

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΜΕ ΘΕΜΑ: «Το τεκμήριο των κτηματολογικών
εγγραφών μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης»

Αθήνα, 24-10-2024

Εισήγηση Νίκου Λογοθέτη, Προέδρου Δικηγορικού Συλλόγου
Ηρακλείου, Εκπροσώπου Ολομέλειας Προέδρων Δικηγορικών
Συλλόγων Ελλάδος

Ο θεσμός του Κτηματολογίου ξεκινώντας από την αρχική νομοθέτηση του στα μέσα της δεκαετίας του 1990 πλησιάζει ήδη χρονική περίοδο ζωής 30 ετών. Πρόκειται για ένα πρωτοφανές διεθνώς έργο συνολικής μετάβασης για όλη την ελληνική επικράτεια από το προσωποκεντρικό σύστημα καταγραφής της ιδιωτικής και δημόσιας περιουσίας, εκείνο δηλαδή στο οποίο η ιδιοκτησία καταγράφεται και κατοχυρώνεται ανά ιδιοκτήτη ή δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος σε κτηματοκεντρικό δηλαδή σε εκείνο στο οποίο τα δικαιώματα καταχωρούνται ανά ακίνητο. Ακόμη και αν το πρώτο σύστημα συνόδευσε το ελληνικό κράτος σε όλη την νεότερη ιστορία του, με την εξαίρεση των Δωδεκανήσων, και χωρίς να αποτύχει εν τέλει ιστορικά στην κατοχύρωση της περιουσίας των Ελλήνων, τα πλεονεκτήματα του δεύτερου συστήματος είναι τόσο συντριπτικά που καθιστούν άσκοπη κάθε σύγκριση και δικαιολογούν αυτό το τιτάνιο του εγχειρήματος.

Εκείνο, όμως, που αποτέλεσε και αποτελεί διαρκώς το ζητούμενο είναι η διαδικασία αυτής της μετάβασης, με διακύβευμα τις συνέπειες της για την περιουσία των πολιτών.

Είναι αυτονόητο ότι η επιλογή από την ελληνική έννομη τάξη της μετάβασης σε ένα άλλο σύστημα καταγραφής και κατοχύρωσης της ακίνητης περιουσίας, δεν δικαιολογεί - μόνο από αυτήν καθ' αυτήν τη μετάβαση και χωρίς καμία άλλη αιτία - την πρόκληση περιουσιακής μεταβολής, που είτε να συνεπάγεται απώλεια της είτε να παρουσιάζει περιουσία καταγεγραμμένη τόσο εσφαλμένα που να καθίσταται κατ' ουσία μόνιμα αδιέξοδη η οικονομική της αξιοποίηση, η περαιτέρω μεταβίβαση της και εν τέλει να τίθεται σε μια ιδιότυπη εκτός συναλλαγών ομηρία. Κάτι τέτοιο δεν θα ήταν αποδεκτό ούτε συνταγματικά, ούτε κοινωνικά, ούτε οικονομικά.

Τα παραπάνω ενισχύονται αν σκεφτούμε ότι η ευθύνη της καταχώρισης, άρα διαφύλαξης της ήδη απολύτως δικής του ιδιοκτησίας, μετακυλήθηκε πλήρως στον πολίτη και με ενέργειες του δηλαδή την υποβολή δηλώσεως και με έξοδα του, αφού καταβάλλει το κόστος ανά δικαίωμα της μετάβασης στο νέο σύστημα.

Χωρίς να μπορεί κάποιος να παραβλέψει την προσπάθεια της σημερινής ηγεσίας του Υπουργείου να κάνει την διαδικασία αυτή όσο πιο φιλική γίνεται για τον πολίτη αλλά και να τον ενημερώσει για τις δυσανάλογες συνέπειες της αδράνειας του, δεν παύει να παραμένει μια ανισομερής μετακύλιση ευθύνης. Μην ξεχνάμε ότι οι σημερινές πρόνοιες της ελληνικής διοίκησης, όπως και η βελτιωμένη ποιότητα των τρεχουσών κτηματογραφήσεων δεν έχουν καμία απολύτως σχέση με αυτές των περιοχών που συμπληρώνουν την προθεσμία διόρθωσης των πρώτων εγγραφών τους στις 30-11-2024.

Για αυτό το λόγο και μεταφέροντας σας την κοινή εμπειρία των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων, οι οποίοι έχουν καθημερινή επαφή και επικοινωνία με τους συναδέλφους μας και τους πολίτες σε όλη τη χώρα και τα αγωνιώδη προβλήματα τους, δεν μπορώ παρά να αντιμετωπίσω με κατάπληξη, δογματικές τοποθετήσεις του τύπου «να τελειώνουμε με τις προθεσμίες και τις πρώτες εγγραφές».

