

Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο

Κοινής Συνεδρίασης των Δ.Σ. του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσου και της Ένωσης Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος.

Συνήλθαν στις 22 Ιανουαρίου 2010, ημέρα Παρασκευή, στην Αθήνα και στα Γραφεία του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Αθηνών, τα Προεδρεία και τα Μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου και της Ένωσης Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος, σε κοινή, επαναληπτική της 15ης Ιανουαρίου 2010, Συνεδρίαση, με θέμα συζήτησης και εργασίας το ζήτημα του Εθνικού Κτηματολογίου.

Μετά τις εισηγήσεις των Προέδρων κ.κ. Κώστα Βλαχάκη και Χρήστου Χριστόπουλου, έλαβαν τον λόγο τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων, ανέπτυξαν τις θέσεις τους και αντηλλάγησαν οι εκατέρωθεν απόψεις, σε ένα αναλυτικό, εμπειριστατωμένο και τεκμηριωμένο διάλογο, επί του οποίου τα συμπεράσματα και οι κοινές αποφάσεις διαμορφώθηκαν και συνοψίζονται στα εξής:

1. Ο νομοθετικός και, κατά βάση, τεχνικός σχεδιασμός του Κτηματολογίου, η διαδικασία και ο τρόπος κτηματογράφησης, όπως αποδεικνύεται, κατά την σημερινή μεταβατική φάση του θεσμού, παρουσιάζει εγγενείς δυσχέρειες και πληθώρα προβλημάτων, με αποτέλεσμα σοβαρές δυσλειτουργίες και μεγάλη καθυστέρηση στις εμπράγματες συναλλαγές, παράλληλα δε εγείρει σοβαρό ζήτημα συνταγματικότητας και συμβατότητας προς θεμελιώδεις διατάξεις του Α.Κ.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο το οποίο επαγγέλθηκε την ασφαλέστερη, λειτουργικότερη και ταχύτερη εξέλιξη στο δικαιοϊκό σύστημα των εμπραγμάτων και λοιπών επί των ακινήτων συναλλαγών και πράξεων, σήμερα έχει καταλήξει ως ένας ατελέ-

σφοδρος, γραφειοκρατικός και χρονοβόρος θεσμός, που ταλαιπωρεί τους συναλλασσόμενους πολίτες και επιφορτίζει τα δικαστήρια της χώρας αδικαιολόγητα, με χιλιάδες υποθέσεων, οι οποίες θα αυξάνονται με γεωμετρική πρόοδο, όταν θα αρχίσει η μεταβατική εφαρμογή του θεσμού και στις περιοχές που κτηματογραφήθηκαν το έτος 2008 (Αττικής, Πειραιώς, Θεσσαλονίκης, Πρωτεύουσες των νομών της Χώρας).

2. Το μεταβατικό στάδιο λειτουργίας του θεσμού αποδεικνύει στην πράξη, ότι οι εμπράγματα και λοιπές επί των ακινήτων συναλλαγές και πράξεις, που διενεργούνται με βάση τις αρχικές εγγραφές στηριζόμενες στις δηλώσεις των δικαιούχων, χωρίς με την μέχρι σήμερα ισχύουσα διαδικασία να έχει ελεγχθεί η πιστότητα της παρεχόμενης πληροφορίας και η συμβατότητά της με τα αντίστοιχα τηρούμενα στα Υποθηκοφυλακεία του Ελληνικού Κράτους στοιχεία, προκαλούν εύλογο προβληματισμό και ανασφαλές δικαιοκλίμα.

3. Η προβλεπόμενη σήμερα από το νόμο αποκλειστική προθεσμία για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών έρχεται σε ευθεία σύγκρουση και προσβάλλει τις θεμελιώδεις διατάξεις του Α.Κ. περί των εμπραγμάτων δικαιωμάτων και είναι απολύτως αναγκαίο να παραταθεί, τουλάχιστον, μέχρι τις προβλεπόμενες στον Α.Κ. προθεσμίες. Τυχόν προγενέστερη της συμπλήρωσης των ως άνω προθεσμιών δημιουργία Οριστικού Κτηματολογικού Γραφείου θέτει σε άμεσο κίνδυνο το θεμελιώδες, συνταγματικά κατοχυρωμένο, δικαίωμα της ατομικής ιδιοκτησίας, διευκολύνοντας τα σχέδια των καταπατητών, τόσο της ιδιωτικής, όσο και της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και τελικά συνιστά άμεση προσβολή δικαιωμάτων των ιδιωτών και του Δημοσίου και αποδυνάμωση του ίδιου του θεσμού του Εθνικού Κτηματολογίου. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι δεν αντιμετωπίζεται το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου.

4. Η σύνταξη Εθνικού Δασολογίου, η οριοθέτηση αιγιαλού και παραλίας και η αδιαμφισβήτητη καταγραφή της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, τουλάχιστον αναφορικά με τις κτηματογραφημένες και εν εξελίξει κτηματογραφούμενες περιοχές, αλλά και τις υπό κτηματογράφηση τοιαύτες, αποτελεί το αναγκαίο υπόβαθρο (*conditio sine qua non*) αλλά και το συνταγματικά προαπαιτούμενο της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου (παρ. 1 του αρθρ. 24 του Συντάγματος). Αυτό το γεγονός

υπαγορεύεται και από τον βασικό στόχο και σκοπό, που επαγγέλλεται και πρέπει να διασφαλίσει ο νέος θεσμός του Εθνικού Κτηματολογίου.

