηματολογίου*").

Παράλληλα η **διάκριση** των αντικειμένων (**τεχνικού - νομικού**) θα είναι **ευεργετική** και για την εν συνεχεία **λειτουργία** του **θεσμού**, διότι εκ των πραγμάτων το **Κτηματολόγιο** χρησιμοποιώντας τη βάση του "Χάρτη" καλείται να **διαχειρισθεί** στο διηνεκές **νομικά δικαιώματα** και **νομικές μεταβολές**, ενώ παράλληλα και η **λειτουργία** του **Ο.Κ.Χ.Ε.** θα είναι περισσότερο **αποδοτική** και **αποτελεσματική** με το εξειδικευμένο γεωχωρικό και τοπογραφικό του έργο, που αποτελεί βεβαίως την βάση του συστήματος.

Αναφορικά με τον ισχυρισμό ότι η **σύνταξη** του **Εθνικού Κτηματολογίου** αποτελεί **συνταγματική επιταγή**, ουδείς και πολύ περισσότερο η Ένωσή μας

μπορεί να αντιλέξει σε τούτο, ή να αντιστρατευθεί με οποιονδήποτε τρόπο την υποχρέωση αυτή. Και αυτό πρέπει να γίνει απόλυτα σαφές, τουλάχιστον από την δική μας πλευρά και να παύσει η συστηματική στρέβλωση των θέσεων και των απόψεων μας, που έχουμε εμπράκτως αποδείξει μέχρι σήμερα ότι συγκλίνουν και στοχεύουν προς επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού, δηλ. να αποκτήσει η Ελλάδα ένα ορθό και ασφαλές σύστημα Εθνικού Κτηματολογίου, **με προστασία όλων των νόμιμων επί των ακινήτων δικαιωμάτων και των δικαιούχων**. Όμως θα πρέπει παράλληλα να αναγνωσθεί προσεκτικά η οικεία **συνταγματική διάταξη (αρ.24)** αναφορικά με το ζήτημα αυτό. Στο **άρθρο 24 προτάσσεται** η δημιουργία και η σύνταξη **Εθνικού Δασολογίου** από τα συντεταγμένα προς τούτο όργανα της Ελληνικής Πολιτείας, καθώς και η **καταγραφή της δημόσιας ακίνητης περιουσίας (βλ. παρ.1 του αρ.24)** και **έπεται η σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου (βλ. παρ.2 του αρ.24)** και ταύτα δεν προκύπτουν μόνο ως ρητή συνταγματική υποχρέωση, αλλ' αποτελούν προφανή και λογική διαδοχική διαδικασία, δεδομένου ότι η προγενέστερη σύνταξη του Εθνικού Δασολογίου, του ορισμού του αιγιαλού και της παραλίας και της καταγραφής της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, τουλάχιστον για τις κτηματογραφηθείσες και κτηματογραφούμενες σήμερα περιοχές συνιστά *conditio sine qua non* για την σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου.

Σήμερα συντάσσεται το Εθνικό Κτηματολόγιο, δηλ. έχουν γίνει αρχικές κτηματολογικές εγγραφές, ορισμένες μάλιστα από τις οποίες εντός του 2011 γίνονται οριστικές και αμάχητες, αλλά και πρόκειται στις κτηματογραφούμενες περιοχές να γίνουν αυτές οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές και έτσι και σε αυτές τις περιοχές να αρχίσει να εφαρμόζεται ο θεσμός του Κτηματολογίου, χωρίς να έχουμε πρωτίστως Εθνικό Δασολόγιο. Και δεν πρέπει να παραβλέπεται το γεγονός ότι με βάση τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές έχουν γίνει, γίνονται και θα γίνουν στο άμεσο προσεχές μέλλον μεταγενέστερες της κτηματολογικής εγγραφής ιδιοκτησιακές και λοιπές μεταβολές. Και ως εκ τούτου είναι προφανής η ανασφάλεια και η έλλειψη πιστότητας και εγκυρότητας των αρχικών αυτών κτηματολογικών εγγραφών.