Όχι κύριες και κύριοι δεν μπορούμε να «τελειώνουμε» μέχρι και ο τελευταίος πολίτης να βλέπει το ακίνητο του, για το οποίο μόχθησε αυτός και οι πρόγονοι του και δικαιούται να κληροδοτήσει στα παιδιά του, ορθά και νόμιμα αποτυπωμένο στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Οι παραπάνω απόψεις στηρίζονται και σε ακόμη έναν αβάσιμο διαχωρισμό: αυτών των «επιμελών» και «μη επιμελών» πολιτών, ένα διαχωρισμό που επιχειρεί να αντλήσει επιχειρήματα εκμεταλλευόμενος κάποια στερεότυπα της σχέσης των Ελλήνων πολιτών με το Κράτος, ώστε να δικαιολογηθούν οι συντριπτικές συνέπειες που θα επέλθουν στις ιδιοκτησίες με σφάλματα (ως αυτό σε κάθε περίπτωση και μόνο να έφθανε για να χάσει κάποιος την περιουσία του), αλλά ως προς το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι και παντελώς εσφαλμένες.

Επιτρέψτε μου να χρησιμοποιήσω κάποια ενδεικτικά παραδείγματα ζητημάτων που αντιμετωπίζουν οι πολίτες, αντλούμενα από όλη τη χώρα, ώστε να γίνω κατανοητός:

1ο παράδειγμα: Ο Δήμος Ηρακλείου κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση τον Σεπτέμβριο του 1997 και διαπιστώθηκε η ολοκλήρωση της διαδικασίας καταχώρησης των πρώτων εγγραφών με ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου την 2-12-2010. Και στο απλό άκουσμα των παραπάνω ημερομηνιών καταλαβαίνει κανείς ότι η αρχική διαδικασία κτηματογράφησης κράτησε

πάνω από 13 έτη, το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα μέχρι σήμερα στην Ελλάδα για αντίστοιχο αστικό κέντρο. Η κτηματογράφηση αυτή, όπως και πολλές άλλες στη χώρα κατά την ίδια χρονική περίοδο, απέτυχε κατά κοινή ομολογία να παραδώσει μία αξιόπιστη νομικά και τοπογραφικά εικόνα αποτύπωσης των σχετικών δικαιωμάτων κατά την καταχώρηση των πρώτων εγγραφών συμπεριλαμβανομένων ακόμα και τοπογραφικών μετατοπίσεων ολόκληρων περιοχών λόγω εσφαλμένων συντεταγμένων, όπως επίσης και ακινήτων στα όρια των Δήμων που εμφανίστηκαν αιφνιδίως μετά την κτηματογράφηση εντός των ορίων λειτουργούντος Κτηματολογίου ως αγνώστου ιδιοκτήτη, ενώ δεν παραλαμβάνονταν καν δηλώσεις για αυτά.

Το Ηράκλειο κατά τις δεκαετίες 1960, 1970 και 1980 αντιμετώπισε σφοδρό κύμα αστυφιλίας, ίσως το σφοδρότερο της ελληνικής περιφέρειας. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο πληθυσμός της πόλεως από 64.337 κατοίκους το 1961, ανήλθε το 1991 σε 115.124 ήτοι βάσει των επισήμων απογραφών σχεδόν διπλασιάστηκε. Αυτό σε μία πόλη απολύτως απροετοίμαστη πολεοδομικά, δημιούργησε εκρηκτικά οικιστικά ζητήματα για τα οποία η Πολιτεία δεν έδωσε καμία απολύτως λύση. Το αποτέλεσμα ήταν οι πολίτες να αποκτούν προς δημιουργία κυρίως πρώτης κατοικίας με νόμιμες αγορές, ποσοστά εξ αδιαιρέτου σε ευρύτερα ακίνητα τα οποία δεν επιτρέπονταν να κατατμηθούν, είτε επειδή ήταν εκτός σχεδίου είτε επειδή, κυριότερα, αποτελούσαν κληροτεμάχια ήτοι ήταν ακίνητα προερχόμενα από αγροτική αποκατάσταση τα οποία κατά τις αγκυλώσεις μιας παρωχημένης νομοθεσίας που δημιουργήθηκε για να προστατεύσει τους πρόσφυγες του 1922, δεν μπορούσαν να μεταβιβαστούν διαφορετικά. Η κτηματογράφηση του 2010 αποτύπωσε όλα αυτά τα ακίνητα ως ενιαία,