Είναι λοιπόν αναγκαίο να προηγηθεί κάθε εργασίας κτηματογράφησης η κατάρτιση Εθνικού Δασολογίου και η οριοθέτηση αιγιαλού και παραλίας, των οποίων οι χάρτες συντάσσονται κατά το νόμο από τα προβλεπόμενα συντεταγμένα όργανα της Ελληνικής Πολιτείας, κυρώνονται από τα αρμόδια Υπουργεία και δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Ο θεσμός του Εθνικού Κτηματολογίου έχει ασφαλώς και τεχνική διάσταση και η συμβολή των τοπογράφων μηχανικών είναι σημαντική, ως προς την διαμόρφωση του κτηματογραφικού χάρτη, η κύρια όμως θεσμική βάση και τα σημαντικότερα των ζητημάτων καθιστούν τον θεσμό προεχόντως νομικό. Πιστεύουμε ότι ο Συνταγματικά κατοχυρωμένος θεσμός του Συμβολαιογράφου και του Υποθηκοφύλακα, των οποίων το λειτούργημα υπηρετεί τη διασφάλιση της νομιμότητας και του κύρους των επί των ακινήτων συναλλαγών, είναι όχι απλά επικουρικός στην διαμόρφωση του Εθνικού Κτηματολογίου, αλλά εξαιρετικά ιδιαίτερης σημασίας. Τόσο οι Συμβολαιογράφοι όσο και οι Υποθηκοφύλακες πιστεύουμε και υπερασπιζόμαστε και αυτό έχει αποδειχθεί στην πράξη την σύνταξη ενός ορθού, ασφαλούς και αποτελεσματικού Κτηματολογίου, προς την κατεύθυνση δε αυτή και με γνώμονα την δεδομένη, πάγια και αταλάντευτη θέση μας, έχουμε μέχρι σήμερα κινηθεί και ομοίως στο μέλλον θα πράξουμε, σε συνεργασία με τους λοιπούς θεσμικούς εκπροσώπους του νομικού κόσμου.

6. Το συμβολαιογραφικό έγγραφο και η δικαστική απόφαση, τα οποία κατά τον Αστικό Κώδικα αποτελούν συστατικό τύπο ή αντίστοιχα αναγνωριστικό τύπο των επί των ακινήτων νομικών πράξεων και για τη νόμιμη επέλευση των επ' αυτών μεταβολών, σε συνδυασμό βεβαίως με την μεταγραφή τους, αποτελούν θεμελιώδη στοιχεία του νομικού μας πολιτισμού. Το συμβολαιογραφικό έγγραφο και η δικαστική απόφαση δεν μπορούν να υποκατασταθούν από κανένα άλλο έγγραφο, διαφορετικά τίθεται εν αμφιβόλω η τήρηση και η διασφάλιση της νομιμότητας και της πιστότητας των πράξεων αυτών.

7. Κατόπιν τούτων φρονούμε:

α) Ότι καθίσταται αναγκαίο και προτείνουμε να συσταθεί στο Υπουργείο Δικαιοσύνης Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων **ΔΙΑΡΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**, σε επίπεδο θεσμικού πλαισίου, για την επίλυση νομικών ζητημάτων του Κτηματολογίου. Η Επιτροπή να απαρτίζεται από Συμβολαιογράφους και Υποθηκοφύλακες, ως και εκπροσώπους απάντων των φορέων του νομικού κόσμου, θα προεδρεύει δε αυτής Ανώτατος Δικαστικός Λειτουργός και

β) Ότι καθίσταται επίσης επιτακτική η ανάγκη, σύμφωνα με τις προεκτεθείσες κοινές θέσεις μας και υπό τις παρούσες συνθήκες, η **τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου του Εθνικού Κτηματολογίου**, σε ζητήματα, **αμιγώς θεσμικής σημασίας**, κατά τις ακόλουθες ομοφώνως ληφθείσες αποφάσεις και προτεινόμενες νομοθετικές ρυθμίσεις, τις οποίες συντεταγμένα θα αναδείξουμε και αρμοδίως θα υποβάλλουμε:

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 αμφοτέρες 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 εποφθαμιούν 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 ιδίου 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 εχέγγρα 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 εμπράγματα 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 “**Οργανισμού 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 “**Οργανισμού 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 αμφοτέρως 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 καταχωριστέες 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.**

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν Πρακτικό εις διπλούν, εγκρίθηκε το περιεχόμενό του ομοφώνως από τα Μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων, υπογράφεται ως έπεται στην Αθήνα και στα γραφεία του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου και έλαβε η κάθε πλευρά από ένα όμοιο κείμενο.

Αθήνα 19 Φεβρουαρίου 2010

Για τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου
& Δωδεκανήσου

Για την Ένωση Αμίσθων Υποθηκοφυ-
λάκων Ελλάδος

Κώστας Βλαχάκης, Πρόεδρος

Χρήστος Χριστόπουλος, Πρόεδρος