Τέλος, αναφορικά με το θέμα της σύστασης Κτηματολογικού Γραφείου υπό την οριστική του λειτουργία, που προβλέπεται με το α' εδάφιο της παρ.7 του

αρ.23 του Ν.2664/98, που κατά διαστήματα προβάλλεται, ως η πανάκεια επίλυσης των προβλημάτων του Κτηματολογίου, λεκτέα επιγραμματικά τα ακόλουθα:

Η σύσταση Κτηματολογικού Γραφείου υπό την οριστική μορφή και έννοιά του είναι νομικά και ουσιαστικά αδύνατη, τουλάχιστον πριν από την οριστικοποίηση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, παράλληλα δε και εντελώς αδιάφορη και ανώφελη για τον πολίτη ή ακόμη και βλαπτική για τα νόμιμα συμφέροντα του αληθούς και νόμιμου δικαιούχου, ενώ ταυτόχρονα εισάγει ασκόπως και σοβαρό συνταγματικό ζήτημα σε σχέση και με τα Άμισθα και με τα Έμισθα Υποθηκοφυλακεία.

Επί του θέματος αυτού παραπέμπουμε και στα **Πρακτικά** της Γενικής Συνέλευσης της Ένωσης μας του έτους 2009 και στις θέσεις ιδίως της Ένωσης Δικαστών και Εισαγγελέων και της Ένωσης Εισαγγελέων Ελλάδος.

Η σύσταση Κτηματολογικού Γραφείου δεν επισπεύδει, ούτε βοηθά την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου, αλλά και δεν συνιστά εκ του “Μνημονίου” αξίωση ή υποχρέωση, όπως αβάσιμα σήμερα επιχειρείται να υποστηριχθεί, αφού η περιεχόμενη για το Κτηματολόγιο, στην περίπτωση ii της παρ.2 του Κεφαλαίου Συγκεκριμένες Προϋποθέσεις Οικονομικής Πολιτικής του από 6 Αυγούστου 2010 Επικαιροποιημένου Μνημονίου Συνεννόησης για την Ελλάδα, σχετική αναφορά ορίζει επί λέξει: “ η Κυβέρνηση θα επιταχύνει την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου και θα ετοιμάσει μια έκθεση προόδου, συμπεριλαμβανομένου και ενός σχεδίου δράσης” . Συνεπώς ακόμη και η εκ του Μνημονίου υποχρέωση **αναφέρεται ρητά στην ολοκλήρωσή του Κτηματολογίου** και την πρόοδο αυτού, γεγονότα που αφορούν προδήλως την **ολοκλήρωσή των κτηματογραφήσεων**, για τις οποίες αποκλειστικά **αρμόδιοι και υπεύθυνοι** είναι ο **Ο.Κ.Χ.Ε** και η “**Κτηματολόγιο Α.Ε.**”, που επιπροσθέτως πρέπει να **σταθμίσουν** με μεγάλη περίσκεψη και υπευθυνότητα την **σοβαρότητα των θεμάτων** που διαχειρίζονται, όπως αυτών της **ακίνητης περιουσίας**, και κυρίως να **αναλογιστούν τη σημερινή κατάσταση του Κτηματολογίου** και να **αντιμετωπίσουν τα εκτεταμένα προβλήματα** που πλήττουν το θεσμό και τον πολίτη, **συμβάλλοντας** επιτέλους εποικοδομητικά στην **ασφαλή και ομαλή μετάβαση**, που συνιστά την **πεμπτούσια** του όλου θεσμού, από το **σύστημα μεταγραφών και υποθηκών** στο **σύστημα του Κτηματολογίου**. **Κανένα** απολύτως από αυτά τα **θέματα** δεν εξυπηρετείται με την **σύσταση**

Κτηματολογικού Γραφείου υπό την οριστική του έννοια και μορφή, αντίθετα δημιουργείται μια ψευδεπίγραφη κατάσταση και παραπλανητική εικόνα, ακόμη και έναντι της εκ του Μνημονίου υποχρέωσης, πράγμα **απαράδεκτο και για την αξιοπιστία της Ελληνικής Πολιτείας και για την έννομη τάξη και για κάθε ανεξαιρέτως νόμιμο δικαιούχο.**