και παρά τις αντίθετες δηλώσεις των ιδιοκτητών τους που τα δήλωναν ως αυτοτελή και διαιρετά μετά τις άτυπες διανομές που είχαν εμφιλοχωρήσει σε όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις, θέτοντας σε ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα πλέον, δεκάδες πολιτών ως εξ αδιαιρέτου ιδιοκτήτες το έναν στο σπίτι του άλλου, συνήθως ήδη ανεγερθέντων από δεκαετίες. Ένας κύριος τέτοιας ιδιοκτησίας (δήθεν μη επιμελής όπως θα ήθελαν κάποιοι να τον ονομάσουν) οφείλει να ασκήσει αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998, να καταβάλει δικαστικές δαπάνες, να καταβάλει δαπάνη μηχανικού για την έκδοση τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών και να επιδώσει την αγωγή του στους εναγόμενους του τετραγώνου, συχνά 35 με 45 άτομα με πολλαπλές κληρονομικές διαδοχές των εμφανιζόμενων στο οικείο κτηματολογικό φύλλο. Με δεδομένη δε, την μη διασύνδεση ακόμη των ληξιαρχείων με το Εθνικό Κτηματολόγιο οι δικηγόροι αναζητούν πολλές φορές επί εβδομάδες και μήνες το ληξιαρχείο που έχει καταγράψει ένα τυχόν θάνατο εμφανιζόμενου στο οικείο φύλλο προσώπου και τους πλησιέστερους συγγενείς αυτού ώστε να ολοκληρώσει την σύνταξη και επίδοση της αγωγής. Στην συνέχεια θα πρέπει να επιδώσει την απόφαση που θα εκδοθεί ομοίως στον ίδιο αριθμό προσώπων και κατόπιν να την καταχωρίσει με αίτημα χωρικής μεταβολής στο Κτηματολόγιο, αφού έχει καταβάλλει φόρο χρησικτησίας 3% επί της αξίας οικοπέδου και κτισμάτων, να έχει εξοφλήσει τον ΕΝΦΙΑ εξαετίας και να προσκομίσει ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου ήτοι να έχει προβεί και σε πλήρη πολεοδομική νομιμοποίηση των κτισμάτων του. Ενδεικτικό συνολικό κόστος για μια πχ διώροφη οικία: άνω των 25.000 με 30.000 ευρώ ανάλογα με τα κτίσματα. Εκατοντάδες αν όχι χιλιάδες

είναι οι περιπτώσεις εντοπισμένων σφαλμάτων στα οποία οι δικαιούχοι αδυνατούν να προχωρήσουν λόγω του ύψους των σχετικών δαπανών.

2° παράδειγμα: Στο Δήμο Ηρακλείου έχουν κυρωθεί 10 πολεοδομικές πράξεις εφαρμογής, ναι πράγματι ο παραπάνω αριθμός είναι ελεγμένος και ακριβής. Η κτηματογράφηση επέλεξε να μεταφέρει στις πρώτες εγγραφές τα στοιχεία ιδιοκτησίας των Πράξεων αυτών (με παρά πολλές εξ' αυτών μη μεταγεγραμμένες καν ως προς τους ειδικότερους δικαιούχους των ακινήτων), προτιμώντας τα στοιχεία αυτά άκριτα σε σχέση με τις δηλώσεις των ιδιοκτητών ακόμη και αν διέφεραν. Οι πράξεις εφαρμογής όμως και ειδικότερα οι πίνακες τους βρίθουν λαθών και οι διορθωτικές πράξεις αυτών ετησίως είναι δεκάδες αν όχι εκατοντάδες. Ως γνωστόν οι πίνακες των πράξεων πρέπει να λαμβάνουν υπόψη την ιδιοκτησιακή κατάσταση κατά το χρόνο κύρωσης τους. Ο πολίτης, λοιπόν, είναι υποχρεωμένος, να καταθέσει και πάλι αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 αφού συνήθως εμφανίζεται και πάλι συγκύριος σε ευρύτερα ακίνητα με όλα τα παραπάνω έξοδα, στα οποία συχνά προστίθενται ως εναγόμενοι και οι εσφαλμένα εμφανιζόμενοι στους πίνακες της πράξης εφαρμογής δικαιούχοι και μάλιστα διαφορετικά πρόσωπα από αυτά του κτηματολογικού φύλλου. Κατόπιν υποχρεώνεται να προβεί και σε διόρθωση της σχετικής πράξης εφαρμογής.

