Επιστολή με τις απόψεις της για την ολοκλήρωση και την εύρυθμη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου απέστειλε στην ηγεσία του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης η ΠΟΜΙΔΑ, ενόψει των πρόσφατων εξελίξεων στο θέμα αυτό, στα εξής τέσσερα κεφάλαια:

Α. ΑΝΑΓΚΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ ΩΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ Β. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ Γ.ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ Δ. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Το πλήρες κείμενο της επιστολής έχει ως εξής:

Προς τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης κ. Κυριάκο Πιερρακάκη Τον Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης κ. Γιώργο Στύλιο Τον Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης κ. Γιώργο Γεωργαντά

KOIN: Προς τον Γεν. Διευθυντή του Ελλ. Κτηματολογίου κ. Στέφανο Κοτσώλη Ενταύθα Αθήνα, Απρίλιος 2021

ΘΕΜΑ: ΟΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΟΜΙΔΑ ΓΙΑ ΤΗ  ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Αξιότιμοι κ.κ. Υπουργοί

Μαζί με τα συγχαρητήριά μας για την έναρξη λειτουργίας της διαδικτυακής πρόσβασης επαγγελματιών και ιδιοκτητών στα διαθέσιμα κτηματολογικά στοιχεία ακινήτων και το ενδιαφέρον του Υπουργείου σας για τις απόψεις των εμπλεκομένων φορέων, όπως είναι πρωτίστως ο δικός μας, σε ότι αφορά την ολοκλήρωση και λειτουργία του Κτηματολογίου, σας παραθέτουμε περιληπτικά τις προτάσεις μας στα εξής τέσσερα κεφάλαια:

Α. ΑΝΑΓΚΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ ΩΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ Β. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ Γ.ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ Δ. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

 ΓΕΝΙΚΑ:

\*Το δικαίωμα στην Ιδιοκτησία είναι κατοχυρωμένο από το άρθρο 17 του Συντάγματος, αλλά και από όλες τις ευρωπαϊκές συνθήκες και την Οικουμενική Διακήρυξη του ΟΗΕ για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα.

\*H διαδικασία κτηματογράφησης είναι μια διοικητική διαδικασία καταγραφής των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων όχι πλέον με τη μέθοδο της καταχώρησης των συμβολαιογραφικών τίτλων ιδιοκτησίας σε αλφαβητική ευρετηρίαση των επωνύμων των ιδιοκτητών στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία, αλλά κυρίως σε τοπογραφική απεικόνιση κάθε γεωτεμαχίου, και συσχετισμό του αριθμού του με τα πρόσωπα, φυσικά και νομικά που είναι φορείς των επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Δεν είναι ως εκ τούτου επιτρεπτό, η μη συμμετοχή, και πολύ περισσότερο η μη έγκαιρη συμμετοχή στη διοικητική διαδικασία της κτηματογράφησης, για οποιοδήποτε λόγο, πολύ περισσότερο αναίτιο, να έχει ως αποτέλεσμα την απώλεια των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και την περιέλευσή τους στο Κράτος.

Είναι συνεπώς απαράδεκτο για Κράτος Δικαίου, η απώλεια προθεσμιών της διαδικασίας κτηματογράφησης να έχει ως βαρύτατη κύρωσή της την απώλεια της κυριότητας των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων των πολιτών. Για τον πολίτη που καθυστέρησε να δηλώσει κάποιο περιουσιακό στοιχείο του, και ενώ ήδη το έχει δηλώσει στο υποθηκοφυλακείο, ο νομοθέτης οφείλει πάντοτε να προβλέπει κυρώσεις άλλες, εκτός από την απώλεια του και την περιέλευσή του στο

Δημόσιο, πράγμα που ισοδυναμεί με δήμευση περιουσίας!

\*Το Κράτος ορίζει τους νομικούς κανόνες της κατάρτισης του κτηματολογίου.

Την ίδια ώρα είναι και το ίδιο ιδιοκτήτης σημαντικής ακίνητης περιουσίας, την οποία προσέρχεται να την δηλώσει στη διαδικασία της κτηματογράφησης. Οι δηλώσεις του Δημοσίου στη διαδικασία κτηματογράφησης σπάνια βασίζονται σε ιδιοκτησιακούς τίτλους και συνήθως βασίζονται σε γενικούς αφορισμούς περί περιέλευσης στο Κράτος από την Οθωμανική κρατική οντότητα, ή βάσει της δασικής νομοθεσίας, η οποία έχει την απόλυτη δυνατότητα να χαρακτηρίσει κάθε έκταση και ιδιοκτησία ως δασική, και συνεπώς ως ανήκουσα στο Δημόσιο.

Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της ευχέρειας αυτής είναι ότι κάθε βραχώδης έκταση, κυρίως νησιωτική, που δεν είχε ποτέ κανένα είδος βλάστησης επ' αυτής, υπάγεται στη νομοθεσία περί δασικών εκτάσεων.

Έτσι το Δημόσιο είναι εν δυνάμει όχι μόνον ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης, αλλά και ο μεγαλύτερος διεκδικητής ευρύτατων κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων, και προσερχόμενο και αυτό στη διαδικασία κτηματογράφησης, είναι ταυτόχρονα «και παίκτης και διαιτητής», εις βάρος βεβαίως της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας. Και συνεπώς η κατάρτιση κτηματολογίου και δασικών χαρτών στη χώρα μας, από εργαλείο των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, όσο το Δημόσιο επιφυλάσσει στον εαυτό του το δικαίωμα να διεκδικεί από τους πάντες, τα πάντα και για πάντα, μεταβάλλεται τελικά σε εργαλείο αρπαγής και λαφυραγώγησης της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας, σε όλη τη χώρα, ειδικότερα στα εκτός σχεδίου ακίνητα.

Α. ΑΝΑΓΚΗ ΑΜΕΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ ΩΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ:

Ανάγκη άμεσης νομοθετικής επίλυσης του ιδιοκτησιακού προβλήματος των εκτός σχεδίου ακινήτων που προκύπτει από τις συνεχιζόμενες διεκδικήσεις του Δημοσίου.

Παρότι προχωρεί έστω και σταδιακά η διαδικασία κατάρτισης του Εθνικού Κτηματολογίου και των δασικών χαρτών, άλυτο δυστυχώς παραμένει το πρόβλημα των περιουσιακών διεκδικήσεων του Δημοσίου εναντίον εκατοντάδων χιλιάδων ιδιοκτητών εκτός σχεδίου ακινήτων, είτε ως περιουσίας του, είτε ως δήθεν δασικών!  Η συνεχιζόμενη αναγνώριση «τεκμηρίου κυριότητας» κάθε ακινήτου στη χώρα υπέρ του Δημοσίου αντιβαίνει σε θεμελιώδεις αρχές της Ευρωπαϊκής και Διεθνούς έννομης τάξης (Σύμβαση της Ρώμης για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα, Διακήρυξη του ΟΗΕ, σωρεία αποφάσεων του Δικαστηρίου του Στρασβούργου, οι οποίες επιβάλλουν το σεβασμό των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων του απλού πολίτη και δεν αναγνωρίζουν προνομιακά δικαιώματα στα Κράτη σε βάρος των ίδιων των πολιτών τους.