Η “σύσταση” αυτή επανεφέρεται σήμερα και υποστηρίζεται, χωρίς καμία απολύτως νομική ή ουσιαστική θεμελίωση, εξυπηρετεί προδήλως ιδιοτελείς σκοπούς και συμφέροντα επίδοξων που επιδιώκουν μέσα στην σύγχυση και την αναστάτωση που θα προκληθεί να καταλάβουν θέσεις κτηματολογικών προϊσταμένων από τα κενά που θα προκύψουν ή και άλλες θέσεις που θα δημιουργηθούν, χωρίς να λαμβάνονται υπόψιν τα πραγματικά και μεγάλα προβλήματα που έχουν σωρευθεί στις εμπράγματα επί των ακινήτων συναλλαγές και στους ταλαιπωρούμενους σήμερα, με το σύστημα Κτηματολογίου που συντάχθηκε, πολίτες και με πλήρη αδιαφορία για τις ολέθριες συνέπειες που θα επέλθουν στην ατομική ιδιοκτησία, αλλά και σε αυτόν τον ίδιο το θεσμό του Κτηματολογίου.

Με τη “σύσταση” αυτή και μάλιστα στις παρούσες προβληματικές συνθήκες του Κτηματολογίου που εφαρμόζεται διάσπαρτα και σε ελάχιστο σε σχέση με την έκταση ποσοστό της χώρας δημιουργείται τεράστια διοικητική αναστάτωση και αποδυναμώνεται εντελώς, ουσιαστικά καταργείται, ο θεσμός που με τις εγγυήσεις της Δικαστικής Εξουσίας έχει συμβάλλει τα μέγιστα στη μη ολοκληρωτική απαξίωση του Κτηματολογίου και αυτός δεν είναι άλλος από τα Υποθηκοφυλακεία του Ελληνικού Κράτους.

Χωρίς ολοκλήρωση της ασφαλούς μετάβασης από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα του Κτηματολογίου, που αποτελεί την προμετωπίδα του αρ.23 του Ν.2664.98, δηλονότι χωρίς τουλάχιστον οριστικοποίηση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών και ολολήρωση των κτηματογραφήσεων στο σύνολο της χώρας είναι αδιανόητη η σύσταση (οριστικού) Κτηματολογικού Γραφείου και κάτι τέτοιο προσβάλλει την νοημοσύνη κάθε πολίτη, γιατί προσομοιάζει με επιχείρηση που στην πρόσοψη της εμφανίζει και διαφημίζει προϊόν που είτε αυτή δεν διαθέτει, είτε αυτό που διαθέτει είναι ανέτοιμο ή ελαττωματικό.

Στο αμέσως προσεχές χρονικό διάστημα η Ένωσή μας συντεταγμένα και θεσμικά θα αναδείξει σε δημόσιες εκδηλώσεις και με κάθε πρόσφορο τρόπο όλα αυτά τα σοβαρά ζητήματα που απασχολούν το θεσμό του Εθνικού Κτηματολογίου. Οι εφαρμοζόμενες σήμερα κτηματογραφήσεις χαρακτηρίστηκαν πιλοτικής μορφής και τούτο προκειμένου να διαπιστωθεί πρώτα και πάνω απ' όλα η αποτελεσματικότητα και η λυσιτέλεια του σχεδιασμού και του όλου συστήματος του Κτηματολογίου. Σήμερα που έχουμε την εμπειρία και το αποτέλεσμα των κτηματογραφήσεων αυτών δεδομένο, συνιστά η συνέχιση της κατάστασης αυτής μία πραγματικά αδιέξοδη επιλογή και τούτο επιβάλλει, χωρίς καμία πλέον δικαιολογία και καθυστέρηση τη λήψη σημαντικών πρωτοβουλιών και αποφάσεων, τόσο στο υφιστάμενο νομοθετικό καθεστώς, όσο και στο επιχειρησιακό και διαδικαστικό επίπεδο. Προς αυτή την κατεύθυνση η Ένωσή μας θα κινηθεί αδιαπραγμάτευτα και αποδεικνύοντας εμπράκτως ότι επιδιώκει τη σύνταξη και ολοκλήρωση ενός ασφαλούς, αξιόπιστου και λειτουργικού συστήματος Κτηματολογίου.

Το Δ.Σ.

Ο Πρόεδρος

Χρήστος Γ. Χριστόπουλος

Η Γενική Γραμματέας

Ελευθερία Μαρουλάκη