3° παράδειγμα: Καταχώρηση στο Κτηματολόγιο τίτλων σε εκτέλεση προσυμφώνων μεταβίβασης διαιρετών ιδιοκτησιών: Υπενθυμίζω ότι γενικότερα στη Βόρεια Ελλάδα (Θεσσαλονίκη, Κατερίνη, Φλώρινα, Δράμα, Κομοτηνή κλπ.), υφίστανται οικοδομές στις οποίες δεν πραγματοποιήθηκε αρχική σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών δυνάμει

συμβολαιογραφικής πράξης νομίμως μεταγεγραμμένης. Οι οικοδομές ωστόσο, έχουν υπαχθεί με διαδοχικές μερικές συστάσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας στο καθεστώς του Ν. 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ περί οριζοντίου ιδιοκτησίας με έκαστο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ενώ συχνό είναι το φαινόμενο οι ιδιοκτήτες να κατέχουν και να νέμονται νομίμως τις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους κυρίως δυνάμει προσυμφώνων συνταγμένων κατά βάσει τη δεκαετία του 1960 και 1970, για τα οποία για ποικίλους λόγους δεν ακολούθησε σύνταξη οριστικού συμβολαιογραφικού συμβολαίου.

Οι εκ προσυμφώνου αυτοί ιδιοκτήτες δεν μπόρεσαν να υποβάλλουν δήλωση ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο και κατά συνέπεια τα ποσοστά της συνιδιοκτησίας τους επί του οικοπέδου, τα οποία αντιστοιχούν στην οριζόντια που περιγράφεται στο προσύμφωνο, εντάχθηκαν σ' ένα ενιαίο ΚΑΕΚ, το οποίο περιλαμβάνει το σύνολο των αδιάθετων χλιοστών της οικοδομής που δεν δηλώθηκαν με την ένδειξη άγνωστου ιδιοκτήτη.

Παρά και τις τελευταίες τροποποιήσεις, το παραπάνω νομοθετικό καθεστώς δεν έχει αλλάξει, καθώς η τελευταία τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 6 Ν. 2664/1998 εξακολουθεί να υπολαμβάνει ως προϋπόθεση για τη διεκδίκηση της κυριότητας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, την ύπαρξη συνεστημένης (με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγεγραμμένη) οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Επιπλέον με την τελευταία τροποποίηση του άρθρου 18 παρ. 1 περ. αα) εδάφιο τελευταίο, αποκλείεται η διόρθωση του αγνώστου, καθώς γι' αυτήν απαιτείται να υπάρχει δημόσιο έγγραφο καταχωρισμένο στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου, προϋπόθεση που

όπως παραπάνω αναφέρεται, ελλείπει, καθώς πρόκειται για εκ προσυμφώνου ιδιοκτησίες.

Η δυνατότητα που δόθηκε στους εκ προσυμφώνου ιδιοκτήτες να οριστικοποιήσουν τα συμβόλαιά τους, συστήνοντας ταυτόχρονα οριζόντια ιδιοκτησία, δεν επιλύει το πρόβλημα, καθώς τα συμβόλαια αυτά που συντάσσονται δεν μπορούν να καταχωριστούν στο Κτηματολόγιο διότι το αναγραφόμενο σε αυτά ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία τους, είναι αγνώστου ιδιοκτήτη, ενταγμένο σ' ένα ενιαίο ΚΑΕΚ.

Όλα τα παραπάνω έχουν ως αποτέλεσμα πλήθος ιδιοκτητών εκ προσυμφώνου σε περιοχές όπου λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο να κινδυνεύουν να χάσουν τις ιδιοκτησίες τους αφού αυτές εμφανίζονται στα οικεία κτηματολογικά φύλλα ως αγνώστου ιδιοκτήτη, συνεπώς μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγράφων, με τα σημερινά δεδομένα, οι ιδιοκτησίες τους θα περιέλθουν στο Ελληνικό Δημόσιο.

4ο Παράδειγμα: Ένας πολίτης δήλωσε κανονικά το δικαίωμα του τη δεκαετία του 1990 ή του 2000, αλλά λόγω της ποιότητας εκείνων των κτηματογραφήσεων (σημειώνω χαρακτηριστικά ότι κατά τις κτηματογραφήσεις εκείνης της περιόδου δεν απαιτούταν καν από τους πολίτες να προσκομίσουν συντεταγμένες ακινήτου, αλλά απλά το υποδείκνυε ο ίδιος ο ενδιαφερόμενος με το χέρι του σε ανοικτούς χάρτες πάνω σε γραφεία ή σε οθόνη υπολογιστή) του έχει δοθεί άλλο ακίνητο και το δικό του έχει δοθεί σε τρίτους αγνώστους, μια ιδιαίτερα συχνή περίπτωση σε όλες τις περιοχές της επικράτειας. Και αυτός είναι υποχρεωμένος να καταθέσει αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν.

2664/1998 όπως και εκείνοι στο ακίνητο των οποίων ο ίδιος εμφανίζεται εσφαλμένα ιδιοκτήτης σε βάρος του.