Η διατήρηση του τεκμηρίου αυτού υποχρεώνει κάθε πολίτη, σε κάθε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας του από οποιαδήποτε δημόσια υπηρεσία, ιδιαίτερα δε τη δασική η οποία χαρακτηρίζει περίπου όλη τη χώρα ως δάσος, να ανατρέξει σε ιδιοκτησιακούς τίτλους αναγόμενους στον προπερασμένο αιώνα και συγκεκριμένα μέχρι και το έτος 1885 (!), δηλαδή σε ιστορική εποχή  κατά την οποία οι περισσότερες συναλλαγές ήταν προφορικές το δε μεγαλύτερο μέρος της χώρας μας δεν ανήκε καν στο τότε Ελληνικό κράτος!

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, αγανακτισμένοι πολίτες από όλη τη χώρα να είναι αναγκασμένοι να υποβάλουν εκατοντάδες χιλιάδες ενστάσεις τόσο στη διαδικασία της κτηματογράφησης, όσο και στη διαδικασία της ανάρτησης των δασικών χαρτών, και εν συνεχεία αγωγές στα αρμόδια δικαστήρια, σε αντιδικίες που διαρκούν πάνω από μία γενιά, γιατί το Δημόσιο αν και χάνει σε όλα τα κατώτερα δικαστήρια, προσφεύγει πάντοτε ακόμη και στον Άρειο Πάγο, πράγμα που οδηγεί σε ηλικιακή εξόντωση και οικονομική εξουθένωση τους πολίτες,

καταστρέφοντας κυριολεκτικά τις ζωές τους.

Το 2003 μετά το πρωτοφανές φιάσκο της δήλωσης από το Δασαρχείο όλου σχεδόν του Δήμου Αγίας Παρασκευής και Χολαργού ως .δάσους, με αποτέλεσμα να αναγνωριστεί στην τότε πρώτη ανάρτηση το Ελληνικό Δημόσιο ως ιδιοκτήτης εκατοντάδων πολυκατοικιών και χιλιάδων διαμερισμάτων,  το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., επί υπουργίας Βάσως Παπανδρέου, αναγκάστηκε να φέρει στη Βουλή τη διάταξη του άρθρου 4 του ν. 3127/2003, σύμφωνα με την οποία το Δημόσιο παύει να προβάλλει ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε εντός σχεδίου ακίνητα επιφανείας έως

2.000 τ.μ., με τις εξής προϋποθέσεις:

Άρθρο 4

1. Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί, ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου εφόσον:

α) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, αδιαταράκτως για δέκα

(10) έτη το ακίνητο, με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, υπέρ του ιδίου ή του δικαιοπαρόχου του, που έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί μετά την 23.2.1945, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη, ή

β) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, το ακίνητο αδιαταράκτως για χρονικό διάστημα τριάντα (30) ετών, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη.

Στο χρόνο νομής που ορίζεται στις περιπτώσεις α' και β' προσμετράται και ο χρόνος νομής των δικαιοπαρόχων που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις. Σε κακή πίστη βρίσκεται ο νομέας, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1042 του Α.Κ..

2. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ.. Για ενιαίο ακίνητο εμβαδού μεγαλύτερου των 2.000 τ.μ., οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται μόνο εφόσον στο ακίνητο υφίσταται κατά την 31.12.2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) του ισχύοντος συντελεστή δόμησης στην περιοχή.

3. Αποφάσεις που εκδόθηκαν από τις επιτροπές ενστάσεων που προβλέπονται στα άρθρα 6, 7 και 10 του Ν. 2308/1995, με τις οποίες αναγνωρίζονται δικαιώματα του Δημοσίου σε ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 1, επανεξετάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής, μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται η διαδικασία επανεξέτασης και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.»

Ταυτόχρονα το ΥΠΕΧΩΔΕ συνέστησε Ειδική Επιστημονική Επιτροπή από εξέχοντες νομικούς υπό την προεδρία του Καθηγητή Νομικής και Ακαδημαϊκού κ. Μιχαήλ Σταθόπουλου στην οποία ανέθεσε να καταρτίσει προσχέδιο ρύθμισης του ιδιοκτησιακού προβλήματος των εκτός σχεδίου ακινήτων. Η Επιτροπή συνέταξε σχέδιο το οποίο πρότεινε θαρραλέα και λειτουργική λύση στο πρόβλημα αυτό, με προϋποθέσεις την ύπαρξη επί δεκαετία, νομίμων και μεταγραμμένων τίτλων στο όνομα του πολίτη, ή την πάροδο τριακονταετίας χωρίς τίτλους, αλλά την αδιάλειπτη καλόπιστη νομή και στις δύο περιπτώσεις, και με το βάρος της απόδειξης των προϋποθέσεων αυτών στον ιδιώτη. Η πρόταση αυτή κατατέθηκε στη Διακομματική Επιτροπή της Βουλής, πλην όμως λόγω κομματικών αντιδικιών δεν υιοθετήθηκε νομοθετικά, με αποτέλεσμα το θέμα να μείνει εκκρεμές και να συνεχίσει να ταλανίζει την κοινωνία και την οικονομία της χώρας μας, παρεμποδίζοντας ουσιαστικά τόσο την κατάρτιση των δασικών χαρτών, όσο και την πρόοδο και ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου, και διατηρώντας την συναλλακτική ασφάλεια της αγοράς εκτός σχεδίου ακινήτου, σε πραγματικό «ραντεβού στα τυφλά» για κάθε ενδιαφερόμενο Έλληνα και ξένο επενδυτή.