5ο Παράδειγμα: Στην Πελοπόννησο παραμένει ακόμη πολύ υψηλός ο αριθμός των ακινήτων που οι ιδιοκτήτες τους δεν έχουν καταφέρει μέχρι σήμερα, για διάφορους λόγους, να επιδιώξουν την κατοχύρωση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τους επί των ακινήτων τους. Πέραν των γνωστών λόγων, που είναι κοινοί σε όλη τη χώρα, υπάρχουν και σοβαρές τοπικές ιδιαιτερότητες που προκαλούν σημαντικά προβλήματα στην ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής. Κυριότερο πρόβλημα που έχει εκδηλωθεί σε πολλούς νομούς της Πελοποννήσου είναι η προβολή δικαιωμάτων κυριότητας εκ μέρους πολλών μονών με την επίκληση παραχωρήσεων που συντελέστηκαν κατά την εποχή του Βυζαντίου ή κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας. Στην Ηλεία και στην Αιγιαλεία πχ ολόκληρα χωριά δηλώθηκαν ότι ανήκουν στην κυριότητα μονών, που μάλιστα δεν έχουν καμία σχέση με τις περιοχές αυτές και χιλιάδες στρέμματα αγροτικών αλλά και αστικών ακινήτων, ακόμη και κοινοχρήστων εγκαταστάσεων, καταχωρούνται ως ανήκοντα στις μονές αυτές και πρέπει οι σημερινοί ιδιοκτήτες τους να κινηθούν δικαστικά για τη διεκδίκηση των δικαιωμάτων τους, αφού οι υποσχέσεις περί νομοθετικής ρύθμισης του θέματος δεν εκπληρώθηκαν.

Αν κάποιος αισθάνεται ότι οι πολίτες των παραπάνω παραδειγμάτων, αφού διήλθαν από την εποχή της μεγάλης οικονομικής κρίσης, στην συνέχεια της πανδημίας και σήμερα των ζητημάτων κόστους ζωής, είναι απλά μη επιμελείς πολίτες και δεν έχει καμία δεύτερη σκέψη στην παραδειγματική τιμωρία τους, αφήνοντας την

περιουσία τους οριστικά στην παραπάνω κατάσταση, συγχωρήστε με που δεν μπορώ καθόλου να συμμεριστώ την άποψη του.

Είναι δε, χιλιάδες οι αγωγές του άρθρου 6 παρ. 2 και οι αιτήσεις άρθρου 6 παρ. 3 που πρέπει ακόμη να κατατεθούν όπως προκύπτει από την διαρκή προσφυγή στους δικηγόρους κάθε περιοχής της χώρας καθώς και χιλιάδες αυτές που έχουν ήδη κατατεθεί και αποδεικνύουν περίτρανα το πρόβλημα.

Δεν θα αναφερθώ επιπλέον στη γνωστή ανά την επικράτεια ύπαρξη πολλαπλών μη αναφερόμενων δικαιωμάτων τρίτων (υποθηκών, προσημειώσεων κ.λπ.) που δεν μεταφέρθηκαν στα σχετικά κτηματολογικά φύλλα.

Δεν θα αναφερθώ, επίσης, εκτενώς στο θέμα των ακινήτων με ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» καθώς όλοι είστε ενήμεροι πλήρως για αυτό, σε όλες του τις διαστάσεις και δικαιοπολιτικά και διαδικαστικά. Τα στοιχεία που προσφάτως έδωσε ο Σύνδεσμος Εταιρειών Γεωπληροφορικής και Κτηματολογίου (ΣΕΓΕΚ) είναι εξόχως ανησυχητικά: έχοντας, κατά τα αναφερόμενα σε σχετική τοποθέτηση των αρμοδίων του, επεξεργαστεί και καταχωρίσει 31 εκατομμύρια δικαιώματα σε όλη την επικράτεια από την αρχή των πρώτων πιλοτικών προγραμμάτων, το 35% εξ αυτών πέρασε στο λειτουργούν Κτηματολόγιο αναδεικνύοντας 334.000 άγνωστα γεωτεμάχια. Αντίστοιχα στο τελευταίο πρόγραμμα κτηματογράφησης που ολοκληρώνεται και αφορά την περιφέρεια, έχουν συλλεγεί έως τώρα 20 εκ. δικαιώματα και παραμένουν άγνωστα περίπου 3 εκ. γεωτεμάχια, τα οποία εμπεριέχουν πάνω από 5 εκ. άγνωστα δικαιώματα.

Αν και κανένας μας, είμαι βέβαιος, δεν θεωρεί ότι το Ελληνικό Δημόσιο ικανοποιείται από το ενδεχόμενο να περιέλθουν τόσες

περιουσίες πολιτών στην κυριότητα του, μην υποτιμάτε αντίστοιχα καθόλου και το επιβεβαιωμένο γεγονός του αντιθέτου, δηλαδή δημοσίων κτημάτων ή ιδιοκτησιών ΟΤΑ που θα περιέλθουν αδικαιολόγητα σε ιδιώτες.

Την επέλευση όλων των παραπάνω συνεπειών συνολικά, πιστεύω διαχρονικά δεν επιθυμούσε ούτε και ο νομοθέτης των ειδικών νόμων του Κτηματολογίου, καθώς είναι σαφές ότι η σκέψη του διαμορφωνόταν κατά το χρόνο της νομοθέτησης, χωρίς καμία γνώση των σοβαρότατων στρεβλώσεων που εμφάνισε στην συνέχεια η διαδικασία κτηματογράφησης, ιδιαίτερα κατά τις πρώτες πιλοτικές αναθέσεις από τις δεκαετίες του 1990 και του 2000. Έτσι η προαίρεση του θεωρώ ότι ήταν αγαθή με την σκέψη ότι αφού θα αποτυπώσουμε την περιουσία ως την εγγυηθούμε κιόλας με ένα τεκμήριο. Αδιαπραγμάτευτο και ουσιώδες στοιχείο μιας τέτοιας πρόβλεψης θα ήταν, όμως, η ορθή και αξιόπιστη εικόνα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας κάτι που σήμερα, ιδιαίτερα στις παλαιές κτηματογραφήσεις δεν ισχύει σε καμία περίπτωση, αντιθέτως είναι επικίνδυνη για τα δικαιώματα χιλιάδων ιδιοκτητών.

Ας δούμε, λοιπόν, συνοπτικά τις λύσεις που μπορούμε να εφαρμόσουμε άμεσα και σωρευτικά για την αντιμετώπιση των παραπάνω:

1^ο: Παράταση προθεσμίας διορθώσεως των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία.

Η παραπάνω προθεσμία που λήγει πολύ σύντομα την 30-11-2024 για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση του Ν. 3481/2006 πρέπει να παραταθεί το συντομότερο δυνατό. Θυμίζω ότι η σημερινή προθεσμία είναι αποτέλεσμα μίας

αρχικής ακατανόητης πολυετούς σύντμησης της σχετικής προθεσμίας όπως ίσχυε αρχικώς ήτοι αυτής των δεκαέξι (16) ετών που είχε χορηγήσει ο νομοθέτης.

Ισχυρότατα επιχειρήματα υπέρ της παράτασης της προθεσμίας είναι:

1^ο) Η χρονική συγκυρία της λήξης της σχετικής προθεσμίας με την ταυτόχρονη κατάργηση πολύ μεγάλου αριθμού Υποθηκοφυλακείων σε όλη τη χώρα (όπως ενδεικτικά αναφέρω την Κρήτη και τη Σύρο), που λειτουργούν πλέον ως Αρχαιοφυλακεία και η ψηφιοποίηση όλων των αρχείων τους, έχει στερήσει για πολλούς μήνες την πλήρη πρόσβαση στους δικηγόρους σε έρευνα τίτλων και σε αντίγραφα τίτλων σε πολλές περιοχές, καθιστώντας αδύνατη τη σύνταξη των αγωγών διόρθωσης πρώτων εγγραφών.

2^ο) Η αντικειμενική αδυναμία των πολιτών σε περιοχές που επλήγησαν από φυσικά φαινόμενα, όπως η Θεσσαλία, η Θράκη και η Εύβοια, να ανταποκριθούν, λόγω της προφανούς απορρύθμισης της ζωής τους και των προτεραιοτήτων τους.

3^ο) Η ομαλότερη χρονική κατανομή των εκατοντάδων αγωγών που εκκρεμούν ως προς την επιβάρυνση των δικαστικών μας σχηματισμών. Παράλληλα προστατεύεται η ασφάλεια των εγγραφών και η αξιοπιστία του Κτηματολογίου, αποφορτίζεται το έργο της Δικαιοσύνης να δεχθεί και των δικηγόρων να διεκπεραιώσουν τον τεράστιο όγκο αγωγών θιγόμενων ιδιοκτητών από τις εγγραφές στο Κτηματολόγιο. Να σημειώσω εδώ ότι μόνον στην αντίστοιχη αγωνία διαχείρισης της επιβάρυνσης της δικαστηριακής ύλης, θεωρώ ότι πρέπει να οφείλονται και οι φωνές εκ του δικαστικού σώματος που ακούστηκαν υπέρ της άποψης για μη χορήγηση της παράτασης.

4^ο) Η διατήρηση σε ισχύ για ένα εύλογο χρόνο όλου του νομικού οπλοστασίου διόρθωσης πρώτων εγγραφών, το οποίο είναι ένα ειδικό και ευέλικτο σύνολο ενδίκων βοηθημάτων με το οποίο έχει εξοικειωθεί ο νομικός κόσμος και το οποίο και στις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση του ν. 3481/2006 θα συνδράμει τα μέγιστα στην εξαφάνιση πολύ μεγάλου ποσοστού των σφαλμάτων, η οποία είναι πράγματι χρονοβόρα.