Ταυτόχρονα η διαδικασία κατάρτισης Κτηματολογίου και Δασικών Χαρτών μεταβάλλεται σε διαδικασία πραγματικής αρπαγής και λεηλασίας της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας από το Δημόσιο, το οποίο συνεχίζει να διεκδικεί τα πάντα, από τους πάντες και για πάντα.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να γίνει άμεση νομοθετική οριοθέτηση των αξιώσεων του Δημοσίου στα εκτός σχεδίου ακίνητα της χώρας που θα συμπληρώνει την αντίστοιχη διάταξη του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 που ρύθμισε με ανάλογο, δίκαιο και λογικό τρόπο το ιδιοκτησιακό πρόβλημα των εντός σχεδίου ακινήτων, όμοια με αυτήν που είχε προτείνει η ανωτέρω Επιστημονική Επιτροπή του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Το κείμενο της πρότασης της Επιστημονικής Επιτροπής του ΥΠΕΧΩΔΕ είναι αναρτημένο εδώ: <https://www.pomida.gr/idioktisiako_provlima.php>

          Τα πρακτικά της σχετικής συζήτησης στη Βουλή των Ελλήνων είναι αναρτημένα εδώ:

<https://www.hellenicparliament.gr/praktika/synedriaseis-olomeleias?sessionRe>

cord=88a15cc1-9889-48cb-ad61-606c6effe648

Β. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ:

1. Διεύρυνση της δυνατότητας ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων και συνέχιση λειτουργίας της σχετικής πλατφόρμας ακόμα και για εκπρόθεσμες αιτήσεις.

Η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων ιδιοκτησίας και μάλιστα με δυνατότητα εντοπισμού του δηλωθέντος ακινήτου διευκόλυνε το κοινό σε σχέση με την διαδικασία που ακολουθήθηκε κατά τις πρώτες φάσεις του κτηματολογίου, πλην όμως μετά την παρέλευση των προθεσμιών υποβολής των αιτήσεων και ενώ τα γραφεία κτηματογράφησης εξακολουθούν να δέχονται έντυπες εκπρόθεσμες δηλώσεις, δεν υπάρχει η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ τη διατήρηση λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών για όσο το δυνατόν μεγαλύτερο χρονικό διάστημα και τουλάχιστον μέχρι την φάση της ανάρτησης, έτσι ώστε ο πολίτης να μπορεί να δει ή ακόμα και να διορθώσει τις υποβληθείσες δηλώσεις του, γεγονός το οποίο θα διευκόλυνε σημαντικά το κοινό και θα περιόριζε σε μεγάλο βαθμό τον φόρτο των γραφείων κτηματογράφησης κατά την φάση των ενστάσεων.

2. Απλοποίηση κατάθεσης εγγραπτέας πράξης κατά την φάση της κτηματογράφησης.

Κατά την φάση της κτηματογράφησης ο πολίτης που καλείται να καταχωρήσει εγγραπτέα πράξη πρέπει πρώτα να επισκεφθεί το γραφείο κτηματογράφησης προκειμένου να υποβάλει το απαιτούμενο έγγραφο Δ-2 μαζί με όλα τα σχετικά δικαιολογητικά και να καταβάλλει το σχετικό τέλος που εκκαθαρίζεται από το ίδιο γραφείο κτηματογράφησης και στη συνέχεια να επανυποβάλει την εγγραπτέα πράξη με περίληψη και λοιπά σχετικά και στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο.

Σημειώνεται  μάλιστα ότι στο Υποθηκοφυλακείο, ο πολίτης υποβάλει εκτός από την εγγραπτέα πράξη και δεύτερο απλό αντίγραφό αυτής και της περίληψής της, διότι το Υποθηκοφυλακείο υποχρεούται να στείλει τα αντίγραφα στο Γραφείο Κτηματογράφησης! Η διαδικασία αυτή, η οποία ούτως ή άλλως συνεπαγόταν σημαντική καθυστέρηση γραφειοκρατία και ταλαιπωρία, έχει καταστεί απολύτως προβληματική λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης του κορωνοϊού, εφόσον ο πολίτης θα πρέπει να κλείνει διαφορετικά ραντεβού σε κάθε υπηρεσία και ενδεχομένως να συνωστίζεται για ώρα στην κάθε μία από αυτές, προκειμένου να υποβάλει τα ίδια έγγραφα δύο φορές.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ Να καταργηθεί η υποχρέωση του πολίτη να καταθέτει αντίγραφο του συμβολαίου και τα σχετικά συνοδευτικά έγγραφα (περιλήψεις, έντυπο Δ-2 κλπ.) τόσο στο γραφείο κτηματογράφησης, όσο και στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο και δεδομένου ότι μέχρι την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου, αρμόδιο για την καταχώρηση του συμβολαίου είναι το Υποθηκοφυλακείο, να γίνεται σε αυτό ενιαία κατάθεση όλων των εγγράφων, να περατώνεται ηλεκτρονικά η πληρωμή του τέλους κτηματογράφησης και το σχετικό πακέτο εγγράφων που αφορά στο γραφείο κτηματογράφησης να αποστέλλεται σε αυτό υπηρεσιακά.

3. Βελτίωση της διαδικασίας ενημέρωσης των θιγομένων ιδιοκτητών κατά την φάση των ενστάσεων.

Αρκετά μέλη μας, έχουν επανειλημμένως διαμαρτυρηθεί ότι κατά την φάση των ενστάσεων δεν ενημερώθηκαν εγκαίρως και σε ορισμένες περιπτώσεις δεν ενημερώθηκαν καθόλου προκειμένου να παρασταθούν στην συζήτηση των ενστάσεων και να προβάλλουν τις απόψεις τους, με αποτέλεσμα  να εκδοθούν δυσμενείς αποφάσεις σε βάρος τους, οι οποίες μπορούν να ανατραπούν μόνο μέσω της δαπανηρής και χρονοβόρας δικαστικής διαδικασίας. Ακόμα, επειδή δεν κοινοποιείται το περιεχόμενο της ένστασης, ο θιγόμενος δεν έχει τρόπο να μάθει πριν την εκδίκαση αυτής για ποιο λόγο πρέπει να εμφανιστεί ενώπιον της επιτροπής, καθώς και δεν γνωρίζει και την εισήγηση του κτηματολογίου επ'

αυτής, με αποτέλεσμα, η εκδίκαση της ένστασης να γίνεται τυπικά μόνο για την ανταλλαγή των εγγράφων αυτών και να δίνεται στον θιγόμενο προθεσμία κατάθεσης υπομνήματος περίπου μίας εβδομάδας, μέσα στην οποία είναι αδύνατον να αντικρούσει οτιδήποτε ή να βρει τα απαραίτητα δικαιολογητικά για να το κάνει  (πχ. συμβόλαια, σχέδια, δικαστικές αποφάσεις κλπ).