Είναι απολύτως κατανοητή η συγκέντρωση των Κτηματολογικών Γραφείων κάτω από ένα ενιαίο και προηγμένο τεχνολογικά φορέα. Έτσι θα δομηθεί η βάση της αξιόπιστης επόμενης ημέρας. Εκείνο που δεν γίνεται κατανοητό είναι παραδείγματος χάριν, σε μια περιφερειακή ενότητα που θα λειτουργεί κάτω από ένα ενιαίο φορέα του ΚΓ Κρήτης όπως είναι η ΠΕ Ηρακλείου με έκταση 2.641 τετραγωνικών χιλιομέτρων, γιατί θα ήταν πρόβλημα να επιτραπεί να συνεχίσουμε να διορθώνουμε τα αμέτρητα λάθη στην έκταση του παλαιού Δήμου Ηρακλείου των 109,03 τετραγωνικών χιλιομέτρων δηλαδή στο 4,15% της όλης έκτασης της Περιφερειακής Ενότητας, όταν όλη η υπόλοιπη κτηματολογική περιοχή θα διορθώνει πρώτες εγγραφές κάτω από τον ίδιο φορέα για τουλάχιστον ακόμη 8 έτη. Τα ίδια ασφαλώς ισχύουν για όλη τη χώρα.

Ταυτόχρονα καμία απολύτως βλάβη δεν προκύπτει για όλους εκείνους τους ιδιοκτήτες που η ιδιοκτησία τους αποτυπώνεται ήδη ορθά. Αυτοί μπορούν να μεταβιβάσουν, αξιοποιήσουν, υποθηκεύσουν αυτήν χωρίς κανένα πρόβλημα και τα δικαιώματά τους ουδόλως κινδυνεύουν, άλλωστε ουδέποτε τα νόμιμα αυτά δικαιώματα χρειάστηκαν κάποιο αμάχητο τεκμήριο για να προστατευτούν, αφού πάντα έχουν τα πολλαπλά όπλα του εξαιρετικού ελληνικού εμπραγμάτου δικαίου.

Αντίθετα, τυχόν μη αληθείς αλλά φερόμενοι δικαιούχοι θα ελπίζουν πολύ περισσότερο στην υφαρπαγή δικαιωμάτων που δεν τους ανήκουν.

Τέλος η επαρκής παράταση της προθεσμίας απαιτείται ανεξαρτήτως της νομοθέτησης για την τροποποίηση του τεκμηρίου, στο οποίο συνοπτικά θα αναφερθώ αμέσως μετά. Δεν υπάρχει κανένας λόγος να καταστεί εκπρόθεσμη όλη η χώρα, αντιθέτως η παράταση με την ταυτόχρονη ενεργητική ενημέρωση θα λειτουργήσει και ως η ιδανική καμπάνια προς τους πολίτες, για την έγκαιρη και μαζική διόρθωση των αρχικών εγγραφών.

2^ο: Τροποποίηση άρθρων 7 και 9 του Ν. 2664/1998.

Νομοθέτηση δυνατότητας ανατροπής του τεκμηρίου του άρθρου 13 με την αγωγή που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 13. Είναι γνωστό ότι κατά τις παρούσες προβλέψεις εάν οι εσφαλμένες πρώτες εγγραφές εν τέλει δεν διορθωθούν εντός της νόμιμης προθεσμίας, τότε, κατ' άρθρο 7 ν. 2664/1998, θα καταστούν οριστικές και θα παραγάγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ του φερόμενου ως δικαιούχου, με αποτέλεσμα να απωλέσουν χιλιάδες πολίτες, Δήμοι όπως και άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου και το Ελληνικό Δημόσιο, τα εμπράγματα δικαιώματά τους.

Οι αντίθετες, ως προς αυτό το συντριπτικό για τα δικαιώματα τεκμήριο, καθησυχαστικές αναφορές περί μέτρων προστασίας της ιδιοκτησίας και μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας, δια της ασκήσεως στη συνέχεια δικαστικών ενοχικών αξιώσεων (δηλαδή μετά την οριστική αποξένωση του ιδιοκτήτη του από το εμπράγματο δικαίωμα του και με υποχρέωση καταβολής σοβαρών επίσης δικαστικών εξόδων αλλά και δικαστικού ενσήμου επί της αξίας της περιουσίας του κάθε

πολίτη), υποδηλώνουν υποτίμηση των νομικών συνεπειών και έλλειψη ενσυναίσθησης ως προς τις σοβαρές επιπτώσεις μιας τέτοιας εξέλιξης.