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ (παρότι το ασφαλέστερο για τους πολίτες θα ήταν να γίνεται νόμιμα επίδοση με δικαστικό επιμελητή, πλην όμως αυτό θα μπορούσε να αυξήσει σημαντικά το κόστος λόγω των πολλαπλών ενδεχομένως επιδόσεων), η κοινοποίηση των ενστάσεων να γίνεται όχι με επιμέλεια του ενιστάμενου, αλλά με επιμέλεια του φορέα της κτηματογράφησης με ηλεκτρονικά μέσα στην ηλεκτρονική διεύθυνση (ή με συστημένη επιστολή και αποδεικτικό παραλαβής στην ταχυδρομική

διεύθυνση)  που έχει δηλώσει ο θιγόμενος κατά την υποβολή της δικής του δήλωσης.  Επίσης κατά την κοινοποίηση της ένστασης να υπάρχει διαθέσιμο στον πολίτη ολόκληρο το κείμενο αυτής καθώς και η εισήγηση του κτηματολογίου, και κατά την εκδίκαση να μπορεί να εισακουστεί ανάλογα και ο θιγόμενος και να καταθέσει και το υπόμνημά του εντός εύλογης προθεσμίας.

Γ. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ:

1. Επιτάχυνση διαδικασιών και καταχωρήσεων.

Σε πολλά από τα λειτουργούντα κτηματολογικά γραφεία παρατηρούνται σημαντικές καθυστερήσεις στην καταχώρηση των εγγραπτέων πράξεων, της έκδοσης πιστοποιητικών και ιδίως της διόρθωσης των προδήλων σφαλμάτων, οι οποίες καθυστερήσεις μπορούν να φτάσουν ακόμα και τους πολλούς μήνες, θέτοντας ουσιαστικά σε κίνδυνο τα εμπράγματα δικαιώματα των πολιτών και εγκλωβίζοντας τις συναλλαγές. Το αποτέλεσμα είναι ότι ενώ σε ορισμένα κτηματολογικά γραφεία τα κτηματολογικά φύλλα και τα αντίγραφα κτηματολογικών διαγραμμάτων εκδίδονται αυθημερόν, σε άλλα χρειάζονται πάνω από μία εβδομάδα. Σε ορισμένα υποθηκοφυλακεία της Αττικής η καταχώρηση εγγραπτέας πράξης, ακόμα και συμβολαίου αγοραπωλησίας το οποίο πρέπει να καταχωρηθεί προκειμένου να χορηγηθεί δάνειο εντός πολύ σύντομων προθεσμιών που τίθενται στο ίδιο συμβόλαιο (συνήθως 2-3 μηνών) καθυστερεί μέχρι και τέσσερις-πέντε μήνες, ενώ η διόρθωση προδήλων σφαλμάτων μπορεί να ξεπερνάει και το ένα έτος!

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ 1. Να γενικευθεί η ηλεκτρονική και εξ αποστάσεως έκδοση κτηματολογικών φύλλων, αποσπασμάτων και διαγραμμάτων, ώστε η έκδοσή τους να μην εξαρτάται από την λειτουργία του εκάστοτε κτηματολογικού γραφείου και να μην απασχολεί το ούτως ή άλλως περιορισμένο ή ιδιαιτέρως επιβαρυμένο προσωπικό.

2. Να διασφαλισθεί ότι η καταχώρηση των εγγραπτέων πράξεων θα πραγματοποιείται άμεσα και σε κάθε περίπτωση εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, δεδομένου ότι ο προέλεγχος που πραγματοποιείται εντός του κτηματολογικού γραφείου κατά την κατάθεση διασφαλίζει ότι υπάρχουν και είναι ορθώς διατυπωμένα όλα τα απαιτούμενα συνημμένα έγγραφα.

3. Αντίστοιχα να διασφαλισθεί ότι και οι αιτήσεις προδήλων σφαλμάτων θα διεκπεραιώνονται το συντομότερο δυνατό και σε κάθε περίπτωση εντός εύλογου χρονικού διαστήματος. Για τον σκοπό αυτό θα μπορούσε να προβλεφθεί και η καταβολή ενός παγίου τέλους από τον ενδιαφερόμενο προς εκείνον που θα ασχοληθεί με τη διόρθωσή του, δεδομένου ότι μέχρι σήμερα τα πρόδηλα σφάλματα εξετάζονται ατελώς με αποτέλεσμα να μην καλύπτεται το κόστος της ενίοτε σημαντικής απασχόλησης που απαιτεί η διόρθωσή τους.

2. Βελτίωση του τρόπου φυσικής και ηλεκτρονικής λειτουργίας των κτηματολογικών γραφείων, πρόσβαση και στους Κτηματολογικούς Δικαστές.

Παρά την ήδη θέση σε εφαρμογή της ηλεκτρονικής πρόσβασης επαγγελματιών και ιδιωτών στα κτηματολογικά στοιχεία όσων περιοχών υπάρχουν λειτουργούντα κτηματολογικά γραφεία, η έλλειψη κοινών κανόνων και πρωτοκόλλων λειτουργίας τους έχει ως αποτέλεσμα να παρατηρούνται διαφοροποιήσεις ως προς τον τρόπο λειτουργίας τους για τον χειρισμό ταυτόσημων ζητημάτων. Παράλληλα τα μέτρα για την αποφυγή εξάπλωσης του κορωνοϊού έχουν δημιουργήσει πολύ σημαντικά προβλήματα στον έλεγχο, δεδομένου ότι σε πολλά υποθηκοφυλακεία ο χρόνος ελέγχου ανά ενδιαφερόμενο δικηγόρο που δεν διαθέτει ηλεκτρονική υπογραφή, και συνεπώς πρέπει να κάνει επί τόπου έλεγχο τίτλων, είναι πολύ περιορισμένος (μισή μέχρι μία ώρα), ενώ δίνονται ραντεβού σε δικηγόρους μετά από ένα μήνα, με αποτέλεσμα να είναι απολύτως αδύνατον να πραγματοποιηθεί αποτελεσματικός έλεγχος ιδίως σε επείγουσες περιπτώσεις κατά τις οποίες θα πρέπει να γίνει τελικός έλεγχος την παραμονή ή ανήμερα μίας εμπράγματης συναλλαγής.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ: 1. Να ισχύουν ενιαίοι κανόνες λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων ως προς τα θέματα των επιτόπιων ελέγχων τίτλων από τους δικηγόρους.

2. Να διευρυνθούν οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες του Εθνικού Κτηματολογίου, καταλαμβάνοντας όλα τα λειτουργούντα κτηματολογικά γραφεία, έτσι ώστε να μπορούν να εκδίδονται αυτόματα και εξ αποστάσεως τα απαιτούμενα κτηματολογικά φύλλα, αποσπάσματα και διαγράμματα, χωρίς η έκδοσή τους να επιβαρύνει αφενός μεν τους πολίτες με άσκοπες μετακινήσεις, ταλαιπωρία, και έξοδα, αφετέρου δε το ήδη βεβαρυμμένο προσωπικό των κτηματολογικών γραφείων με ένα επιπλέον καθήκον το οποίο θα μπορούσε να εξυπηρετηθεί ηλεκτρονικά.

3. Να δοθεί και τους Κτηματολογικούς Δικαστές πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία ώστε να μπορούν να ελέγχουν μόνοι τους και αυτεπάγγελτα τις καταχωρήσεις στο Κτηματολογικό Φύλλο των υποθέσεων που εκδικάζουν, χωρίς να απαιτείται η προσκομιδή του σε έντυπη μορφή κατά την συζήτηση των σχετικών αιτήσεων και αγωγών. Σημειώνεται ότι ορισμένοι Δικαστές αρκούνται σε Κτηματολογικό Φύλλο και απόσπασμα που έχει εκδοθεί αμέσως μετά την καταχώρηση του κρινόμενου ένδικου βοηθήματος σε αυτό, άλλοι Δικαστές ζητούν φύλλο και απόσπασμα «πρόσφατο» σε σχέση με το χρόνο της πρώτης συζήτησης και ορισμένοι άλλοι μεταγενέστερο της συζήτησης, με αποτέλεσμα σε πολλές περιπτώσεις ο πολίτης να υποχρεώνεται να ζητήσει την έκδοση αλλεπάλληλων κτηματολογικών φύλλων και αποσπασμάτων με την αντίστοιχη δαπάνη χρόνου και χρήματος.

3. Κατάργηση της περιττής επισύναψης αποσπασμάτων κτηματολογικών διαγραμμάτων σε κάθε συναλλαγή.

Εξακολουθεί να υφίσταται μέχρι σήμερα η ήδη παρωχημένη και σε κάθε περίπτωση δαπανηρή και γραφειοκρατική υποχρέωση επισύναψης αποσπασμάτων κτηματολογικών διαγραμμάτων σε κάθε συναλλαγή, με ταμειακό και μόνο σκοπό. Η εν λόγω υποχρέωση δεν εξυπηρετεί σε τίποτα την λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου, εφόσον το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος υπάρχει σε ηλεκτρονική μορφή στην βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, είναι ελεύθερα προσβάσιμο από τα τερματικά του κάθε κτηματολογικού γραφείου και δεν υπάρχει απολύτως κανένας πρακτικός σκοπός να επισυνάπτεται σε έγχαρτη μορφή, σε κάθε συναλλαγή. Σημειώνεται ότι αν η συναλλαγή αφορά σε περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες του ίδιου ακινήτου, απαιτείται επισύναψη τον αποσπασμάτων της κάθε μίας από αυτές (με καταβολή του αντίστοιχου κόστους) παρότι το απόσπασμα απεικονίζει μόνο τη μορφή του γεωτεμαχίου, και κατά συνέπεια όλα τα επισυναφθέντα αποσπάσματα είναι πανομοιότυπα και διαφοροποιούνται μόνο στον ΚΑΕΚ που αναγράφουν! Θα πρέπει επιπλέον να επισημανθεί ότι στη συντριπτική πλειοψηφία των κτηματολογικών γραφείων απαιτείται η έκδοση πρωτότυπου κάθε φορά αποσπάσματος (με την καταβολή του αντίστοιχου κόστους) και δεν είναι η καταχώρηση εγγραπτέας πράξης με επικυρωμένο αντίγραφο.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να καταργηθεί η περιττή υποχρέωση έκδοσης και προσκόμισης κτηματολογικών διαγραμμάτων σε κάθε εμπράγματη συναλλαγή.

4. Διόρθωση εσφαλμένων πρώτων εγγραφών και καταχώριση δικαιωμάτων επί ακινήτων που φαίνονται ως «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» με την διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος.

Μέχρι σήμερα έχει σωρευθεί ενώπιον των Κτηματολογικών Δικαστών, κατά την διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας τεράστιος αριθμός αιτήσεων διόρθωσης εσφαλμένων πρώτων εγγραφών, είτε για την καταχώρηση δικαιωμάτων επί ακινήτων που φαίνονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» (διαδικασία άρθρου 6 παρ. 3 ν.

2664/1998), είτε για την διόρθωση του τρόπου κτήσης και των λοιπών κτηματογραφικών στοιχείων (διαδικασία άρθρου 6 παρ. 8 ν. 2664/1998), με αποτέλεσμα το Πρωτοδικείο της Αθήνας να προσδιορίζει δικασίμους για το έτος 2024! Παράλληλα η πολύ αυστηρή προσέγγιση των υποθέσεων αυτών από μέρους των κτηματολογικών δικαστών έχει ως αποτέλεσμα την έκδοση αλλεπάλληλων αποφάσεων επανάληψης συζήτησης ή προσκόμισης συμπληρωματικών στοιχείων, τα οποία οι δικαστές θα μπορούσαν να ζητήσουν ακόμα και τηλεφωνικώς σύμφωνα με την διάταξη του 227 ΚΠολΔ, πράγμα όμως που δεν κάνουν λόγω του μεγάλου αριθμού υποθέσεων που καλούνται να χειριστούν.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να διευρυνθεί η δυνατότητα διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος, ώστε να καταλαμβάνει όλες τις περιπτώσεις στις οποίες σήμερα απαιτείται διόρθωση κατά την εκουσία δικαιοδοσία, για περιπτώσεις ακινήτων εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, δομημένα ή αδόμητα. Κατά συνέπεια και η καταχώρηση των δικαιωμάτων επί ακινήτων που φαίνονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» καθώς και η διόρθωση των λοιπών πληροφοριακών στοιχείων της παρ. 8 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, εφόσον εδράζονται σε νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο ή ακόμα και με τα προσόντα της τακτικής ή της έκτακτης χρησικτησίας, εφόσον αποδεικνύονται οι εκάστοτε πράξεις νομής, να μπορούν να πραγματοποιηθούν με την διαδικασία διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος ή σε κάθε περίπτωση με διαδικασία συντομότερη και πιο ευέλικτη από την εκουσία δικαιοδοσία.

5. Ενιαία κατηγοριοποίηση,  διασαφήνιση και απλοποίηση των εγγράφων που ζητούνται από τα Κτηματολογικά Γραφεία για κάθε διαδικασία. Κατάργηση της περιττής επισύναψης αποσπασμάτων κτηματολογικών διαγραμμάτων σε κάθε συναλλαγή.

Εξακολουθεί να υφίσταται μέχρι σήμερα η ήδη παρωχημένη και σε κάθε περίπτωση δαπανηρή και γραφειοκρατική υποχρέωση επισύναψης αποσπασμάτων κτηματολογικών διαγραμμάτων σε κάθε συναλλαγή, με ταμειακό και μόνο σκοπό. Η εν λόγω υποχρέωση δεν εξυπηρετεί σε τίποτα την λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου, εφόσον το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος υπάρχει σε ηλεκτρονική μορφή στην βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, είναι ελεύθερα προσβάσιμο από τα τερματικά του κάθε κτηματολογικού γραφείου και δεν υπάρχει απολύτως κανένας πρακτικός σκοπός να επισυνάπτεται σε έγχαρτη μορφή, σε κάθε συναλλαγή. Σημειώνεται ότι αν η συναλλαγή αφορά σε περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες του ίδιου ακινήτου, απαιτείται επισύναψη τον αποσπασμάτων της κάθε μίας από αυτές (με καταβολή του αντίστοιχου κόστους) παρότι το απόσπασμα απεικονίζει μόνο τη μορφή του γεωτεμαχίου, και κατά συνέπεια όλα τα επισυναφθέντα αποσπάσματα είναι πανομοιότυπα και διαφοροποιούνται μόνο στον ΚΑΕΚ που αναγράφουν! Θα πρέπει επιπλέον να επισημανθεί ότι στη συντριπτική πλειοψηφία των κτηματολογικών γραφείων απαιτείται η έκδοση πρωτότυπου κάθε φορά αποσπάσματος (με την καταβολή του αντίστοιχου κόστους) και δεν είναι η καταχώρηση εγγραπτέας πράξης με επικυρωμένο αντίγραφο.

Επίσης σήμερα δυστυχώς παρατηρείται το φαινόμενο, σε κάθε Κτηματολογικό Γραφείο ο εκάστοτε προϊστάμενος να ζητά διαφορετικά προσαρτώμενα έγγραφα για την διεκπεραίωση των  ίδιων διαδικασιών, πχ. διόρθωση προδήλου σφάλματος ή διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων, όπως αντίγραφα αποσπάσματα μερίδων από το υποθηκοφυλακείο ή όλα τα συμβόλαια με επίσημο αντίγραφο με αποτέλεσμα, παρότι υπάρχει εγκύκλιος που αναφέρει ότι για διορθώσεις στο κτηματολόγιο πρέπει ατελώς τα προσκομίζονται αντίγραφα από το Υποθηκοφυλακείο, το κόστος να είναι αρκετά μεγάλο για τον πολίτη αλλά και να δημιουργείται σύγχυση σε σχέση με το τι ζητά το κάθε Κτηματολογικό Γραφείο.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να καταργηθεί η περιττή υποχρέωση έκδοσης και προσκόμισης κτηματολογικών διαγραμμάτων σε κάθε εμπράγματη συναλλαγή.

Να υπάρξει κοινή ρύθμιση ώστε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία να ζητούν τα ίδια έγγραφα που απαιτούνται κάθε φορά για κάθε διαδικασία χωρίς να χρειάζεται κάθε φορά να προσκομίζονται από το Υποθηκοφυλακείο επίσημα αντίγραφα που ήδη υπάρχουν, ή αν χρειάζεται να παρέχονται αυτά ατελώς.

6. Εναρμόνιση διαδικαστικών προϋποθέσεων και προθεσμιών κατά την άσκηση των ενδίκων βοηθημάτων του άρθρου 6 ν. 2664/1998.

Στο άρθρο 6 του ν. 2664/1998 θεσπίζονται μία σειρά ένδικων βοηθημάτων για την διόρθωση των εσφαλμένων πρώτων εγγραφών, πλην όμως για το καθένα από αυτά προβλέπονται χωρίς κανέναν ουσιαστικό λόγο διαφορετικές προθεσμίες κοινοποίησης και καταχώρησης στα αντίστοιχα κτηματολογικά φύλλα, με αποτέλεσμα να δημιουργείται σύγχυση στους πολίτες και στους νομικούς παραστάτες τους, ενώ σωρεία αγωγών και αιτήσεων ενώπιον των Κτηματολογικών Δικαστών, απορρίπτονται για τυπικούς λόγους και πρέπει να ασκηθούν εκ νέου, με αποτέλεσμα να προξενείται σημαντική δαπάνη χρόνου και χρήματος στους πολίτες και αδικαιολόγητη επιβάρυνση των πινακίων.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να καθιερωθεί ενιαία προθεσμία κοινοποίησης και καταχώρησης στα αντίστοιχα κτηματολογικά φύλλα σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην τακτική διαδικασία ήτοι καταρχήν εντός χρονικού διαστήματος 30 ημερών από την κατάθεση του δικογράφου (και 60 ημερών για την κοινοποίηση αν πρόκειται για εναγόμενο κάτοικο εξωτερικού)

7. Δυνατότητα μονομερούς κατάργησης του δικαιώματος υψούν.

Κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, όταν ανεγειρόταν ένα κτίριο, ο οικοπεδούχος ή ο κατασκευαστής διατηρούσαν ένα ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου προκειμένου να το αποδώσουν σε μελλοντικούς ορόφους (δικαίωμα υψούν). Στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων αυτών, οι συντελεστές δόμησης εξαντλήθηκαν εξαρχής ή μειώθηκαν αργότερα, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει πλέον οποιαδήποτε δυνατότητα επέκτασης της οικοδομής καθ' ύψος. Ωστόσο παραμένει το προαναφερθέν ποσοστό συνιδιοκτησίας το οποίο ουσιαστικά χαρακτηρίζεται ως τμήμα οικοπέδου με εξαντλημένο συντελεστή δόμησης. Μάλιστα το δικαίωμα αυτό ενώ στην πραγματικότητα είναι άνευ αξίας και ουσιαστικής χρησιμότητας, φορολογείται στον ΕΝΦΙΑ και στις λοιπές φορολογίες κεφαλαίου ως αυτοτελές περιουσιακό στοιχείο. Γι΄αυτό, προκειμένου να αποφύγουν την σχετική φορολογία και τις γραφειοκρατικές διατυπώσεις που συνεπάγεται η καταχώρηση των δικαιωμάτων τους αυτών, οι περισσότεροι από τους ιδιοκτήτες τέτοιων ποσοστών συνιδιοκτησίας δεν τα έχουν δηλώσει στο εθνικό κτηματολόγιο, με αποτέλεσμα αυτά να φαίνονται σήμερα ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», ενώ αναμένεται -μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών- να περιέλθουν στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο έτσι θα καταστεί συνιδιοκτήτης σε χιλιάδες πολυκατοικίες σε όλη τη χώρα! Αυτό θα δημιουργήσει πραγματικό χάος τόσο τους συνιδιοκτήτες διαμερισμάτων πολυκατοικιών, αφού το Δημόσιο θα πρέπει να συμμετέχει και να ψηφίζει (!) στις Γενικές Συνελεύσεις τους, όσο και στο Δημόσιο το οποίο θα κληθεί να διαχειριστεί όλα αυτά τα άνευ αντικειμένου περιουσιακά «δικαιώματα».

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να δοθεί στους ιδιοκτήτες δικαιώματος υψούν με εξαντλημένο ή και μη συντελεστή δόμησης, να καταργήσουν μονομερώς το δικαίωμά τους αυτό και να μεταβιβάσουν το ποσοστό συνιδιοκτησίας σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία (δική τους ή τρίτου προσώπου) στο ίδιο κτήριο, με μονομερή τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών του κτιρίου.

8. Επίλυση του προβλήματος των άκυρων θέσεων στάθμευσης με χιλιοστά στην πυλωτή πολυκατοικιών.

Με την υπ' αριθμό 23/2000 απόφαση της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου κρίθηκαν ως άκυρες οι θέσεις στάθμευσης που είχαν συσταθεί ως ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες στον ανοιχτό χώρο πυλωτής πολυκατοικίας, ακόμα κι αυτές είχαν συσταθεί πριν την θέση σε ισχύ των ν. 960/1979 και 1221/1981! Ωστόσο η νομολογία τελικά δικαίωσε όλους όσους είχαν πληρώσει και αποκτήσει τέτοιας άκυρες θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή, με την συνδρομή του άρθρου 182 ΑΚ σύμφωνα με το οποίο μία άκυρη δικαιοπραξία μπορεί να μετατραπεί σε άλλη έγκυρη, με τις προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, κρίνοντας ότι η άκυρη σύσταση και μεταβίβαση της θέσης στάθμευσης ως ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας, μπορεί να ισχύσει ως έγκυρη παραχώρηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης της θέσης αυτής.

Ωστόσο το αποτέλεσμα αυτού ήταν ότι με την ακύρωση της θέσης στάθμευσης (ακόμα κι αν αυτή μετατραπεί σε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης) παρέμενε αδιάθετο το ποσοστό εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου που αντιστοιχούσε στα χιλιοστά των άκυρων θέσεων στάθμευσης. Το πρόβλημα αυτό έχει μικρότερη πρακτική σημασία στην περίπτωση που ο χρήστης της θέσης στάθμευσης είχε και άλλη οριζόντια ιδιοκτησία κύριας χρήσης εντός της ίδιας πολυκατοικίας, είναι όμως πολύ οξύτερο, όταν ο χρήσης δεν έχει άλλη οριζόντια ιδιοκτησία εντός της ίδιας πολυκατοικίας και κατά συνέπεια δεν δικαιούται να έχει ούτε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της θέσης στάθμευσης αυτής. Το εν λόγω νομικό ζήτημα γίνεται ακόμα πιο σοβαρό σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογικού Γραφείου, δεδομένου ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στις άκυρες θέσεις στάθμευσης, θα πρέπει να συμπεριληφθεί στον υποδοχέα αδιάθετου ποσοστού συνιδιοκτησίας και να καταχωρηθεί ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» με αποτέλεσμα μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών να περιέλθει στο Ελληνικό Δημόσιο!

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να ορισθεί νομοθετικά ότι στις περιπτώσεις σύστασης άκυρων θέσεων στάθμευσης ως ανεξαρτήτων οριζοντίων ιδιοκτησιών στις πυλωτές των πολυκατοικιών, αυτές θεωρούνται ως δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης και το ποσοστό εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας τους, προσαυξάνει αυτοδίκαια το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας κύριας χρήσης του αυτού ιδιοκτήτη στην οποία de facto αντιστοιχούν.

Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει νομοθετικά να οριστεί ότι ο ιδιοκτήτης χώρου κύριας χρήσης στην πολυκατοικία δικαιούται να προβεί σε μονομερή τροποποίηση της οριζοντίου ιδιοκτησίας του, ενσωματώνοντας τα χιλιοστά της θέσης στάθμευσης στην ιδιοκτησία του και καθιστώντας την θέση ως παράρτημα αποκλειστικής χρήσης του εκάστοτε ιδιοκτήτη της.

Επίσης στις υπόλοιπες περιπτώσεις όπου ο ιδιοκτήτης μιας τέτοιας θέσης δεν έχει στην κυριότητά του χώρο κύριας χρήσης, θα πρέπει να δοθεί το δικαίωμα να μεταβιβάσει τη θέση αυτή ως παράρτημα αποκλειστικής χρήσης σε οποιονδήποτε ιδιοκτήτη χώρου κύριας χρήσης στο ίδιο και μόνον κτίριο.

Τέλος η σχετική διόρθωση στα κτηματολογικά φύλλα, θα πρέπει να μπορεί να πραγματοποιηθεί με την διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, χωρίς επιβάρυνση του κτηματολογικού Δικαστή.

Δ. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ:

1. Παράταση της προθεσμίας διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών.

Ενώ η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών στην συντριπτική πλειοψηφία των κτηματολογικών γραφείων της χώρας έχει παραταθεί επανειλημμένα, λόγω εσφαλμένης νομοτεχνικής διατύπωσης δεν δόθηκε παράταση αποκλειστικά και μόνο σε 35 Δήμους και περιοχές της χώρας (Βριλήσσια, Ελευσίνα, Άστρος, Καλαμαριά, Γουμένισσα κλπ.), με αποτέλεσμα να απωλεσθούν πολλά περιουσιακά στοιχεία από την χωρίς λόγο δυσμενή διάκριση σε βάρος των ιδιοκτητών των περιοχών αυτών.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ για λόγους ταυτότητας δικαίου, στις περιοχές αυτές, να δοθεί στους ιδιοκτήτες ακινήτων που δεν πρόλαβαν να καταχωρήσουν τα εμπράγματα δικαιώματά τους, η δυνατότητα διόρθωσης πρώτων εγγραφών τουλάχιστον σε ακίνητα που φαίνονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη». Μάλιστα δεδομένου ότι τα κτηματολογικά αυτά γραφεία άρχισαν την λειτουργία τους περί το έτος 2004, η σχετική προθεσμία θα ήταν σκόπιμα να παραταθεί μέχρι το έτος 2024, οπότε θα συμπληρωθεί και 20ετία από την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου, κατά τα ανωτέρω.

2. Δικαίωμα αυτούσιας απόδοσης ακινήτων που έχουν περιέλθει στο Ελληνικό Δημόσιο.

Με τα μέχρι σήμερα ισχύοντα, στην περίπτωση που μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών τα ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη» και τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας δικαστικής διόρθωσης πρώτων εγγραφών, περιέρχονται στο Ελληνικό Δημόσιο, οι πραγματικοί ιδιοκτήτες των ακινήτων -αν στη συνέχεια

εμφανιστούν- δικαιούνται μόνο χρηματική αποζημίωση. Με τον τρόπο αυτό το Δημόσιο θα αποκτήσει χιλιάδες ακίνητα που δεν χρειάζεται και δεν μπορεί να αξιοποιήσει, ενώ θα πρέπει να καταβάλλει αποζημιώσεις από χρήματα που χρειάζεται και προφανώς δεν του περισσεύουν.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να νομοθετηθεί το δικαίωμα των πολιτών όχι μόνον για αποζημίωση αλλά και για αυτούσια επιστροφή του ακινήτου τους, μετά τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας δικαστικής διόρθωσης πρώτων εγγραφών, εφόσον το ακίνητο αυτό σώζεται στα χέρια του Δημοσίου και δεν έχει νόμιμα περιέλθει σε τρίτον.

3. Περιέλευση των αδήλωτων και αγνώστου ιδιοκτήτη ακινήτων στους Δήμους της χώρας.

Το άρθρο 9 του Ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο προέβλεψε ότι όλα τα αδήλωτα ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη, αστικά και αγροτικά, εκατοντάδες χιλιάδες σε όλη τη χώρα, μετά το πέρας όλων των προθεσμιών δήλωσης και δικαστικής τους διεκδίκησης, θα περιέλθουν στο Ελληνικό Δημόσιο!

Η διάταξη αυτή, η ουσία της οποίας δεν απασχόλησε ποτέ κανέναν όλα τα τελευταία χρόνια, σήμερα είναι απόλυτα ανεφάρμοστη και καταστροφική, δεδομένου ότι το Δημόσιο μπορεί μεν τυπικά να διατάξει τα κτηματολογικά γραφεία να μεταγράψουν τα ακίνητα αυτά στο όνομά του, πλην όμως στερείται οποιασδήποτε πρακτικής δυνατότητας να κάνει οτιδήποτε για αυτά, όπως να τα παραλάβει, να τα περιφρουρήσει από καταπατήσεις, να τα συντηρήσει, να τα διαθέσει για οποιοδήποτε κοινωνικό ή δημοσιονομικό σκοπό, πλην της περιέλευσής τους στο Υπερταμείο!

Ειδικά για τα «αγνώστου ιδιοκτήτη» αστικά ακίνητα θα πρέπει να επισημάνουμε ειδικότερα τα εξής: Όπως είναι γνωστό, ο θεσμός της «κοινωνικής κατοικίας» ("social housing") με τη μορφή κατοικιών που ανήκουν ιδιοκτησιακά στην τοπική αυτοδιοίκηση ή άλλους φορείς και προσφέρονται για εκμίσθωση με ευνοϊκούς όρους σε οικογένειες ενοικιαστών με χαμηλά εισοδήματα, είναι δυστυχώς άγνωστη έννοια στη χώρα μας, σε αντίθεση με ολόκληρη την Ευρώπη.

Αυτό διότι ουδέποτε υπήρξαν προγράμματα ΟΤΑ κατασκευής κατοικιών για τον παραπάνω σκοπό, αφού ουδέποτε είχαν τη σχετική οικονομική δυνατότητα για ένα τέτοιο εγχείρημα, το δε Κράτος μας πάντοτε κατηύθυνε τις προσπάθειές του προς την με κάθε τρόπο διευκόλυνση απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας στους πολίτες του.

Η σημερινή υπό εξέλιξη διαδικασία κατάρτισης του Εθνικού Κτηματολογίου αποτελεί μια μοναδική ιστορική ευκαιρία, που δεν πρέπει να χαθεί: Να αποκτήσουν οι ΟΤΑ, ουσιαστικά ανέξοδα,  κατοικίες που να μπορούν να διατεθούν οργανωμένα για την κάλυψη των παραπάνω αναγκών. Χιλιάδες διαμερίσματα και κατοικίες αλλά και κάθε άλλου είδους ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη» θα περιέλθουν τυπικά στο Ελληνικό Δημόσιο σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 2664/1998, το οποίο όμως ουδεμία άμεση και πρακτική δυνατότητα έχει να τα αξιοποιήσει, με αποτέλεσμα να «ρημάξουν» κυριολεκτικά, εις βάρος των συγκατοίκων των πολυκατοικιών, των γειτόνων, της κοινωνίας ολόκληρης.

Στο πλαίσιο αυτό, πιστεύουμε ότι οι συνθήκες για την αλλαγή της υπάρχουσας νομοθεσίας όσον αφορά την διαχείριση των ακινήτων που μένουν αδήλωτα ή "αγνώστου ταυτότητας", είναι καλύτερες από ποτέ, ώστε αυτά, να μην περιέλθουν στο Ελληνικό Δημόσιο, αλλά στους οικείους ΟΤΑ. Είναι αυτονόητο ότι οι ΟΤΑ θα έχουν πολύ μεγαλύτερη δυνατότητα να παραλάβουν στην κατοχή τους, να περιφρουρήσουν, να συντηρήσουν και να διαθέσουν συντομότατα τα ακίνητα αυτά προς όφελος της κοινωνίας και της οικονομίας, αυτό δε θα είναι μια σημαντική μεταρρύθμιση που θα επικροτήσει ολόκληρη η Τοπική Αυτοδιοίκηση και η κοινωνία γενικότερα!

Η πραγματοποίηση της σημαντικής και ανέξοδης αυτής μεταρρύθμισης θα δώσει την ευκαιρία στους μεγάλους  Δήμους της χώρας μας να προσφέρουν ουσιαστική βοήθεια σε συμπολίτες μας που στερούνται ιδιόκτητης κατοικίας, αξιοποιώντας τις υπάρχουσες κτηριακές υποδομές ώστε αφενός να μην «ρημάζουν» υποβαθμίζοντας το οικιστικό περιβάλλον στην πολυκατοικία και τη γειτονιά όπου ευρίσκονται, και αφετέρου να μπορούν να χρησιμοποιηθούν εποικοδομητικά και προς όφελος των κατοίκων των Δήμων της χώρας μας, δημιουργώντας ουσιαστικά ανέξοδα ένα υβρίδιο «κοινωνικής κατοικίας» στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης!

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να τροποποιηθεί το άρθρο 9 του Ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο ώστε όλα τα αδήλωτα ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη, αστικά και αγροτικά, μετά το πέρας όλων των προθεσμιών δήλωσης και δικαστικής τους διεκδίκησης, αντί στο Ελληνικό Δημόσιο, να περιέλθουν στους οικείους ΟΤΑ, οι οποίοι γνωρίζουν και μπορούν να αξιοποιήσουν πλήρως τα αστικά ακίνητα για δημιουργία «κοινωνικής κατοικίας»  και άλλες κοινωνικές χρήσεις και τα αγροτικά για αποκατάσταση ακτημόνων αγροτών και κάθε άλλη χρήση επωφελή για τους ΟΤΑ και το κοινωνικό σύνολο.