Η Ολομέλεια των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος – θυμίζω, νομικός αρωγός ή σύμβουλος της Ελληνικής Πολιτείας κατά το άρθρο 134 παρ. 2 Κώδικα Δικηγόρων – έχει αναδείξει, κατ’ επανάληψη, τα σημαντικά προβλήματα που έχουν ανακύψει κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης και κατά τη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων σε πολλές περιοχές της χώρας και ιδίως τον κίνδυνο απώλειας εμπραγμάτων δικαιωμάτων πολιτών και ανασφάλειας δικαίου.

Πέραν της συγκρότησης επιτροπής για την προώθηση των θέσεων της, η Ολομέλεια διαχρονικά λαμβάνει αποφάσεις για την παράταση της προθεσμίας και τη τροποποίηση των εννόμων συνεπειών της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών (Ολομέλειες, Καβάλας 2022, Χίου 2023, Λαμίας 2024) και δημόσια παρεμβαίνει διαρκώς προς το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και το Ελληνικό Κτηματολόγιο προκειμένου να υπάρξει ολοκληρωμένη νομοθετική λύση για όλες τις περιοχές της χώρας.

Σχέδιο τροποποιούμενων διατάξεων (άρθρων 6-9 ν.2664/1998) και σχέδιο μεταβατικής διάταξης έχει ήδη προετοιμαστεί και τεθεί στη διάθεση του κ. Υφυπουργού από την Επιτροπή της Ολομέλειας.

Σκοπός των τροποποιήσεων αυτών είναι:

α. Η ριζική αλλαγή-διευθέτηση των συνεπειών από την πάροδο της προθεσμίας διόρθωσης, ώστε να είναι τόσο μόνο αυστηρές, όσο είναι αναγκαίες για τη μετάβαση στο νέο σύστημα, και όχι, όπως σήμερα, που υπερβαίνοντας τον σκοπό αυτό φθάνουν στην χωρίς καμία δικαιολογία συχνά απώλεια της κυριότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, ουσιαστικώς αν δεν

υπάρξει μεταβίβαση σε καλόπιστο τρίτο από επαχθή αιτία δεν υπάρχει τέτοιος κίνδυνος.

β. Η επιμήκυνση κατά τα λοιπά του χρόνου διόρθωσης για τις λοιπές περιπτώσεις σε δύο χρόνια ακόμη, ήτοι έως 31-12-2026, για αγωγές κατά ιδιωτών.

γ. Η επιμήκυνση σε 5 επιπλέον χρόνια για αγωγές σε ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη.

Παρά την κατ' αρχάς θετική ανταπόκριση τόσο της παρούσας όσο και της προηγούμενης ηγεσίας του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και του Ελληνικού Κτηματολογίου αυτές οι τροποποιήσεις δεν εντάχθηκαν τόσο στον Ν. 5076/2023, όσο και στον πρόσφατο Ν. 5142/2024. Ως Ολομέλεια θέλουμε να πιστεύουμε ότι αυτές θα πραγματοποιηθούν στο αμέσως προσεχές διάστημα.

Ολοκληρώνω την εισήγησή μου εκφράζοντας την ικανοποίηση μου για τη διάθεση δημόσιου διαλόγου σε ένα θέμα μείζονος σημασίας για τους πολίτες. Η σημερινή διαδικασία διαβούλευσης ήταν μια δέσμευση του κ. Υφυπουργού που εκπληρώθηκε. Πιστεύω ότι μπορεί να αποτελέσει σημαντικό ορόσημο για την οριστική, συνολική επίλυση του ζητήματος της οριστικοποίησης των κτηματολογικών εγγραφών, ενόψει του ασφυκτικού χρονικού διαστήματος που απομένει μέχρι την 30^η-11-2024.

Αντιλαμβανόμαστε όλοι ότι περνάμε σε μια νέα εποχή για το Κτηματολόγιο και ότι η πολιτική ηγεσία του Υπουργείου προσπαθεί με την ψηφιοποίηση και τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες να επιτύχει μια πορεία στο εξής, χωρίς νέα γενιά προβλημάτων και εκκρεμοτήτων. Όμως, ταυτόχρονα, πρέπει να επιτραπεί αυτή η εξέλιξη να έρθει και να

συναντήσει επιλυμένα τα σοβαρά προβλήματα του παρελθόντος. Μεγαλύτερο σύμμαχο σε αυτό δεν μπορείτε να βρείτε από το δικηγορικό σώμα που θα συνδράμει με τις νομικές δυνατότητες και τα βοηθήματα που του παρέχονται για να επιτευχθεί αυτό που είναι το ζητούμενο για όλους: μια αληθινά επακριβή και αξιόπιστη αποτύπωση της ακίνητης περιουσίας στην Ελληνική Επικράτεια, σύμμαχο της καθημερινότητας του πολίτη και της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας.