

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στο σχέδιο νόμου "Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις"

Α. Τα δεδομένα, οι στόχοι και οι αρχές του νομοσχεδίου

Α1. Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους και για τα επόμενα 160 χρόνια ο θεσμός του Κτηματολογίου αντιμετωπίστηκε συνήθως στη Χώρα μας ευκαιριακά και αποσπασματικά για λόγους εντυπωσιασμού ή ως θεσμός στήριξης προγραμμάτων εκτάκτων αναγκών.

Ποτέ δεν αντιμετωπίστηκε συνολικά.

Ποτέ δεν σχεδιάστηκε με αρχή και τέλος.

Ποτέ δεν θεωράκιεθε θεσμικά και οικονομικά.

Α2. Η επιμονή στη διαχρονική έκδοση νόμων, διαταγμάτων, υπουργικών αποφάσεων, εγκυκλίων, που σε αριθμό ξεπερνούν τους 4.000 και σε περιεχόμενο είναι πράξεις ασύνδετες και συχνά αντίθετες μεταξύ τους, αναδεικνύει μεν μια αταλάντευτη σταθερότητα για τη δημιουργία ενός θεσμικού πλαισίου, η δραστηριότητα όμως αυτή, με τον τρόπο που μέχρι πρότινος γινόταν, αποτελούσε στην πραγματικότητα ανασχετικό παράγοντα για τη δημιουργία Κτηματολογίου στη Χώρα μας.

Το Δεκέμβριο του 1993, ως Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ανακοινώσαμε ότι το Κτηματολόγιο θεωρείται ένα έργο πρώτης προτεραιότητας για την κυβέρνηση του ΠΑ.ΣΟ.Κ.. Η πρώτη άμεση ενέργεια του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ήταν η ένταξη του Κτηματολογίου στο Δεύτερο Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης.

Α3. Η επιλογή της κυβέρνησης του ΠΑ.ΣΟ.Κ. από το 1993 και μετά δεν ήταν τυχαία και χωρίς περιεχόμενο. Ήταν μια μεγάλη δεσμευτική προτεραιότητα.

Το πρόγραμμα για την εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου ξεκίνησε αμέσως, γιατί αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την παράλληλη εξέλιξη και επιτυχία όλων σχεδόν των αναπτυξιακών προγραμμάτων της χώρας μας και των προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος.

Η προετοιμασία για να επιτύχει η προσπάθεια σύνταξης και τήρησης του Κτηματολογίου γίνεται συστηματικά, μεθοδικά και οργανωμένα. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων είχε και έχει γνώση των δυσκολιών του τεράστιου προγράμματος, των ιδιαίτερων συνθηκών και παραμέτρων του, αλλά και των προσδοκώμενων ωφελειών του.

Α4. Από τη σύσταση του ελληνικού κράτους, ο θεσμός του Κτηματολογίου ποτέ δεν αντιμετωπίστηκε με συνέχεια και συνέπεια. Η πίστη της κυβέρνησης του ΠΑ.ΣΟ.Κ., ότι το Κτηματολόγιο αποτελεί κυρίαρχη προϋπόθεση για την ασφαλή εξέλιξη και επιτυχία όλων σχεδόν των αναπτυξιακών προγραμμάτων της χώρας μας, το κατέταξε στα προγράμματα πρώτης προτεραιότητας. Η εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου ξεκίνησε αμέσως, στηριζόμενη σε μεθοδική προετοιμασία, με πλήρη γνώση των δυσκολιών του, των ιδιαίτερων συνθηκών και παραμέτρων του, αλλά και των προσδοκώμενων ωφελειών του.

Α5. Το πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου είναι τεράστιο και, για να ξεκινήσει και να ολοκληρωθεί, απαιτείται και απαιτείται:

- Ενεργοποίηση εξειδικευμένων επιστημόνων πολλών ειδικοτήτων.

- Επεξεργασία δύο νόμων.

- Μεγάλο αριθμό προεδρικών διαταγμάτων, υπουργικών αποφάσεων και λοιπών πράξεων κανονιστικού περιεχομένου.

- Συντονισμό με επτά συναρμόδια υπουργεία και ένδεκα σχετικούς κοινωνικούς φορείς.

- Εξειδικευμένη επικοινωνιακή πολιτική.

- Ίδρυση και λειτουργία ανώνυμης εταιρείας (Κτηματολόγιο Α.Ε.), σε ενίσχυση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.), ως Ν.Π.Δ.Δ..

- Σύγχρονες τεχνικές προδιαγραφές, οι οποίες αποτελούν τομή για την εκπόνηση μελετών και απευθύνονται σε μελετητικές ομάδες υψηλής επιστημονικής και τεχνολογικής εξειδίκευσης.

- Οργάνωση και σχεδιασμό με πολυάριθμες παραμέτρους.

- Αφύπνιση του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

Α6. Η ψήφιση του ν. 2308/1995 "Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου- Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις" κρίθηκε απαραίτητη, όπως εξάλλου και σε όλα σχεδόν τα λειτουργούντα διεθνώς κτηματολόγια, για να υπάρξει το απαραίτητο νομικό πλαίσιο για τις κτηματογραφικές των ακινήτων και για την αναγνώριση των εγγραφέντων στο Κτηματολόγιο δικαιωμάτων. Στις διατάξεις του ν. 2308/1995 προβλέπονται οι διαδικασίες οι οποίες οδηγούν στη δημιουργία των κτηματολογικών βιβλίων, δηλαδή η διαδικασία σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου.

Με την επιλογή αυτή δόθηκε η δυνατότητα επιτάχυνσης των διαδικασιών για τον προγραμματισμό και την εκτέλεση των απαραίτητων κτηματογραφικών εργασιών, στο πλαίσιο ενός πιλοτικού αρχικά προγράμματος, το οποίο αποτέλεσε και αποτελεί οδηγό στη μεθοδική εκτέλεση του προγράμματος εφαρμογής του θεσμού.

Μέχρι σήμερα, οι κυριότερες ενέργειες και δράσεις, οι οποίες προωθούν την εφαρμογή του θεσμού του Κτηματολογίου στη χώρα μας, σε εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου (ν. 2308/1995), είναι:

- Κήρυξη 163 Ο.Τ.Α. υπό κτηματογράφηση, σε εφαρμογή του ν. 2308/1995 (ΦΕΚ 635 Β'/18.7.1995, ΦΕΚ 664 Β'/28.7.1995, ΦΕΚ 1099 Β'/29.12.1995).

- Έγκριση τεχνικών προδιαγραφών, τιμολογίου και περιεχομένων των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων (71154/4228/ΦΕΚ 639 Β'/19.7.1995).

- Συγκρότηση και λειτουργία Ειδικής Επιτροπής για την ένταξη του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

- Συγκρότηση και λειτουργία Ειδικής Επιτροπής για την ένταξη του Κτηματολογίου Πρωτευούσης στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

- Αεροφωτογράφηση των υπό κτηματογράφηση Ο.Τ.Α., έκτασης 6.000.000 στρεμμάτων.

- Οργάνωση Ειδικού Προγράμματος Κτηματολογίου Θράκης.

- Προμήθεια σύγχρονων εξοπλισμών.

- Οργάνωση και εκτέλεση προγράμματος γνωριμίας και αξιολόγησης του Εθνικού Κτηματολογίου σε διεθνή και πανελλήνια κλίμακα.

- Καθορισμός των δικαιωμάτων σε ακίνητα για τα οποία υποβάλλεται δήλωση για εγγραφή στα Κτηματολογικά Βιβλία (9748/1745/ΦΕΚ 245 Β'/11.4.1996).

- Οργάνωση και εκτέλεση προγράμματος επικοινωνίας και προβολής του θεσμού σε όλα τα μέσα μαζικής ενημέρωσης (τηλεόραση, ραδιόφωνο, εφημερίδες).

- Έκδοση κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων για την ίδρυση της ανώνυμης εταιρείας "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία" (81706/6085/ΦΕΚ 872 Β'/19.10.1995).

- Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων για την έγκριση του καταστατικού της Α.Ε. "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία" (1363/28.2.1996).

- Ίδρυση της ανώνυμης εταιρείας "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία", διορισμός του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου και κατάθεση 7,225 δισ. δραχμών για το μετοχικό της κεφάλαιο (ΦΕΚ 1485 Τεύχος Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης/10.4.1996).

- Απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων για την έγκριση ανάθεσης αρμοδιοτήτων στην Α.Ε. "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία" (85187/4605/ΦΕΚ 814 Β'/4.9.1996).

- 165 δημοσιεύσεις αντίστοιχων αποφάσεων Δ.Σ. Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων ΕΛΛάδος προσκλήσεων για υποβολή δηλώσεων εμπραγμάτων δικαιωμάτων για εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία.

- Προκήρυξη και ανάθεση 30 μελετών, με γεωγραφική κατανομή σε ισάριθμους νομούς της χώρας, οι οποίες αφορούν 66 Ο.Τ.Α. με ιδιαίτερα ιδιοκτησιακά, περιβαλλοντικά, κοινωνικά και τεχνικά χαρακτηριστικά, έκτασης περίπου 2 εκατομμυρίων στρεμμάτων και προϋπολογισμού 7 δισ. δραχμών.

- Προκήρυξη και ανάθεση 25 μελετών, οι οποίες αφορούν 54 Ο.Τ.Α., έκτασης 1,0 εκατομμυρίου στρεμμάτων και προϋπολογισμού 3,6 δισ. δραχμών.

- Ολοκλήρωση διαγωνισμού και πρόσληψη Συμβούλου Διαχείρισης (Project Manager) για την Α.Ε. "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία" (υπογραφή σύμβασης 20.2.1997).

- Έγκριση κανονισμού ανάθεσης μελετών του κύριου προγράμματος.

- Ολοκλήρωση και προκήρυξη προγράμματος Κτηματολογίου, το οποίο αφορά περίπου 230 Ο.Τ.Α., έκτασης περίπου 5.000.000 στρεμμάτων και ύψους περίπου 20 δισ. δραχμών.

- Λειτουργία Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής, υψηλού κύρους, για όλες τις νομικές και νομοθετικές πρωτοβουλίες, για την εισαγωγή του θεσμού του Κτηματολογίου στη χώρα μας.

A7. Ιδιαίτερη αναφορά απαιτεί το πιλοτικό πρόγραμμα, το οποίο, με το σχεδιασμό του, ξέφυγε από τη μαγεία των αριθμών και αντιμετωπίστηκε με την αντικειμενικότητα των ιδιαίτερων παραμέτρων του, όπως είναι αυτές που αφορούν σε:

- Αστικές και περιαστικές περιοχές.
- Αγροτικές περιοχές με διαφορετικό ανάγλυφο του εδάφους.
- Περιοχές αναδασμών και αγροτικών διανομών.
- Εποικιστικές περιοχές.
- Περιοχές δασικές.
- Περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.
- Περιοχές υδροβιοτόπων.
- Περιοχές με έντονες οικιστικές πιέσεις.
- Περιοχές "χαμένης" δημόσιας και ιδιωτικής γης.

A8. Το πιλοτικό αυτό πρόγραμμα κατατμήθηκε σε φάσεις, γιατί η διαχείρισή του χρειάζεται ιδιαίτερη οργάνωση, στενή παρακολούθηση και σύγχρονη επίβλεψη.

A9. Στην οικονομική προσέγγιση, η οποία είχε γίνει στο πλαίσιο της οικονομοτεχνικής μελέτης για την ελκυστικότητα του έργου, είχαμε αναφερθεί σε διάφορους οικονομικούς δείκτες, με ιδιαίτερη έμφαση στην αναμενόμενη δημιουργία 2.000 νέων θέσεων εργασίας κατ' έτος. Σήμερα, ύστερα από ενάμιση χρόνο περίπου εφαρμογής του προγράμματος, με την εκπόνηση της Α' Φάσης του πιλοτικού προγράμματος, είμαστε σε θέση να επιβεβαιώσουμε τους αριθμούς, σύμφωνα με τα

στοιχεία που τηρούμε, όσων απασχολούνται σήμερα με το Κτηματολόγιο, που ανέρχονται σε:

1.200	Πτυχιούχους Α.Ε.Ι.
300	Πτυχιούχους Τ.Ε.Ι.
900	Αποφοίτους Μέσης Εκπαίδευσης

Σύνολο: 2.400 Νέες θέσεις εργασίας

Με τη δημιουργία 66 Γραφείων Κτηματογράφησης στα δημοτικά και κοινοτικά καταστήματα απασχολήθηκαν 330 νέοι υπάλληλοι, κυρίως από την τοπική αγορά.

Οι νέες θέσεις εργασίας έχουν γεωγραφική κατανομή σε ολόκληρη τη χώρα και άμεση σχέση με τις περιοχές του πιλοτικού προγράμματος.

Αυτές οι 2.400 νέες θέσεις εργασίας έχουν χρονικό ορίζοντα 2,5 ετών περίπου.

A10. Σε όλες σχεδόν τις περιοχές που αναφέρονται οι μελέτες, ήδη έχουν συνταχθεί πλέον χάρτες σε ψηφιακή μορφή με χρήση σύγχρονης τεχνολογίας.

Αυτοί οι χάρτες εμφανίζουν τη σημερινή εικόνα των Ο.Τ.Α., οι οποίοι είναι ενταγμένοι στην Α' Φάση του πιλοτικού προγράμματος.

Οι μελέτες έχουν συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα και ο μέσος χρόνος εκπόνησής τους είναι 2,5 χρόνια.

Στο χρόνο αυτόν συμπεριλαμβάνονται όλοι οι χρόνοι των διαδικασιών που προβλέπει ο ν. 2308/1995 και απαιτούνται για τις πρώτες εγγραφές στα βιβλία του Ελληνικού Κτηματολογίου.

A11. Είναι γνωστό ότι αυτό το διάστημα όλες σχεδόν οι μελέτες βρίσκονται στο στάδιο της επεξεργασίας των δηλώσεων ιδιοκτησίας.

Μέχρι σήμερα έχουν υποβληθεί από 400 χιλιάδες Έλληνες πολίτες δηλώσεις ιδιοκτησίας για 350 χιλιάδες περίπου ακίνητα.

Η συλλογή των δηλώσεων ιδιοκτησίας είναι ένα ιδιαίτερα ευαίσθητο σημείο του προγράμματος και απαιτείται οι πολίτες να έχουν γνώση των ωφελειών τους από τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, η τοπική αυτοδιοίκηση να είναι αρωγός του προγράμματος και εμείς να ενημερώνουμε με συνέπεια και συνέχεια.

Σε όλους τους κατοίκους των Ο.Τ.Α. έχει φτάσει ειδικός φάκελος για το πρόγραμμα του Κτηματολογίου. Αυτός ο φάκελος περιέχει εκλαϊκευμένο φυλλάδιο με ερωτήσεις και απαντήσεις, έντυπο της δήλωσης ιδιοκτησίας, έντυπο με απλουστευμένες οδηγίες για τη συμπλήρωσή του και επιστολή των δημοτικών αρχών.

A12. Κλιμακώθηκε η ενημέρωση των πολιτών με σχετικές καταχωρίσεις στα μέσα μαζικής ενημέρωσης.

Είναι αρκετά σημαντικό να γίνει γνωστό το πρόγραμμα του Κτηματολογίου και στους ελλήνες του εξωτερικού. Για το λόγο αυτόν έχουμε ξεκινήσει μια μεγάλη προσπάθεια, μέσω του Υπουργείου Εξωτερικών, των Προξενικών Αρχών, των Συλλόγων των Ομογενών και των Μέσων Ενημέρωσης της Διασποράς. Όλη αυτή η προσπάθεια γίνεται με άξονα και οδηγό τη βασική μας επιδίωξη, η οποία θέλει τον ιδιοκτήτη να συνεργάζεται και όχι να εξαναγκάζεται σε συμμετοχή.

Η συχνή και αναλυτική ενημέρωση γίνεται με σκοπό την αφύπνιση, αλλά και την αντικειμενική ενημέρωση των ιδιοκτητών, οι οποίοι όχι μόνο πρέπει να γνωρίζουν ότι θα εξαντλήσουμε όλες τις δυνατότητες για την ενημέρωσή τους, αλλά είναι απαραίτητο να γίνουν συμμετοχικοί στο αναπτυξιακό αυτό πρόγραμμα.

A13. Το παρόν νομοσχέδιο είναι προϊόν πολύμηνης συμμετοχικών διαδικασιών, λόγω της σοβαρότητας και του ενδιαφέροντος των διατάξεών του, αφού:

- Συντάχθηκε και ολοκληρώθηκε το 1996 από νομοπαρασκευαστική επιτροπή, στην οποία συμμετέχουν εκπρόσωποι όλων των συναρμόδιων υπουργείων και όλων

των εμπλεκόμενων δημόσιων, επιστημονικών και κοινωνικών φορέων, καθώς και νομικοί υψηλού κύρους.

- Εστάλη σε όλα τα συναρμόδια υπουργεία, τα οποία διαβίβασαν τις παρατηρήσεις τους.

- Εστάλη σε όλους τους επιστημονικούς φορείς, οι οποίοι έμμεσα ή άμεσα εμπλέκονται στην εφαρμογή του θεσμού.

- Παρουσιάστηκε σε διεπιστημονικές ημερίδες σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη και άλλες πόλεις.

Κρίθηκε σε επιστημονικές εκδηλώσεις των επιστημονικών φορέων, όπως ο Δικηγορικός Σύλλογος Αθήνας, ο οποίος διοργάνωσε συγκεντρώσεις στις έδρες όλων σχεδόν των τοπικών δικηγορικών συλλόγων.

- Παρουσιάστηκε σε γενικές συνελεύσεις επιστημονικών και κοινωνικών φορέων. (Πανελλήνιος Σύλλογος Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Ένωση Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων κ.λπ.).

Βελτιώθηκαν οι αρχικές διατάξεις του, ύστερα από παρατηρήσεις που υποβλήθηκαν, οι οποίες συλλέχθηκαν μετά τη σύνταξη του αρχικού σχεδίου.

A14. Με το σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο συμπληρώνεται η βασική νομοθεσία για τον εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου στη χώρα μας συστήματος δημοσιότητας για τα ακίνητα όλης της Επικράτειας και τα επί αυτών δικαιώματα, το οποίο επί 140 και πλέον χρόνια είναι, με μόνη εξαίρεση τη Ρόδο και την Κω, το απαρχαιωμένο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Η αναγκαία αυτή νομοθετική μεταβολή άρχισε με το ν. 2308/1995 "Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου - Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 114 Α'/15.6.1995), ο οποίος αναφέρεται στο αναγκαίο για κάθε Κτηματολόγιο προστάδιο της κτηματογράφησης και ο οποίος δημιούργησε, όπως ήδη εκτέθηκε, την αναγκαία νομοθετική βάση που επέτρεψε την άμεση εκτέλεση εκτενών κτηματογραφικών εργασιών σε όλη την Επικράτεια, στο πλαίσιο αρχικά ενός πιλοτικού προγράμματος κτηματογραφήσεων, το οποίο χρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Άλλωστε η νομοθετική κάλυψη με δύο χωριστά νομοθετήματα, αφ' ενός μεν της φάσης των κτηματογραφήσεων, ως αναγκαίου υποβάθρου για τη δημιουργία συστήματος Κτηματολογίου, αφ' ετέρου δε της φάσης λειτουργίας του συστήματος αυτού, ως συστήματος νομικών και άλλων πληροφοριών για τα ακίνητα όλης της Επικράτειας, ανταποκρίνεται απολύτως και στα διεθνή νομοθετικά πρότυπα. Τα διεθνή αυτά πρότυπα, τα οποία αποτέλεσαν πολύτιμο συγκριτικό στοιχείο για τη σύνταξη και του νόμου 2308/1995 και του σχεδίου νόμου για τη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, έχουν ως βασικούς τους χαρακτηριστικούς, σε νομοτεχνικό επίπεδο, ότι συγκροτούνται κατά κανόνα από δύο βασικά νομοθετήματα, ένα για τις κτηματογραφήσεις και ένα για την τήρηση και ενημέρωση των κτηματολογικών βιβλίων, καθώς επίσης από μια ευρεία κανονιστικού περιεχομένου πράξη της εκτελεστικής εξουσίας (συνήθως διάταγμα), που καλύπτει κυρίως οργανωτικές και διοικητικές φύσεως ζητήματα. Αυτή ακριβώς η πεπατημένη οδός ακολουθείται για τη διαμόρφωση του θεσμικού πλαισίου για το Κτηματολόγιο και στη Χώρα μας.

A15. Το σύστημα που επιχειρείται να εισαχθεί στη Χώρα μας με το ν. 2308/1995 και το προτεινόμενο σχέδιο νόμου αποτελεί ενιαίο (με τις ίδιες προδιαγραφές και τα ίδια κριτήρια) σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της Επικράτειας (τόσο αυτά που ανήκουν στο Δημόσιο, στους Ο.Τ.Α. και λοιπά Ν.Π.Δ.Δ., όσο και αυτά που ανήκουν σε ιδιώτες, φυσικά ή νομικά πρόσωπα). Οι νομικές και

τεχνικές πληροφορίες αποσκοπούν στον ακριβή καθορισμό των ακινήτων, ως υποκειμένων σε δημοσιότητα ιδιοκτησιακών αντικειμένων, και των επί αυτών δικαιωμάτων και βαρών, με τρόπο που διασφαλίζει τη δημόσια πίστη, προστατεύοντας κάθε καλόπιστο συναλλασσόμενο που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές. Πέραν των νομικών και τεχνικών αυτών πληροφοριών προβλέπεται επίσης η καταχώριση στο Κτηματολόγιο και πρόσθετων πληροφοριών, που είναι ιδιαίτερα σημαντικές για το σχεδιασμό και την εφαρμογή προγραμματών πολιτικής γης.

A16. Βασικός στόχος του προτεινόμενου σχεδίου νόμου είναι η απαλλαγή της Χώρας μας από τις ατέλειες του υφιστάμενου συστήματος μεταγραφών, τόσο σε επίπεδο νομικό όσο και σε επίπεδο ορθολογικής οργάνωσης και κοινωνικο-οικονομικού σχεδιασμού. Είναι κοινός τόπος ότι το υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών δεν αποτρέπει τον κίνδυνο σύγχυσης ως προς την ταυτότητα των ακινήτων, που αποτελεί πηγή ερίδων και μακρών δικαστικών διενέξεων, οδηγεί σε καταπατήσεις (σε μεγάλο βαθμό έναντι του Δημοσίου) και συνιστά σοβαρό παράγοντα ανωμαλίας, που επιδρά δυσμενώς και στο σχεδιασμό και στην εφαρμογή αναπτυξιακής πολιτικής. Επιπλέον το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών παρέχει τυπική μόνο και όχι ουσιαστική δημοσιότητα, αφού δεν κατοχυρώνει - με ελάχιστες εξαιρέσεις - τον καλόπιστο συναλλασσόμενο, που στηρίζεται, για να αποκτήσει κάποιο δικαίωμα σε ακίνητο, στις εγγραφές που έχουν γίνει από τον άμεσο και τους απώτερους δικαιοπαρέχους του στα τηρούμενα στο οικείο Υποθηκοφυλακείο βιβλία. Συνοπτικά, οι ουσιώδεις διαφορές του προτεινόμενου με το σχέδιο νόμου συστήματος Κτηματολογίου από το υπάρχον σήμερα στη Χώρα μας σύστημα μεταγραφών και υποθηκών είναι διαφορές αφετηρίας, στόχων και έννομων αποτελεσμάτων.

Ειδικότερα:

α. Η βάση του συστήματος μεταγραφών είναι προσωποκεντρική, ενώ του συστήματος Κτηματολογίου κτηματοκεντρική. Ο άξονας γύρω από τον οποίο οργανώνεται το Κτηματολόγιο είναι όχι οι μεταβαλλόμενοι ιδιοκτήτες των ακινήτων (για τους οποίους πάντως θα υφίσταται αλφαβητικό ευρετήριο και στο Κτηματολόγιο), αλλά τα ίδια τα ακίνητα, και μάλιστα όχι ανεξάρτητα μεταξύ τους, αλλά συσχετισμένα: αποτυπωμένα ως όμορα ακίνητα, το καθένα με το δικό του αποκλειστικό κωδικό αριθμό, σε κτηματολογικά διαγράμματα μιας μεγάλης περιοχής. Η ασφάλεια που παρέχει ένα τέτοιο κτηματολογικό διάγραμμα κατά την εφαρμογή του στη γη, σε αντίθεση με τη μεγάλη αβεβαιότητα κατά την εφαρμογή επί του εδάφους ενός συνήθους έως σήμερα στο ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών τοπογραφικού διαγράμματος ακινήτου, είναι πρόδηλη.

β. Στόχοι του Κτηματολογίου είναι όχι μόνο η τυπική δημοσιότητα (ως όρος απλώς του ενεργού της εκάστοτε εμπράγματος δικαίου μεταβολής σε ακίνητο, όπως στο ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών), αλλά η ουσιαστική δημοσιότητα, η οποία κατατείνει στην προστασία του καλόπιστου συναλλασσόμενου που εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές. Αυτό επιτυγχάνεται με τη θέσπιση τεκμηρίου ορθότητας της κτηματολογικής εγγραφής υπέρ του καλόπιστου συναλλασσόμενου, που θα περιορίσει δραστικά τον κίνδυνο αιφνιδιασμού του από ένα μη φερόμενο στα βιβλία ιδιοκτήτη, όπως είναι λ.χ. στο ισχύον σύστημα αυτός που εμφανίζεται ως κύριος δυνάμει έκτακτης χρηματικής. Πέραν του κεφαλαιώδους αυτού στόχου, που είναι συναρτημένος με τη θεμελιώδη σε μια ευνομούμενη

πολιτεία ασφάλεια του δικαίου, το προτεινόμενο με το σχέδιο νόμου σύστημα Κτηματολογίου είναι δυνατόν - αντίθετα προς ό,τι συμβαίνει στο σημερινό σύστημα μεταγραφών και υποθηκών - να ικανοποιήσει και την ανάγκη καταχώρισης πληροφοριών για το χαρακτήρα, τη χρήση ή αξία των ακινήτων, που θα μπορούσαν να αποτελούν μια σταθερή βάση πληροφόρησης για την άσκηση πολιτικής ορθολογικού σχεδιασμού και για την εφαρμογή πολιτικής γης (περιβαλλοντικής, οικονομικής, κοινωνικής κ.λπ.).

A17. Το προτεινόμενο σχέδιο νόμου, όπως άλλωστε και ο ν. 2308/1995, δεν θίγουν καθόλου τις ισχύουσες ουσιαστικού δικαίου διατάξεις που αφορούν στον τρόπο κτήσης των εμπράγματων δικαιωμάτων τόσο του Δημοσίου όσο και των ιδιωτών. Η σύνταξη του Κτηματολογίου που οδηγεί στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία έχει διαπιστωτικό και μόνο χαρακτήρα. Οδηγεί δηλαδή στη διαπίστωση των υφιστάμενων, με βάση τις εκάστοτε κείμενες διατάξεις, δικαιωμάτων που είναι εγγραπτά στα κτηματολογικά βιβλία. Η μόνη ουσιαστικού δικαίου τομή που προβλέπει το σχέδιο νόμου είναι η δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου ορθότητας των πρώτων εγγραφών, με την έννοια, κατά νομική ακριβολογία, της αποσβεστικής προθεσμίας για την προβολή αξιώσεων εμπράγματος δικαίου από οποιονδήποτε κατά του αναγραφόμενου με την πρώτη εγγραφή δικαιούχου. Κατ' αυτού υφίστανται ενδεχομένως, μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών και τη δημιουργία του εν λόγω "αμάχητου τεκμηρίου", μόνο ενοχικές αξιώσεις είτε αποζημιώσεως είτε αδικαιολόγητου πλουτισμού, που είναι κατ' αρχήν μόνο χρηματικές. Αυτού του είδους η τομή είναι απολύτως αναγκαία, επειδή μόνον έτσι μπορεί να δημιουργηθεί μια σταθερή βάση για το συνολικό οικοδόμημα του Κτηματολογίου. Η δημιουργία αυτής της σταθερής βάσης προϋποθέτει πάντως: α) μια διοικητική διαδικασία που περιγράφεται στο ν. 2308/1995, περιλαμβάνει εκδίκαση ενστάσεων και προσφυγών και εκτιμάται ότι θα διαρκεί για κάθε περιοχή - άλλοτε λιγότερο και άλλοτε περισσότερο - περίπου 2 έως 3 έτη, β) την πάροδο μιας πενταετίας ή επταετίας, κατά τις διακρίσεις που γίνονται στο σχέδιο (ανάλογα με τον τόπο κατοικίας εκείνου που θέλει να αμφισβητήσει την ακρίβεια της πρώτης εγγραφής), μετά την ολοκλήρωση της προαναφερόμενης προδικασίας, μετά δηλαδή τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, μέσα στην οποία μπορεί όποιος έχει έννομο συμφέρον να εγείρει αγωγή αμφισβητώντας την ορθότητα της πρώτης εγγραφής (άρθρο 6 του σχεδίου) και, γ) σε περίπτωση έγερσης αγωγής έως τη λήξη της προαναφερόμενης πενταετίας, την έκδοση αμετάκλητης απόφασης επί της αγωγής.

A18. Το σύστημα δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων, όπως αυτό διαμορφώνεται με το προτεινόμενο νομοσχέδιο, επιτρέπει με τις μεταβατικές του διατάξεις μια ομαλή μετάβαση από το ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου χωρίς κλυδωνισμούς, τόσο σε νομοθετικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο πρακτικής λειτουργίας, που αφορά προεχόντως στην άσκηση των επαγγελματιών των δικηγόρων, συμβολαιογράφων και υποθηκοφυλάκων. Συγκεκριμένα: Η προτεινόμενη νομοθετική ρύθμιση δεν επιφέρει οποιαδήποτε μεταβολή που να επιδρά στην επαγγελματική απασχόληση συμβολαιογράφων και δικηγόρων, δεδομένου ότι η συμμετοχή τους στη διαμόρφωση και στον έλεγχο των εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία τίτλων παραμένει η ίδια όπως και στο ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Για την κάλυψη εξάλλου των υποθηκοφυλάκων λαμβάνεται πρόνοια με την εκτενή ρύθμιση του άρθρου 23 του

σχεδίου, που έχει ως στόχο την αξιοποίηση των γνώσεων και της εμπειρίας τους με μια ομαλή μετάβαση τους στο προτεινόμενο νέο σύστημα Κτηματολογίου, χωρίς επαγγελματική τους μείωση. Η ίδια άλλωστε ανάγκη ομαλής μετάβασης από το υφιστάμενο νομικό καθεστώς στο προτεινόμενο σύστημα Κτηματολογίου επιχειρείται να ικανοποιηθεί και με τις μεταβατικές ρυθμίσεις που αφορούν στην αξιοποίηση της υποδομής και του υπάρχοντος προσωπικού στα Κτηματολόγια Δωδεκανήσου και Πρωτευούσης, για τα οποία υπάρχει στον ν. 2308/1995 ρητή πρόβλεψη ένταξής τους στο Εθνικό Κτηματολόγιο με την έκδοση σχετικού προεδρικού διατάγματος.

A19. Βασικός φορέας για την οργάνωση του προτεινόμενου με το σχέδιο νόμου συστήματος Κτηματολογίου είναι, σύμφωνα με τις διατάξεις του σχεδίου αυτού, ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.), όπως ακριβώς έχει θεσπιστεί ήδη πριν από έντεκα έτη με το ν. 1647/1986. Κρίθηκε όμως πολλαπλώς αναγκαίο να συνεπικουρείται ο εν λόγω δημόσιος οργανισμός κατά τη φάση της σύνταξης (όχι και της τήρησης) του Εθνικού Κτηματολογίου από το πιο ευέλικτο μόρφωμα ιδιωτικού δικαίου της Α.Ε. "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία", η οποία συστάθηκε με αποκλειστικό σκοπό την πραγμάτωση του Κτηματολογίου (κατ' εφαρμογή του άρθρου 14 παρ. 1 του ν. 2308/1995, σε συνδυασμό προς το άρθρο 5 του ν. 2229/1994, όπως αυτό συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 2261/1994), έχει κεφάλαιο το οποίο ανήκει αποκλειστικά στο Ελληνικό Δημόσιο και ασκεί ουσιαστικώς δημόσια υπηρεσία κατά παραχώρηση αρχής (κατ' εκχώρηση αρμοδιοτήτων του Ο.Κ.Χ.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 1 του ν. 2308/1995). Στο πλαίσιο αυτό θα πρέπει πάντως να επισημανθεί ιδιαίτερα και η προβλεπόμενη στο νομοσχέδιο, ως ανταποκρινόμενη απολύτως στην έκταση της ανάμιξης νομικών κατά τη σύνταξη και τήρηση του Κτηματολογίου, συναρμοδιότητα του Υπουργού Δικαιοσύνης για τις πιο σημαντικές κανονιστικού περιεχομένου πράξεις της εκτελεστικής εξουσίας, που προβλέπεται να εκδοθούν δυνάμει ειδικής εξουσιοδότησης στο νόμου 2308/1995 και στο σχέδιο νόμου, όπως για τη σύσταση Γραφείων Κτηματολογίου (άρθρο 13 παρ. 1 του ν. 2308/1995), για την ένταξη του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου και του Κτηματολογικού Γραφείου Πρωτευούσης στο Εθνικό Κτηματολόγιο (άρθρο 14 παράγραφος 7 του ν. 2308/1995), για την οργάνωση και λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων, και μάλιστα τόσο με τις πάγιες διατάξεις του σχεδίου (άρθρο 3 παράγραφοι 1 και 3 και άρθρο 5 παράγραφος 1) όσο και με τις μεταβατικές διατάξεις αυτού (άρθρο 23 παράγραφοι 4, 5β, 5γ και 7β), για τον καθορισμό των καταβλητέων τελών και δικαιωμάτων που αφορούν στην καταχώριση πράξεων στα κτηματολογικά φύλλα (άρθρο 4 παράγραφος 4 του σχεδίου) και στη χορήγηση πιστοποιητικών αντιγράφων και αποσπασμάτων από τα κτηματολογικά στοιχεία (άρθρο 22 παράγραφος 2 του σχεδίου), για τη διάπλαση του δικαιώματος άμεσης πρόσβασης και έρευνας στα κτηματολογικά στοιχεία των αναγραφόμενων στο άρθρο 21 παράγραφοι 1 και 2 του σχεδίου προσώπων (δικηγόρων, συμβολαιογράφων, δικαστικών επιμελητών, τοπογράφων μηχανικών κ.ά.), καθώς επίσης και για τον καθορισμό, στις λεπτομέρειές του, του τρόπου ομαλής μετάβασης, όπως ήδη σημειώθηκε, από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου (άρθρο 23 παράγραφοι 4, 5β, 5γ και 7β).

A20. Η παραπάνω (υπό A19) επιλογή του Οργανισμού

Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.) ως του βασικού φορέα σύνταξης (επικουρούμενου κατά τη φάση αυτή από την Α.Ε. "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία" και τήρησης του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως προβλέπει άλλωστε και η ισχύουσα ήδη από δεκαετίας και πλέον νομοθεσία (ν. 1647/1986), ανταποκρίνεται απολύτως και στην ελληνική εμπειρία και στις επικρατούσες σήμερα διεθνώς τάσεις.

Ειδικότερα:

α. Το παράδειγμα του Κτηματολογικού Γραφείου Πρωτεύουσας, μολονότι αυτό αποτελεί μια πολύ καλά λειτουργούσα υπηρεσία, έδειξε καθαρά στην πράξη την αδυναμία συνεργασίας του, ως χωριστής (κτηματογραφικής λειτουργίας) υπηρεσίας, με τα υποθηκοφυλακεία. Πρόκειται ασφαλώς για ένα ιδιαίτερα διδακτικό και κατά την παρούσα στιγμή ιστορικό προηγούμενο, που έχει ασφαλώς τη βάρυττά του και για την άσκηση νομοθετικής πολιτικής. Αντίθετα, το παράδειγμα του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου έδειξε ότι εκεί όπου το σύστημα δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων, όπως στη Ρόδο και στην Κω, στηρίζεται στη λειτουργία μιας Αρχής και όχι δύο Αρχών, το σύστημα λειτουργεί και τα πρακτικά αποτελέσματα είναι σαφώς καλύτερα. Η παρατηρηθείσα, κυρίως στη Ρόδο, εκκρεμότητα στην ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων δεν οφείλεται σε ατέλεια του συστήματος, αλλά στην ανεπαρκή στελέχωση των υπηρεσιών του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου από την Ελληνική Πολιτεία, που θα πρέπει, στο πλαίσιο του Εθνικού Κτηματολογίου, να αποφευχθεί.

β. Την ίδια παραπάνω σκοπιμότητα της αποφυγής διαρχίας ή πολυαρχίας, κατά την εφαρμογή προγραμμάτων Κτηματολογίου σε αναπτυσσόμενες χώρες, επισημαίνουν επίσης πρόσφατα (1996) με κατηγορηματικότητα τόσο η Οικονομική Επιτροπή των Ηνωμένων Εθνών για την Ευρώπη ("Economic Commission for Europe") όσο και η Διεθνής Τράπεζα, οι οποίες τονίζουν τα πλεονεκτήματα της λειτουργίας Κτηματολογίου από μια μόνο Αρχή.

A21. Η εισαγωγή του Κτηματολογίου στη Χώρα μας, με την οικονομική στήριξη και της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σχεδιάζεται να γίνει βαθμιαία, με την κτηματογράφηση διαδοχικά κάθε επιλεγόμενης για την εφαρμογή του νέου συστήματος περιοχής και την ένταξή της στο νέο σύστημα. Η ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, η οποία θα οδηγήσει στην υπαγωγή όλης της Επικράτειας στο σύστημα Κτηματολογίου, εκτιμάται ότι δεν θα είναι μικρότερη της δεκαπενταετίας.

Έως τότε θα υφίστανται περιοχές στην Ελλάδα που θα εξακολουθούν να υπάγονται στο υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και άλλες, όπως ισχύει σήμερα στη Δωδεκάνησο, που θα υπάγονται πλέον στο σύστημα Κτηματολογίου. Υπό το πρίσμα αυτό δεν τίθεται επί του παρόντος θέμα αντικατάστασης του εμπράγματος δικαίου του Αστικού Κώδικα στις διατάξεις του εκείνες που έχουν ως βάση τη δημοσιότητα με εγγραφές στα βιβλία που τηρούν τα Υποθηκοφυλακεία, αλλά παράλληλης ισχύος τόσο της έως τώρα νομοθετικής ρύθμισης για τα Υποθηκοφυλακεία (για τις υπαγόμενες στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών περιοχές) όσο και της νομοθετικής ρύθμισης για το Κτηματολόγιο (για τις εντασσόμενες στο νέο σύστημα περιοχές). Γι' αυτό και κρίθηκε σκόπιμο να υπόκεινται σε δημοσιότητα κατά βάση οι ίδιες εγγραπτέες και στα δύο συστήματα (μεταγραφών και υποθηκών και Κτηματολογίου) πράξεις. Έτσι οι διατάξεις για τις εγγραπτέες στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πράξεις, σύμφωνα με την έως τώρα νομοθεσία, δεν καταργούνται με την έναρξη ισχύος του

Κτηματολογίου σε ορισμένες περιοχές, αλλά διατηρούν την ισχύ τους και έχουν ασφαλώς τη σημασία τους και στις περιοχές αυτές για τις αντίστοιχες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία.

B. Οι διατάξεις του νομοσχεδίου

B1. Διάρθρωση της ρύθμισης.

Οι ρυθμίσεις του νομοσχεδίου, από 26 συνολικά άρθρα, που αφορούν στη φάση του Κτηματολογίου μετά το πέρας της κτηματογράφησης (σύμφωνα με το ν. 2308/1995) και ειδικότερα από τις πρώτες (αρχικές) εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και ύστερα, διαρθρώνονται σε 7 κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο (άρθρα 1-5) περιέχει τις γενικές διατάξεις, το δεύτερο κεφάλαιο (άρθρα 6-9) έχει ως αντικείμενο τις πρώτες (αρχικές) εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, το τρίτο κεφάλαιο (άρθρα 10-13) αφορά στο περιεχόμενο του κτηματολογικού βιβλίου και στα έννομα αποτελέσματα των κτηματολογικών εγγραφών, το τέταρτο κεφάλαιο (άρθρα 14-16) περιέχει τις διατάξεις που ρυθμίζουν τη διαδικασία των κτηματολογικών εγγραφών, το πέμπτο κεφάλαιο (άρθρα 17-20) περιλαμβάνει ρυθμίσεις για τη διόρθωση των κτηματολογικών στοιχείων, όπου αυτή είναι αναγκαία και εφικτή, το έκτο κεφάλαιο (άρθρα 21-22) αναφέρεται στη δημοσιότητα των κτηματολογικών στοιχείων και, τέλος, το έβδομο κεφάλαιο (άρθρα 23-26) περιέχει τις τελικές και μεταβατικές διατάξεις.

B2. Οι διατάξεις του πρώτου κεφαλαίου (άρθρα 1 - 5).

Οι ρυθμίσεις του πρώτου κεφαλαίου του σχεδίου νόμου (άρθρα 1-5) συγκροτούν ένα είδος "γενικών αρχών" του δικαίου του Κτηματολογίου. Ιδιαίτερη συστηματική βαρύτητα για το όλο νομοσχέδιο έχουν στο κεφάλαιο αυτό οι ρυθμίσεις που αναφέρονται στα ουσιώδη στοιχεία του συστήματος του Κτηματολογίου (άρθρο 1) και οι αρχές του Κτηματολογίου (άρθρο 2). Οι αρχές αυτές δίνουν στην πραγματικότητα τις βασικές κατευθυντήριες αξιολογικά γραμμές για την όλη νομοθετική διάπλαση. Η έκθεσή τους στο πρώτο κεφάλαιο έγινε κατά το πρότυπο σύγχρονων διεθνώς νομοθετημάτων, με στόχο κυρίως την υποβοήθηση του ερμηνευτή κατά την εφαρμογή των επί μέρους διατάξεων του νομοσχεδίου, τις οποίες διατρέχουν οι εν λόγω θεμελιώδεις αρχές, αποτελώντας το πιο σημαντικό αξιολογικό στοιχείο για τη συστηματική ερμηνεία τους. Στο πρώτο αυτό κεφάλαιο, του οποίου βασική διάταξη είναι αυτή του άρθρου 4, που αναφέρεται στο ακίνητο ως αντικείμενο - με το δικό του κωδικό αριθμό σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 3 του ν. 2308/1995 (ήδη κατ' εξουσιοδότηση της εν λόγω διάταξης έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 71154/4228/12.7.1995 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων) - κάθε κτηματολογικής εγγραφής, στο βασικό περιεχόμενο των κτηματολογικών εγγραφών και στη διαπάνη εγγραφής, αντιμετωπίζονται επίσης ζητήματα αρμοδιότητας καθ' ύλη και κατά τόπο των Κτηματολογικών Γραφείων (άρθρα 3 και 5) και αναφέρονται συνοπτικά (άρθρο 3 παράγραφοι 2 και 3) τα τηρούμενα στα Κτηματολογικά Γραφεία στοιχεία (διαγράμματα, πίνακες, αρχεία, βιβλία). Όσον αφορά ειδικά το πολύ σημαντικό ζήτημα των Κτηματολογικών Γραφείων, των οποίων τη σύσταση προβλέπουν η παράγραφος 1 του άρθρου 13 του ν. 2308/1995 και η παράγραφος 1 του άρθρου 5 του σχεδίου νόμου, αρμοδιότητα κατά το σχέδιο νόμου για τη διάρθρωση, οργάνωση, στελέχωση και οικονομική στήριξη τους έχει ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος, στον οποίο έχει ανατεθεί η λειτουργία σύνταξης και τήρησης του Εθνικού Κτη-

ματολογίου ήδη με το ν. 1647/1986. Προς περαιτέρω μάλιστα ενίσχυση των εγγυήσεων για τη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων, οι διατάξεις του σχεδίου νόμου αφ' ενός μεν ορίζουν ότι οι Προϊστάμενοι των εν λόγω Γραφείων είναι δημόσιοι λειτουργοί, για τους οποίους ισχύουν οι διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 92 του Συντάγματος, αφ' ετέρου δε παραπέμπουν ρητά στις υφιστάμενες για τους υποθηκοφύλακες διατάξεις του Οργανισμού των Υποθηκοφυλάκων (άρθρο 3 παράγραφοι 1α και 1β του σχεδίου).
Ειδικότερα:

α) Άρθρο 1

Με την παράγραφο 1 αυτού του άρθρου δίνεται ορισμός του "Εθνικού Κτηματολογίου" με αναφορά στη λειτουργία που επιτελεί, έχοντας ως φορέα αυτού τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος, που είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, συννεπικουρούμενο κατά τη φάση της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου από την Α.Ε. "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία".

Η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου διευκρινίζεται περαιτέρω με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου (άρθρου 1), με την οποία επιχειρείται επισκόπηση των καταχωριζόμενων στο Κτηματολόγιο πληροφοριών. Μεταξύ των πληροφοριών αυτών περιλαμβάνονται και οι λεγόμενες "πρόσθετες πληροφορίες", οι οποίες έχουν χρησιμότητα για την άσκηση αναπτυξιακής πολιτικής και για τη συγκέντρωση των οποίων το σχέδιο νόμου προβλέπει με την προαναφερόμενη ρύθμισή του (παράγραφος 2 του άρθρου 1) έναν πρακτικό μηχανισμό συνεργασίας με άλλες υπηρεσίες.

Με την τελευταία παράγραφο του άρθρου 1 (παράγραφος 3) ορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου σε καθεμιά από τις εντασσόμενες στο σύστημα αυτό αμέσως μετά την κατά το άρθρο 12 παράγραφο 1 εδάφιο 2 του ν. 2308/1998 ολοκλήρωση των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία. Από το χρονικό αυτό σημείο αντικαθίσταται στην κτηματογραφημένη περιοχή το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα Κτηματολογίου. Ταυτόχρονα λαμβάνεται μέριμνα για την αναγκαία δημοσιότητα της απόφασης του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος, με την οποία καθορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος (ανά περιοχή) του Κτηματολογίου.

β) Άρθρο 2

Στο άρθρο 2 αναγράφονται οι θεμελιώδεις για τη λειτουργία του Κτηματολογίου αρχές, που είναι: 1) της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών περιοχών, 2) του προηγούμενου ελέγχου της νομιμότητας των υποβαλλόμενων κάθε φορά εγγράφων, 3) της χρονικής προτεραιότητας, 4) της δημοσιότητας, 5) της διασφάλισης της δημόσιας πίστης με στόχο την προστασία της εμπιστοσύνης των καλόπιστων συναλλασσομένων και 6) του ανοικτού Κτηματολογίου. Ορισμένες από τις αρχές αυτές, όπως η αρχή του ελέγχου της νομιμότητας, της χρονικής προτεραιότητας και της δημοσιότητας ισχύουν και στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Στο σύστημα Κτηματολογίου αποκτούν όμως οι ίδιες αυτές αρχές διαφορετικό εν μέρει περιεχόμενο. Έτσι ο έλεγχος της νομιμότητας στο σύστημα Κτηματολογίου, όπως συμβαίνει σε κάθε χώρα στην οποία ισχύει νομικό κτηματολόγιο (το ίδιο ισχύει και στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου), είναι ο εμπεριστατωμένος έλεγχος που προβλέπουν οι ειδικές ρυθμίσεις του άρθρου 17 του σχεδίου και όχι ο τυπικός σημερινός

έλεγχος των προσκομιζόμενων προς καταχώριση εγγράφων στα Υποθηκοφυλακεία, στα οποία η δημοσιότητα είναι τυπική και όχι ουσιαστική. Αντίθετα, στο σύστημα Κτηματολογίου η δημοσιότητα είναι συναρτημένη με τη θεμελιώδη αρχή της προστασίας της εμπιστοσύνης των καλόπιστων συναλλασσομένων, οι οποίοι είναι πλήρως κατοχυρωμένοι, αν εμπιστευθούν καλόπιστα τις εγγραφές που έχουν γίνει στο Κτηματολόγιο. Οι εγγραφές αυτές, έστω και αν είναι λανθασμένες, τεκμαίρονται έως τη διόρθωσή τους ορθές (άρθρο 8 παράγραφος 1 και άρθρο 13 του σχεδίου). Απαιτείται γι' αυτό ουσιαστικός και όχι απλώς τυπικός έλεγχος των δικαιολογητικών που συνυποβάλλονται με την αίτηση εγγραφής στο Κτηματολόγιο.

Η ισχύουσα και στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών αρχή της χρονικής προτεραιότητας (για τα δικαιώματα, συνήθως εμπράγματα, που περιστέλλουν τις εξουσίες του κυρίου) ρυθμίζεται ειδικότερα με το άρθρο 15 του σχεδίου.

Οι αρχές που συγκροτούν τον πυρήνα της διαφοράς του συστήματος Κτηματολογίου σε σχέση με το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών είναι οι αρχές της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών, της διασφάλισης της δημόσιας πίστης και του ανοικτού Κτηματολογίου. Οι αρχές αυτές ισχύουν μόνο στο σύστημα Κτηματολογίου και όχι στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

Ειδικότερα:

Η αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών εκφράζεται κυρίως στα άρθρα 11 και 12 του σχεδίου και υποδηλώνει ότι η καταγραφή και η αναζήτηση των εγγραπτών στο Κτηματολόγιο δικαιωμάτων γίνεται με κύριο άξονα το ακίνητο και όχι το πρόσωπο. Το αφορών σε κάθε ακίνητο κτηματολογικό φύλλο εμφανίζει πλήρως την όλη εικόνα των υφιστάμενων επί του ακινήτου ιδιοκτησιακών και λοιπών εγγραπτών δικαιωμάτων, βαρών και δεσμεύσεων αυτού, χωρίς να χρειάζεται για την έρευνα αναδρομή σε περισσότερα βιβλία, με άξονα το πρόσωπο, όπως συμβαίνει στο ισχύον σήμερα στη χώρα μας (πλην Ρόδου και Κω) σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Η απλούστευση αυτή, που επιτυγχάνεται με την κτηματοκεντρική οργάνωση των πληροφοριών στο σύστημα Κτηματολογίου, είναι φανερό ότι συμβάλλει τα μέγιστα στην ασφάλεια του δικαίου, χωρίς να αποκλείει τη διευκόλυνση της απλούστερης αυτής έρευνας και με τη δημιουργία ενός αλφαβητικού ευρετηρίου προβλέπει ρητά το σχέδιο στο άρθρο 3 παράγραφος 2 εδάφιο ε' αυτού.

Η εφαρμογή της αρχής της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών προϋποθέτει την κτηματογράφηση μεγαλύτερων περιοχών, της οποίας τη νομοθετική βάση προσφέρει ο ήδη ισχύων ν. 2308/1995. Στα δημιουργούμενα με τις εν λόγω κτηματογραφήσεις κτηματολογικά διαγράμματα κάθε ακίνητο συσχετίζεται με τα ακίνητα μιας μειζονος περιοχής και φέρει το δικό του κωδικό αριθμό (άρθρο 4 παράγραφος 1 του σχεδίου και 3 παράγραφος 3 του ν. 2308/1997). Είναι συνεπώς πρόδηλο ότι στο κτηματοκεντρικό αυτό σύστημα αποκλείονται διαφορές περί την ταυτότητα του εμφανόμενου σε κάποιο τίτλο ακινήτου, το οποίο είναι αποτυπωμένο επακριβώς στο κτηματολογικό διάγραμμα και φέρει το δικό του κωδικό αριθμό. Ελαχιστοποιούνται έτσι οι πολύ συχνές στην πράξη διαφορές περί τα όρια ακινήτων όμορων ιδιοκτητών.

Σε ό,τι αφορά ειδικότερα την αρχή της δημόσιας πίστης, η οποία, όπως ήδη εκτέθηκε, κατατείνει στην προστασία κάθε καλόπιστου συναλλασσόμενου που εμπιστεύεται τις εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και

είναι η πιο σημαντική νομικά αρχή σε κάθε σύστημα νομικού Κτηματολογίου, η εφαρμογή της στηρίζεται στο τεκμήριο ορθότητας των εγγραφών υπέρ των καλόπιστων συναλλασσομένων (άρθρο 8 παράγραφος 1 και 13 του σχεδίου). Η ρύθμιση αυτή αποτελεί την πιο σημαντική τομή στο σύστημα του ισχύοντος δικαίου, το οποίο στη χώρα μας, σε αντίθεση με άλλες χώρες που ισχύει Κτηματολόγιο (και σε αντίθεση με τη Ρόδο και την Κω, όπου ισχύει από το 1929 Κτηματολόγιο), προστατεύει τον καλόπιστο συναλλασσόμενο κατά βάση μόνο επί κινητών πραγμάτων (ΑΚ 1036 επ.), όχι και επί ακινήτων (πλην όλως περιορισμένων εξαιρέσεων, όπως είναι αυτές των άρθρων 139, 1203 - 1204 και 1962 - 1963 του Αστικού Κώδικα). Η σημαντική αυτή μεταβολή στην ελληνική νομοθεσία εναρμονίζει την τελευταία με πιο προηγμένα στο σημείο αυτό δίκαια και ικανοποιεί ένα βασικό δικαιοπολιτικό βασικό στόχο: την ασφάλεια των συναλλαγών.

Σε ό,τι αφορά τέλος την αρχή του "Ανοικτού Κτηματολογίου", αυτή θεσπίζεται με το σχέδιο (άρθρο 2 αρ. 6) για την ικανοποίηση της ανάγκης να διαμορφωθεί και στη Χώρα μας το σύστημα Κτηματολογίου έτσι ώστε να είναι αυτό "δεκτικό καταχώρισης και πρόσθετων κατηγοριών πληροφοριών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον". Πρόκειται, όπως επισημαίνεται ήδη παραπάνω (υπό Α16, β) για πληροφορίες που αφορούν στο χαρακτήρα, τη χρήση ή την αξία των ακινήτων, ιδιαίτερα χρήσιμες για την άσκηση πολιτικής ορθολογικού σχεδιασμού ή πολιτικής περιβαλλοντικής, οικονομικής, κοινωνικής κ.λπ. πάνω σε μια σταθερή, εύχρηστη και αξιόπιστη βάση, που θα μπορεί να προσφέρει ανά πάσα στιγμή το Κτηματολόγιο.

γ) Άρθρο 3

Στην παράγραφο 1 εμπεριέχονται ρυθμίσεις που αφορούν στα Κτηματολογικά Γραφεία και στις παραγράφους 2 και 3 ρυθμίσεις οι οποίες αφορούν στα κτηματολογικά στοιχεία που τηρούνται σε αυτά. Ειδικότερα:

Το πρώτο (α) εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 3 αφορά στη σχέση των Κτηματολογικών Γραφείων με τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος. Με την ίδια επίσης διάταξη (άρθρο 3 παράγραφος 1 εδάφιο α' του σχεδίου) τίθενται οι απαιτούμενες κατ' ελάχιστο προϋποθέσεις για την κατάληψη, κατόπιν προκηρύξεως, θέσεως Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου. Για τις ειδικότερες προϋποθέσεις, προσόντα και τη διαδικασία διορισμού των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων το σχέδιο νόμου εμπεριέχει νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση σχετικού προεδρικού διατάγματος. Οι Προϊστάμενοι αυτοί, λόγω της προέχουσας σημασίας της νομικής διάστασης κάθε Κτηματολογίου, πρέπει να είναι πτυχιούχοι Τμήματος Νομικής Ανώτατου Εκπαιδευτικού Ιδρύματος, με πενταετή τουλάχιστον επαγγελματική εμπειρία. Με απόλυτη συνέπεια προς την επιλογή αυτή αναγνωρίζεται επίσης μεταβατικά (με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 23 του σχεδίου) λειτουργία Κτηματολογικών Γραφείων στα Υποθηκοφυλακεία (έμμισθα και άμισθα), τα οποία, έχοντας τη διασφάλιση (με το ατελέστερο έστω σύστημα μεταγραφών και υποθηκών) της δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων, επιτελούν την πλησιέστερη προς το Κτηματολόγιο λειτουργία. Οι υποθηκοφύλακες και οι υπάλληλοι των υποθηκοφυλακείων έχουν ασφαλώς τη μεγαλύτερη δυνατή εξοικείωση με τίτλους ιδιοκτησίας, που αποτελούν το αντικείμενο καταχώρισης τόσο στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών όσο και στο σύστημα Κτηματολογίου.

Συναφώς προς τα ανωτέρω παραπέμπει επίσης το εδάφιο α' της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του σχεδίου ρητά στις ισχύουσες για τους υποθηκοφύλακες διατάξεις των άρθρων 16, 21 έως 30 και 35 έως 38 του "Οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους". Οι διατάξεις αυτές διασφαλίζουν το αναγκαίο κύρος για την άσκηση του λειτουργήματος των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων, που συναρτάται με την απολύτως αναγκαία για την ασφάλεια του δικαίου δημοσιότητα των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων και κατοχυρώνεται και συνταγματικά (άρθρο 92 παράγραφοι 4 και 5 του Συντάγματος).

Οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του σχεδίου παρέχουν μόνο το πλαίσιο διοικητικής οργάνωσης και λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων. Η ρύθμιση των λεπτομερειών για την οργάνωση και λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων αφήνεται με το σχέδιο νόμου σε προεδρικό διάταγμα. Ειδικώς μάλιστα όσον αφορά το υπόλοιπο, πλην του Προϊσταμένου, προσωπικό των Κτηματολογικών Γραφείων, το σχέδιο νόμου αφήνει ανοιχτή τη δυνατότητα να παρέχει αυτό τις υπηρεσίες του με σχέση ιδιωτικού δικαίου.

Την έκδοση του προεδρικού αυτού διατάγματος έχουν συναρμολογήσει να προτείνουν, ύστερα από εισήγηση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος, οι Υπουργοί Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομικών, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Με το τελευταίο (β) εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του σχεδίου, που θεσπίζει νομοθετική εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος, καλύπτεται πρακτικά το ζήτημα της ενδεχόμενης ανάθεσης της τήρησης Κτηματολογικών Γραφείων σε πρωτοβάθμιους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, το οποίο τίθεται με την παράγραφο 1 περίπτωση ιγ' του άρθρου 41 του ν. 2218/1994. Με τον τρόπο αυτόν επιδιώκεται η εφαρμογή της εν λόγω διάταξης του ν. 2218/1994 με την απαιτούμενη προσοχή, ύστερα από έλεγχο της δυνατότητας τήρησης του Κτηματολογίου από κάθε συγκεκριμένο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης που θα εκδηλώνει τέτοιο ενδιαφέρον.

Στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 3 του σχεδίου ορίζονται τα στοιχεία (διαγράμματα, πίνακες, βιβλία, αρχεία, ευρετήρια), που έχουν υποχρέωση να τηρούν τα Κτηματολογικά Γραφεία. Τα πιο σημαντικά από τα στοιχεία αυτά είναι τα κτηματολογικά διαγράμματα, οι κτηματολογικοί πίνακες και το κτηματολογικό βιβλίο. Τα κτηματολογικά διαγράμματα αποτελούν τη βάση της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών και πρέπει να τηρούνται, με την απασχόληση του αναγκαίου αριθμητικά και κατάλληλου προσωπικού, διαρκώς ενημέρα. Οι κτηματολογικοί πίνακες αντιστοιχούν στα αποτυπωμένα στα κτηματολογικά διαγράμματα ακίνητα, τηρούνται και ενημερώνονται κατ' αντιστοιχία προς τα κτηματολογικά διαγράμματα και συγκροτούν ουσιαστικά το περιεχόμενο και των καλυπτόμενων με τις διατάξεις του δεύτερου κεφαλαίου του σχεδίου (άρθρα 6 έως 9) πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία. Το κτηματολογικό βιβλίο, το οποίο προβλέπει το σχέδιο στο άρθρο 10 και περιέχει τα κτηματολογικά φύλλα, στα οποία αφορούν τα άρθρα 11 και 12 του σχεδίου, αποτελεί τον κεντρικό άξονα λειτουργίας του Κτηματολογίου από τις πρώτες εγγραφές και ύστερα. Πέραν των ανωτέρω, κεντρικής σημασίας στοιχείων, το Γραφείο Κτηματολογίου τηρεί επίσης, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του σχεδίου, ημερολόγιο, που διασφαλίζει την αρχή της χρονικής προτεραιότητας, αλφαβητικό ευρετήριο δικαιούχων, που παρέχει τη δυνατότητα α-

ναζήτησης των ακινήτων και των επ' αυτών δικαιωμάτων κάποιου προσώπου με αφετηρία το όνομά του και αρχείο συνυποβαλλόμενων με τις αιτήσεις δικαιολογητικών.

Τέλος, με την παράγραφο 3 του άρθρου 3, απ' ενός μεν ορίζεται ότι το οικείο Γραφείο Κτηματολογίου φυλάσσει όλα τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν κατά το προστάδιο της κτηματογράφησης (με βάση το ν. 2308/1995), απ' ετέρου δε παρέχεται εξουσιοδότηση στον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος για την έκδοση απόφασης τήρησης και άλλων ενδεχομένως στοιχείων, πέραν των όσων αναφέρθηκαν παραπάνω.

δ) Άρθρο 4

Η παράγραφος 1 του άρθρου 4 του σχεδίου αναφέρεται στο αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών και η παράγραφος 2 στη δαπάνη (τέλη και δικαιώματα) για την καταχώριση των κτηματολογικών εγγραφών. Η δαπάνη αυτή δεν βαρύνει το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο έχει ατέλεια για τις κτηματολογικές εγγραφές που αφορούν σε δικά του εγγραπτά δικαιώματα.

Ειδικώς όσον αφορά το αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών, αυτό είναι το ακίνητο, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 948, σε συνδυασμό και προς τα άρθρα 953 και 954 του Αστικού Κώδικα, καθώς επίσης και κάθε άλλο συνδεδεμένο με τη γη αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο, όπως είναι ιδίως διαμερίσματα και καταστήματα πολυκατοικιών, που αποτελούν αντικείμενο οριζόντιων ιδιοκτησιών ή τμήμα υπεδάφους, ως αντικείμενο μεταλλειοκτησίας. Για κάθε ιδιοκτησιακό αντικείμενο υφίσταται ιδιαίτερος αποκλειστικός κωδικός αριθμός, ο Κωδικός Αριθμός του Εθνικού Κτηματολογίου, και τηρείται, όπως ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 11, ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο, στο οποίο αναγράφονται όλα τα εγγραπτά δικαιώματα.

ε) Άρθρο 5

Με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του σχεδίου ρυθμίζεται το ζήτημα της τοπικής αρμοδιότητας των Κτηματολογικών Γραφείων. Η παράγραφος 2 του ίδιου άρθρου καλύπτει την περίπτωση της υπαγωγής ενός ενιαίου ακινήτου στην τοπική αρμοδιότητα περισσότερων Κτηματολογικών Γραφείων.

B3. Οι διατάξεις του δεύτερου κεφαλαίου (άρθρα 6-9).

Η αυτοτελής (με ιδιαίτερο κεφάλαιο, το δεύτερο: άρθρα 6-9) ρύθμιση των πρώτων (αρχικών) εγγραφών (σε αντιπαράθεση με τις επιγενόμενες, στις οποίες αφορούν τα άρθρα 10 επ. του σχεδίου νόμου) οφείλεται - και σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα - στην τεράστια σημασία που έχουν οι πρώτες (αρχικές) εγγραφές για την ασφαλή λειτουργία του όλου Κτηματολογίου. Αποτελούν τη βάση επί της οποίας στηρίζεται κάθε επιγενόμενη εγγραφή. Η ασφάλειά τους είναι ως εκ τούτου όρος *sine qua non* για την ομαλή λειτουργία κάθε Κτηματολογίου. Η ασφάλεια αυτή επιτυγχάνεται με τη δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου ορθότητας των πρώτων εγγραφών (άρθρο 7 παράγραφοι 1 και 2). Σε αντίθεση με τις επιγενόμενες της πρώτης εγγραφές, που δημιουργούν μαχητό απλώς τεκμήριο ορθότητας, το οποίο προστατεύει τους καλόπιστους συναλλασσόμενους (άρθρα 8 και 13), το αμάχητο τεκμήριο από τις πρώτες εγγραφές επιβάλλεται, από τη στιγμή που δημιουργείται, να μην ανατρέπεται, επειδή αποτελεί τη σταθερή βάση ολόκληρου του οικοδομήματος του Κτηματολογίου. Κατά νομική βεβαίως ακριβολογία δεν πρόκειται για αμάχητο τεκμήριο με την αυστηρή νομική έννοια του όρου. Η χρήση του όρου "αμάχητο τεκμήριο" γίνεται κατ' αντι-

παράθεση προς το "μαχητό τεκμήριο" του άρθρου 13 του σχεδίου, που ανταποκρίνεται απολύτως και σε αντίστοιχη ορολογική (έστω και όχι απόλυτα ακριβή) αντιπαράθεση που γίνεται και στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου. Στην ουσία θεσπίζεται, όπως και με άλλες διατάξεις (βλ. ιδίως άρθρο 1020 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας), αποσβεστική προθεσμία για την προβολή κατά του αναγραφόμενου με την αρχική εγγραφή δικαιούχου κάθε αξίωσης εμπράγματος δικαίου. Αυτή πάντως η αναγκαία, ουσιαστικού δικαίου, τομή δεν μπορεί να γίνει πριν από την πάροδο ενός εύλογου χρόνου από τη στιγμή της καταχώρισης της πρώτης εγγραφής, η οποία θα επιτρέπει, σε όποιον έχει έννομο συμφέρον, να ζητήσει την παροχή δικαστικής προστασίας, που είναι κατοχυρωμένη και με το άρθρο 20 του Συντάγματος. Ο εύλογος αυτός χρόνος ορίζεται στο άρθρο 6 παράγραφος 2 του σχεδίου νόμου ότι είναι πέντε (5) ετών από την πρώτη εγγραφή, εκτός αν πρόκειται για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι επτά (7) ετών.

Η προθεσμία αυτή κρίθηκε αναγκαία, αλλά ταυτόχρονα και επαρκής (υπό το πρίσμα και του άρθρου 17 και του άρθρου 20 του Συντάγματος), δεδομένου ότι ο Έλληνας νομοθέτης επανειλημμένα έχει προσανατολιστεί (χωρίς συνταγματικό πρόβλημα) σε αντίστοιχη προθεσμία, όπως π.χ. με το άρθρο 1020 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Μετά την εκπνοή της εν λόγω προθεσμίας, ο προσβαλλόμενος με το αμάχητο τεκμήριο (πραγματικός δικαιούχος) δεν μπορεί μεν να ανατρέψει, έχει όμως ενδεχομένως ενοχικές αξιώσεις απόδοσης του πλουτισμού ή αποζημίωσης κατά τις κοινές διατάξεις εναντίον εκείνου που ωφελήθηκε από το αμάχητο τεκμήριο (άρθρο 6 παράγραφος 2).

Ειδικότερα:

α) Άρθρο 6

Το περιεχόμενο των πρώτων εγγραφών στηρίζεται στο περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων, όπως αυτοί είναι διαμορφωμένοι κατά το πέρας της προβλεπόμενης στο ν. 2308/1995 κτηματογράφησης, ως αναγκαίας προδικασίας για τη διαμόρφωση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου (παράγραφος 1).

Με τις παραγράφους 2 και 3 του σχεδίου θεσπίζεται η ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων διαδικασία αναγνώρισης του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή αρχική εγγραφή και αντίστοιχης διόρθωσής της. Η διαδικασία αυτή πρέπει να κινηθεί μέσα στην αποκλειστική προθεσμία που προβλέπει η διάταξη αυτή. Ενάγων είναι ο αμφισβητών εν όλω ή εν μέρει το δικαίωμα που ενεγράφη υπέρ του φερόμενου στο κτηματολογικό φύλλο δικαιούχου και εναγόμενος είναι ο τελευταίος. Η αγωγή έχει ως αίτημα την αναγνώριση του δικαιώματος που ισχυρίζεται ότι έχει ο ενάγων και τη διόρθωση της γενόμενης εγγραφής, γι' αυτό και κοινοποιείται στον Προϊστάμενο του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, καίτοι ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος δεν είναι διάδικος. Το κύριο αντικείμενο της δίκης αυτής είναι η υπόσταση ή όχι (ολικά ή μερικά) του δικαιώματος που έχει εγγραφεί στο κτηματολογικό βιβλίο υπέρ του εναγόμενου (φερόμενου δικαιούχου). Η απόφαση θα αναγνωρίζει ή όχι το δικαίωμα αυτό (ολικά ή μερικά) ως δικαίωμα του φερόμενου στο κτηματολογικό βιβλίο δικαιούχου (εναγόμενου) ή του αμφισβητούντος αυτό ενάγοντος. Εφόσον συμβεί το τελευταίο (αποδοχή ολικά ή μερικά του αιτήματος της αγωγής), το δικαστήριο θα πρέπει να διατάξει και τη διόρθωση της εγγραφής. Η διόρθωση

αυτή γίνεται όμως, σύμφωνα με το άρθρο 7 παράγραφος 3 του σχεδίου, αφού καταστεί αμετάκλητη η σχετική απόφαση.

Με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 6 λαμβάνεται μέριμνα, ώστε μέσα στο πλαίσιο των δυνατοτήτων που παρέχει ο Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας (εδώ το άρθρο 226 παράγραφος 2) να επιταχυνθεί η διαδικασία, ώστε να μην υπάρχει μια απάδουσα στο Κτηματολόγιο μακρά εκκρεμότητα.

Η παράγραφος 3 του άρθρου 6, με την οποία θεσπίζεται δικονομική διάταξη για την παθητική νομιμοποίηση του Δημοσίου, συναρτάται με την ουσιαστικού δικαίου διάταξη του άρθρου 9 παράγραφος 1 του σχεδίου.

Ο συνδυασμός του άρθρου 6 του σχεδίου με το αμέσως επόμενο άρθρο καθιστά σαφές ότι πριν από την κατά το άρθρο 7 οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών (μετά την πάροδο της πενταετίας κ.λπ.) η εγγραφή στα βιβλία Κτηματολογίου έχει διαπιστωτικό απλώς χαρακτήρα και αναστρέψιμο για τον πραγματικό δικαιούχο αποτελέσματα σε περίπτωση μη ορθής (μη ανταποκρινόμενης στα ουσιαστικά δικαιώματα) εγγραφής, χωρίς να επάγεται οποιαδήποτε ουσιαστικού δικαίου έκπτωση από το δικαίωμά του.

β) Άρθρο 7

Η διάταξη του άρθρου 7 του σχεδίου, όπως τονίστηκε ήδη παραπάνω (υπό Β3), είναι από τις πιο σημαντικές του όλου συστήματος δημοσιότητας που θεσπίζεται με το σχέδιο νόμου, δεδομένου ότι αφορά τη σταθερή βάση πάνω στην οποία εδράζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή. Το προβλεπόμενο με τη διάταξη αυτή "αμάχητο τεκμήριο" (για τις πρώτες και μόνο και όχι για τις επιγενόμενες αυτών εγγραφές), με την έννοια, όπως εκτέθηκε ήδη, της αποσβεστικής προθεσμίας για την άσκηση εμπράγματων αξιώσεων κατά του αναγραφόμενου με την πρώτη (αρχική) εγγραφή ως δικαιούχου, είναι συνήθης επιλογή για την ασφάλεια του Κτηματολογίου και σε άλλες νομοθεσίες και στον ισχύοντα επίσης στη Ρόδο και την Κω Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου του 1929.

Η παραπάνω ουσιαστικού δικαίου τομή του αμάχητου τεκμηρίου της παραγράφου 1 του άρθρου 6 είναι τόσο σημαντική, ώστε κρίθηκε αναγκαίο να αποκλειστεί (με την παράγραφο 2) τόσο η αξίωση απόδοσης αυτοσίως του ακινήτου με την ενοχική αγωγή αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά του ανακριβώς φερόμενου ως δικαιούχου με την πρώτη εγγραφή, όσο και η ενοχική επίσης αξίωση επαναφοράς των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση κατ' εφαρμογή του άρθρου 297 Α.Κ.. Η μόνη εξαίρεση που προβλέπει το σχέδιο στον κανόνα αυτόν (με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2) είναι η περίπτωση που συντρέχουν σωρευτικά οι αναγραφόμενες στο τελευταίο αυτό εδάφιο προϋποθέσεις (υπό α και β), δηλαδή: α) να μην έχει γίνει στο κτηματολογικό βιβλίο άλλη (επιγενόμενη) εγγραφή, πλην της πρώτης εγγραφής και β) να μην αλλοιώνει η διόρθωση το ακίνητο στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή. Επομένως, η δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 904 για την απόδοση αυτοσίως του πλουτισμού (του ίδιου του ακινήτου) και του άρθρου 297 του Αστικού Κώδικα, με αίτημα την αποκατάσταση της προτέρας καταστάσεως, υφίσταται μόνο στην περίπτωση που: α) δεν έχει ήδη στηριχθεί τρίτος στην πρώτη εγγραφή για να αποκτήσει ως ειδικός (όχι ως καθολικός) διάδοχος κάποιο εγγραπτό δικαίωμα και β) ο διεκδικών το ακίνητο από τον φερόμενο δικαιούχο ισχυρίζεται ότι αυτός είναι ο πραγματικός δικαιούχος σε ολόκληρο το ακίνητο (όχι σε

τμήμα αυτού), ώστε η αποδοχή του αιτήματός του να οδηγήσει απλώς στην αλλαγή του ονόματος του δικαιούχου στο ακίνητο στα κτηματολογικά στοιχεία και όχι στη μεταβολή του εμφανιζόμενου στα κτηματολογικά διαγράμματα ακινήτου.

Εκκρεμότητα ως προς τη δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου μετά την πάροδο της κατά το άρθρο 6 παράγραφος 2 του σχεδίου αποκλειστικής προθεσμίας εξακολουθεί να υφίσταται, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 7 του σχεδίου, μόνο για τα ακίνητα εκείνα για τα οποία υπάρχει εκκρεμοδικία ύστερα από αγωγή ή ανακοπή ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων, που ασκήθηκε πριν από την πάροδο της προθεσμίας. Και η προθεσμία αυτή πάντως αναστέλλεται και διακόπτεται, όπως ορίζεται ρητά στην παράγραφο 3, όταν συντρέξουν οι λόγοι αναστολής και διακοπής της παραγραφής που προβλέπουν οι διατάξεις των άρθρων 255 έως 263 και 270 του Αστικού Κώδικα.

γ) Άρθρο 8

Με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 διευκρινίζεται ότι τυχόν διαθέσεις του δικαιώματος, στις οποίες θα προβεί ο φερόμενος με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχος πριν από την οριστικοποίηση αυτής (μέσα στην προβλεπόμενη στο άρθρο 6 παρ. 2 του σχεδίου αποκλειστική προθεσμία), δημιουργούν μεν το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13 του σχεδίου, είναι όμως μετέωρες έναντι εκείνου που θα αμφισβητήσει επιτυχώς μέσα στην ως άνω προθεσμία την πρώτη εγγραφή και δεν αντιτάσσονται εναντίον του. Πρακτική σημασία έχει η ρύθμιση αυτή σε περίπτωση που η εντός της εν λόγω προθεσμίας διάθεση προηγείται της αμφισβήτησης της πρώτης εγγραφής από τρίτον. Στην περίπτωση αυτή πρέπει να στραφεί ο αμφισβητών, όπως ορίζεται ρητά στο άρθρο 6 παρ. 2 του σχεδίου, τόσο κατά του φερόμενου με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχου όσο και κατά του ειδικού αυτού διαδόχου. Θεσπίζεται δηλαδή με ποινή απαράδεκτου, αναγκαστική ομοδικία, ώστε να παρασχεθεί η δυνατότητα σε καθένα από τα εμπλεκόμενα πρόσωπα να συμμετάσχουν στη δίκη. Αντίθετα, αν η διάθεση εχώρησε μετά την αμφισβήτηση της πρώτης εγγραφής από τον τρίτο, η οποία, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 1 περίπτ. Ιβ', σημειώνεται στα κτηματολογικά βιβλία, υποκείμενη έτσι στην αναγκαία δημοσιότητα, τότε η απόφαση που θα εκδοθεί στη δίκη μεταξύ του φερόμενου με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχου και του αμφισβητούντος αυτήν παράγει δεδικασμένο και έναντι των εν λόγω διαδόχων, όπως ρητά προβλέπει το άρθρο 325 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

δ) Άρθρο 9

Η διάταξη του άρθρου 9 του σχεδίου αποτελεί συνεπή προσαρμογή της νομοθετικής σκέψης που ενυπάρχει στη ρύθμιση του άρθρου 972 Α.Κ., σύμφωνα με την οποία "τα αδέσποτα ακίνητα ανήκουν στο Δημόσιο". Εδώ ή θα πρόκειται για ακίνητο, το οποίο κατ' εφαρμογή του άρθρου 972 Α.Κ., θα ανήκει (ήδη, πριν από τις πρώτες εγγραφές), στο Δημόσιο και αυτό παρέλειψε να προβεί σε δήλωση ή θα πρόκειται για ακίνητο, για το οποίο, και αν ακόμη δεν είναι αδέσποτο, δεν υπέβαλε κανένας δήλωση και δεν κίνησε κανένας τη διαδικασία αναγνώρισης αυτού κατά τη διάρκεια της κατά το άρθρο 6 παρ. 2 του σχεδίου αποκλειστικής προθεσμίας. Η εκκρεμότητα αυτή (ακίνητο "άγνωστου ιδιοκτήτη") δεν επιτρέπεται όμως να διατηρηθεί και μετά τη λήξη της εν λόγω προθεσμίας.

Με τη λήξη της προθεσμίας θα πρέπει να προκύπτει από το Κτηματολόγιο με σαφήνεια τι ανήκει σε ποιόν, εκτός από εκείνα και μόνο τα ακίνητα για τα οποία υπάρχει, μέσα στην εν λόγω αποκλειστική προθεσμία, αμφισβήτηση ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων και υφίσταται ακόμη εκκρεμοδικία. Επομένως, οι αναγκαίες για κάθε νομικό Κτηματολόγιο δικαιοπολιτικές αυτές σκέψεις οδηγούν αφ' εαυτών στην τομή που επιχειρείται, σύμφωνα με την οποία το Δημόσιο δεν αποκτά αμέσως κυριότητα στα ακίνητα "άγνωστου ιδιοκτήτη", αλλά με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, δηλαδή μετά την πάροδο της κατά το άρθρο 6 παρ. 2 του σχεδίου προθεσμίας. Θα πρέπει μάλιστα να ληφθεί προεχόντως υπόψη ότι το Κτηματολόγιο, το οποίο από τη φύση του πρέπει να παρέχει ασφάλεια για τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε ακίνητα, είναι ένας θεσμός που προστατεύει την ακίνητη ιδιοκτησία, περιορίζοντας κοινωνικώς αποφευκτέες έριδες και θέτοντας φραγμούς σε ειδικούς τρόπους καταπάτησης δημόσιας γης και καταστροφής του περιβάλλοντος, υπηρετώντας έτσι το δημόσιο συμφέρον. Άλλωστε ο συνολικά παρεχόμενος χρόνος με την προδικασία του ν. 2308/1995 (άσκηση και εκδίκαση ενστάσεων και προσφυγών ενώπιον διοικητικών επιτροπών) και με την πενταετή ή επταετή κατά περίπτωση προθεσμία που παρέχει το σχέδιο για την έγερση αγωγής εκ μέρους οποιουδήποτε ήθελε να αμφισβητήσει την ακρίβεια των πρώτων εγγραφών, είναι ένας απολύτως εύλογος χρόνος 8 έως 10 ετών για την προάσπιση των δικαιωμάτων κάθε επιμελούς πολίτη. Υπό το πρίσμα αυτών των δεδομένων, που λαμβάνει υπόψη του το σχέδιο νόμου, είναι φανερό ότι η διάταξη του άρθρου 9 του σχεδίου είναι απολύτως εναρμονισμένη και με το άρθρο 17 του Συντάγματος.

B4. Οι διατάξεις του τρίτου κεφαλαίου (άρθρα 10 - 13).

Στο τρίτο κεφάλαιο (άρθρα 10-13) εμπεριέχονται διατάξεις για τα κτηματολογικά βιβλία και φύλλα, τα οποία, σύμφωνα με το άρθρο 10 παράγραφος 1 του σχεδίου, τηρούνται "ηλεκτρονικώς ή και εντύπως", σύμφωνα με όσα πρόκειται να οριστούν ειδικότερα με απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος, κατ' εξουσιοδότηση της παραγράφου 2 του άρθρου 10 του σχεδίου. Τον πυρήνα της ρύθμισης του τρίτου κεφαλαίου του σχεδίου νόμου συγκροτούν οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 11 και του άρθρου 12 του νομοσχεδίου, όπου αφ' ενός ορίζονται τα στοιχεία που προσδιορίζουν: α) το ακίνητο, στα οποία συμπεριλαμβάνεται και ο κωδικός αριθμός αυτού (άρθρο 11 παράγραφος 4α) και β) τη νομική κατάσταση του ακινήτου και ειδικότερα την κυριότητα επ' αυτού και όλα τα λοιπά, εγγραπτά στα κτηματολογικά βιβλία δικαιώματα, βάρη κ.λπ. (άρθρο 11 παρ. 4β), αφ' ετέρου δε αναγράφονται οι εγγραπτέες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις και τα έννομα αποτελέσματα της παραλείψεως εγγραφής τους (άρθρο 12). Ιδιαίτερα σημαντική είναι και η τελευταία διάταξη του ίδιου (τρίτου) κεφαλαίου (άρθρο 13). Με τη διάταξη αυτή θεσπίζεται μαχητό τεκμήριο ορθότητας (ακρίβειας) των επιγενόμενων της πρώτης κτηματολογικών εγγραφών, που αποσκοπεί στην ικανοποίηση της θεμελιώδους κατά το άρθρο 2 αρ. 6 αρχής της προστασίας της εμπιστοσύνης των καλόπιστων τρίτων, εκείνων δηλαδή που στηρίζονται στις κτηματολογικές εγγραφές του άρθρου 12.

Ειδικές διατάξεις για αστική ευθύνη του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος από ανακριβείς κτηματολογικές εγγραφές του άρθρου 12 του σχεδίου, οφειλόμενες σε παράνομες πράξεις ή παραλείψεις των οργάνων του Οργανισμού, δεν κρίθηκε αναγκαίο να περιληφθούν στο σχέδιο, δεδομένου ότι

ο Οργανισμός αυτός αποτελεί νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, που έχει ούτως ή άλλως ευθύνη για παράνομες πράξεις ή παραλείψεις των οργάνων του σύμφωνα με το άρθρο 106 του εισαγωγικού νόμου του Αστικού Κώδικα (σε συνδυασμό και με το άρθρο 105 του ίδιου νόμου και το άρθρο 85 του π.δ. 611/1977).

Ειδικότερα:

α) Άρθρο 10

Ο όρος "βιβλίο" ("κτηματολογικό βιβλίο") στο άρθρο 10 είναι ο όρος που χρησιμοποιείται στις περισσότερες νομοθεσίες και διατηρείται και στη φάση της μηχανογράφησης και ηλεκτρονικής αποτύπωσης των εγγραφών, χωρίς να δημιουργεί οποιαδήποτε δέσμευση για τον τρόπο τήρησης των εν λόγω στοιχείων. Γι' αυτό και αναγράφεται ρητά στο άρθρο 10 παρ. 1 του σχεδίου ότι "το κτηματολογικό βιβλίο συντίθεται από τα κτηματολογικά φύλλα, στα οποία καταχωρίζονται ηλεκτρονικώς ή και εντύπως οι κτηματολογικές εγγραφές". Για λόγους μάλιστα μεγαλύτερης ευελιξίας ως προς το ζήτημα αυτό θεσπίζεται με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου εξουσιοδότηση προς τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος για τη διαμόρφωση και τήρηση του κτηματολογικού βιβλίου.

β) Άρθρο 11

Η πρώτη βασική επιλογή που γίνεται με το άρθρο αυτό είναι ότι σε κάθε ακίνητο και κάθε αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο, όπως είναι λ.χ. τα διαμερίσματα ή καταστήματα πολυκατοικίας, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες, αντιστοιχεί ένα φύλλο (ένα αυτοτελές φύλλο για κάθε ιδιοκτησιακό αντικείμενο). Το βασικό αυτό ζήτημα καλύπτουν οι παράγραφοι 1 έως 3 του άρθρου 11 του σχεδίου.

Σε περίπτωση κοινωνίας δικαιώματος (κατ' ιδανικά μέρη) περισσότερων προσώπων επί του αυτού ιδιοκτησιακού αντικείμενου (π.χ. ενός αγρού, μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας) τηρείται ένα φύλλο, στο οποίο αναγράφονται όλοι οι κοινωνοί με το ιδανικό μερίδιο που αντιστοιχεί σε καθέναν από αυτούς. Το δικό του φύλλο και το δικό του κωδικό αριθμό έχει και το κοινό ακίνητο στο οποίο έχει ανεγερθεί πολυώροφη οικοδομή, που έχει διαιρεθεί σε περισσότερες αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες ή στο οποίο έχουν ανεγερθεί περισσότερα κτίσματα, που αποτελούν αντικείμενο αυτοτελών κάθετων ιδιοκτησιών. Χωριστό φύλλο, με ξεχωριστό κωδικό αριθμό, αντιστοιχεί πάντως στην περίπτωση αυτή και σε κάθε νόμιμα συνεστημένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (άρθρο 11 παρ. 1 και παρ. 3). Χωριστό φύλλο δημιουργείται επίσης και για κάθε ακίνητο που προέρχεται από αυτούσια διανομή μεταξύ των συγκυρίων ή από κατάτμηση ή από συνένωση όμορων ακινήτων (άρθρο 11 παρ. 3).

Στην παράγραφο 4 του άρθρου 11 αναγράφονται τα στοιχεία που αποτελούν το ελάχιστο περιεχόμενο του κτηματολογικού φύλλου. Αυτά διακρίνονται σε εκείνα που προσδιορίζουν το ακίνητο και κάθε άλλο αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο (εδάφιο α' της παραγράφου 4) και σε εκείνα που αφορούν στη νομική του κατάσταση (εδάφιο β' της παραγράφου 4). Τα τελευταία διακρίνονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες: α) αυτά που αφορούν στην κυριότητα (με κάθε μορφή, όπως αποκλειστική κυριότητα, συγκυριότητα, οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία), που καταχωρίζονται στο ένα τμήμα του κτηματολογικού φύλλου, και β) αυτά που αφορούν στα λοιπά εγγραπτά δικαιώματα, βάρη και δεσμεύσεις της κυριότητας, που καταχωρίζονται στο προοριζόμενο γι' αυτά τμήμα του

κτηματολογικού φύλλου. Η όλη σχετική ρύθμιση του σχεδίου συμπληρώνεται με το εδάφιο γ' της ίδιας παραγράφου, με το οποίο παρέχεται εξουσιοδότηση προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από πρόταση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος, για την καταχώριση, όποτε ήθελε κριθεί σκόπιμο, και πρόσθετων πληροφοριών κατά την έννοια της παραγράφου 2 του άρθρου 1.

Περαιτέρω ζητήματα τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα καλύπτονται με τη νομοθετική εξουσιοδότηση της παραγράφου 6 του άρθρου 11 προς τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος.

γ) Άρθρο 12

Το άρθρο αυτό ορίζει τις καταχωριστέες στα κτηματολογικά βιβλία πράξεις.

Πρόκειται για δικαιопραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, που επάγονται τη σύσταση, αλλοίωση ή κατάργηση των εγγραφτέων στο Κτηματολόγιο δικαιωμάτων, καθώς επίσης κατασχέσεις ακινήτων και αγωγές ή ανακοπές (αυτές που προβλέπει ήδη το άρθρο 220 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας), που διασφαλίζουν δικαιώματα και έννομα συμφέροντα όσων προβαίνουν στις ενέργειες αυτές. Πρόκειται δηλαδή συνοπτικά για όλες τις πράξεις που υπόκεινται και κατά το ισχύον σήμερα σύστημα μεταγραφών και υποθηκών σε δημοσιότητα με την καταχώρισή τους στα τηρούμενα στα υποθηκοφυλακεία βιβλία.

Από τις ειδικότερες ρυθμίσεις του άρθρου αυτού (άρθρου 12) άξίες ιδιαίτερης μνείας είναι κυρίως οι εξής: 1) του εδαφίου β' της παραγράφου 1, με το οποίο διευκρινίζεται ότι εγγραφτέες και στα κτηματολογικά βιβλία "προσκυρώσεις" (κατά την έννοια του άρθρου 1192 αρ. 2 του Αστικού Κώδικα) είναι και οι συντελεσμένες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι κυρωμένοι αναδασμοί, οι πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών ή μεταφοράς συντελεστού δόμησης και οι ανακλητικές αυτών διοικητικές πράξεις, 2) του εδαφίου γ' της ίδιας παραγράφου, δυνάμει του οποίου εγγραφτέα στα κτηματολογικά φύλλα είναι και η παράδοση από την αρμόδια Αρχή της νομής ακινήτων σε δικαιούχους από αναδασμό μετά την περάτωση των εργασιών του αναδασμού και πριν από την κύρωσή του, δεδομένου ότι σε αυτήν την περίπτωση αφ' ενός μεν οι τυπικά υφιστάμενες ακόμη πριν από την κύρωση του αναδασμού παλαιές ιδιοκτησίες δεν έχουν καμία σχέση με την κατάσταση πραγμάτων που διαμορφώνεται με την επίσημη παράδοση της νομής των νέων (από τον αναδασμό) ακινήτων από την αρμόδια Αρχή, αφ' ετέρου δε οι από τον αναδασμό δικαιούχοι έχουν ένα ισχυρό δικαίωμα προσδοκίας κυριότητας, το οποίο εξαρτάται από την πλήρωση της νομικής απλώς αίρεσης της κύρωσης του αναδασμού, η οποία σημειώνεται στο κτηματολογικό φύλλο σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 20, καθώς επίσης, 3) των εδαφίων ιγ', ιδ' και ιε', τα οποία προβλέπουν ότι στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται επίσης (κατ' εξαίρεση του κανόνα της εγγραφής σε αυτά εμπράγματων δικαιопραξιών) και οι προβλεπόμενες στα άνω εδάφια ενοχικές δικαιопραξίες (μακροχρόνιες, άνω των 9 ετών, μισθώσεις ακινήτων, χρονομεριστικές μισθώσεις και χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων).

Με το τελευταίο εδάφιο (ιστ') της παραγράφου 1 του άρθρου 12 λαμβάνεται πρόνοια, ώστε να καλύπτεται αυτομάτως με τη ρύθμιση αυτή και να είναι εγγραφτέα στα κτηματολογικά βιβλία και κάθε άλλη δικαιопραξία, δικαστική απόφαση και διοικητική πράξη που υπόκειται

και με το ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών σε δημοσιότητα (με εγγραφή στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών), σύμφωνα με την εκάστοτε κείμενη νομοθεσία.

Η παράγραφος 2 του σχεδίου επιτάσσει δημοσιότητα και στις πράξεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (οι οποίες άλλωστε υπόκεινται σε δημοσιότητα και με το ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών) ή στις αποφάσεις διενέργειας αναδασμού (ήδη δηλαδή πριν από τη συντέλεσή τους, η οποία καλύπτεται με το εδάφιο β' περίπτ. ββ της πρώτης παραγράφου), καθώς επίσης στα ρυθμιστικά ή πολεοδομικά σχέδια, πριν από την εφαρμογή τους, ή σε άλλες παρεμφερείς πράξεις. Σκοπός της ρύθμισης είναι η προφύλαξη με την εν λόγω δημοσιότητα των συναλλασσομένων, που θα διέτρεχαν τον κίνδυνο, χωρίς τη δημοσιότητα αυτή, να αιφνιδιαστούν από το ελάττωμα που δημιουργεί η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή η απόφαση διενέργειας αναδασμού, με την οποία έχει κινηθεί η διαδικασία για τη μεταβολή ιδιοκτησιακών σχέσεων επί ακινήτων στο μέλλον.

Τέλος, με τις παραγράφους 3, 4 και 5 του άρθρου 12 αποσαφηνίζονται, κατά κατηγορίες περιπτώσεων, τα επερχόμενα με την εγγραφή έννομα αποτελέσματα και ο χρόνος επέλευσής τους.

δ) Άρθρο 13

Το άρθρο 13 του σχεδίου είναι η διάταξη που κατοχυρώνει τη θεμελιώδη αρχή της δημόσιας πίστης και προστατεύει τον καλόπιστο συναλλασσόμενο, που εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές του άρθρου 12. Αυτό επιτυγχάνεται με την αναγνώριση τεκμηρίου ακρίβειας (ορθότητας) των εγγραφών υπέρ του καλόπιστου συναλλασσόμενου (παρ. 1). Το τεκμήριο αυτό, του οποίου η θέσπιση προϋποθέτει την ισχύ μιας άλλης θεμελιώδους αρχής, της αρχής του ελέγχου της νομιμότητας των δικαιολογητικών που συνυποβάλλονται με την αίτηση για καταχώριση ορισμένης πράξης στα κτηματολογικά βιβλία (βλ. άρθρο 2 περίπτωση 2 και άρθρα 14 - 16 του σχεδίου), αποτελεί ένα από τα πιο βασικά γνωρίσματα του Κτηματολογίου διεθνώς. Πρόκειται για ένα τεκμήριο μαχητό (ανατρέψιμο), σε αντίθεση με το τεκμήριο που δημιουργείται με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 του σχεδίου, το οποίο είναι αμάχητο.

Η ανατροπή του ως άνω μαχητού τεκμηρίου είναι δυνατή με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, ύστερα από αγωγή όποιου έχει έννομο συμφέρον να το ανατρέψει, η οποία πρέπει, με ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως, αφ' ενός μεν να στρέφεται και κατά των ειδικών διαδόχων έναντι των οποίων, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του σχεδίου, είναι αντιτάξιμη η απόφαση που επιδίδεται να εκδοθεί, αφ' ετέρου δε να εγγράφεται στα κτηματολογικά βιβλία (παρ. 2). Η αγωγή μπορεί, ως προς το αμφισβητούμενο από τον ενάγοντα δικαίωμα του φερόμενου με την εγγραφή ως δικαιούχου, να είναι είτε καταψηφιστική είτε αναγνωριστική.

Σε κάθε πάντως περίπτωση θα πρέπει να περιέχει και αίτηση διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής. Η εγγραφή της αγωγής αυτής στα κτηματολογικά βιβλία αποστερεί πρακτικά τον οποιονδήποτε τρίτο θελήσει να συναλλαγει αργότερα για το συγκεκριμένο ακίνητο με τον φερόμενο στα κτηματολογικά βιβλία ως δικαιούχο, από τη δυνατότητα να επικαλεστεί ότι καλόπιστα πίστευε ότι ο φερόμενος δικαιούχος, με τον οποίο συνηλλάγη, ήταν πράγματι δικαιούχος. Αν δεν πρόσεξε την αμφισβήτηση του δικαιώματος του φερόμενου δικαιούχου με την αγωγή κατά του τελευταίου, η οποία

είχε κατά τη συναλλαγή του με τον φερόμενο δικαιούχο καταχωριστεί ήδη στο κτηματολογικό βιβλίο, τότε είναι πρόδηλο ότι επέδειξε βαρεία αμέλεια και δεν είναι άξιο μεγαλύτερης προστασίας το δικό του συμφέρον έναντι του συμφέροντος του ενάγοντος, αν αυτός δικαιωθεί δικαστικά. Αντίθετα, αν η συναλλαγή, και μάλιστα - όπως ισχύει και στον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου - δυνάμει εκπαινετικής δικαιοπραξίας από επαχθή αιτία, προηγήθηκε της καταχώρισης της εν λόγω αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο, τότε, όπως ρητά ορίζεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 13, τεκμαίρεται η καλή πίστη εκείνου που απέκτησε δικαίωμα από τον αναγραφόμενο στο βιβλίο Κτηματολογίου ως δικαιούχο. Έτσι, όποιος ισχυρίζεται ότι είναι ο πραγματικός δικαιούχος και για το λόγο αυτόν ασκεί αγωγή, που εγγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο μετά την εκπαινετική δικαιοπραξία του φερόμενου ως δικαιούχου προς τον εναγόμενο (αυτόν που απέκτησε από τον φερόμενο δικαιούχο, κατά του οποίου, ως αναγκαστικού ομοδίκου, πρέπει να στρέφεται επίσης η αγωγή), φέρει το βάρος της απόδειξης είτε ότι ο τρίτος απέκτησε από χαρακτηριστική αιτία από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο, οπότε δεν καλύπτεται από το τεκμήριο - δεδομένου ότι το συμφέρον αυτού, εφόσον δεν κατέβαλε αντάλλαγμα, δεν θα πρέπει να θεωρηθεί δικαιοπολιτικά επικρατέστερο του συμφέροντος του πραγματικού δικαιούχου - είτε ότι ο τρίτος που απέκτησε από επαχθή αιτία από τον φερόμενο δικαιούχο, δίνοντας πίστη στην ορθότητα της εγγραφής, δεν ήταν στην πραγματικότητα καλόπιστος. Σε περίπτωση αδυναμίας απόδειξης από τον ενάγοντα μιας τέτοιας κακοπιστίας (τουλάχιστον βαρείας αμέλειας) του αποκτήσαντος (εναγομένου), η αγωγή απορρίπτεται, έστω και αν ο φερόμενος ως δικαιούχος, ο οποίος προέβη στην εκποίηση προς τον αποκτήσαντα (εναγόμενο), ορθά αμφισβητεί το τεκμήριο ορθότητας της εγγραφής στο πρόσωπο εκείνου που προέβη στην εκποίηση. Στη σύγκρουση μεταξύ του δικαιώματος του ενάγοντος (πραγματικού δικαιούχου) και του συμφέροντος του καλόπιστου τρίτου, που στηρίχθηκε, χωρίς να τον βαρύνει δόλος ή βαρεία αμέλεια, στην κατά νόμιμο μαχητό τεκμήριο ακρίβεια της εγγραφής, επικρατεί το συμφέρον του καλόπιστου τρίτου συναλλασσομένου. Πρόκειται για την πιο βασική νομική τομή που γίνεται όπου (διεθνώς) εφαρμόζεται σύστημα νομικού Κτηματολογίου. Το ίδιο προβλέπει και ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου. Παρόμοια άλλωστε προστασία του καλόπιστου τρίτου, που αποκτά εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, δεν είναι άγνωστη και στο ισχύον σήμερα σύστημα μεταγραφών και υποθηκών (βλ. ιδίως Α.Κ. 139, Α.Κ. 184 σε συνδυασμό προς Α.Κ. 1203 και 1204, καθώς επίσης Α.Κ. 1963). Σε μια τέτοια περίπτωση ο μόνος κατά του οποίου μπορεί πλέον να στραφεί ο πραγματικός δικαιούχος, του οποίου το δικαίωμα δεν αντιτάσσεται κατά του καλόπιστου τρίτου, είναι ο ανακριβώς αναγραφόμενος στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος, ο οποίος προέβη στην εκποίηση προς τον καλόπιστο τρίτο. Η κατ' αυτού όμως αγωγή είναι μόνο ενοχική, με βάση την Α.Κ. 904 ή και την Α.Κ. 914 ή 919.

Με την πολύ σημαντική διάταξη του άρθρου 13 αποσαφηνίζεται επίσης η σημασία της χρησιμότητας στο σύστημα Κτηματολογίου που προτείνεται με το νομοσχέδιο, το οποίο, όπως ισχύει στα περισσότερα κράτη με Κτηματολόγιο (όμοια επίσης στη Ρόδο και Κω), δεν καταργεί τη χρησιμότητα. Απλώς η σημασία της τακτικής χρησιμότητας θα είναι πλέον, όπου θα αρχίσει να εφαρμόζεται σύστημα Κτηματολογίου, περιορισμένη, δεδομένου ότι ο καλόπιστος τρίτος, που εμπιστεύεται την (έστω ανακριβή) κτηματολογική εγγραφή, αποκτά αμέ-

σως κυριότητα (όπως και στα κινητά σύμφωνα με το άρθρο 1036 Α.Κ.), χωρίς να χρειάζεται να αναμείνει την πάροδο οποιουδήποτε χρόνου, όπως συμβαίνει στην τακτική χρησιμότητα. Ειδικότερα: Η παράγραφος 2 του άρθρου 13 αναφέρεται σε δύο λειτουργίες της χρησιμότητας. Η πρώτη αναφέρεται στην κτήση κυριότητας με χρησιμότητα (κυρίως θα πρόκειται όχι για τακτική, αλλά για έκτακτη χρησιμότητα κατά Α.Κ. 1045), που καθιστά επιγενομένως ανακριβή μια αρχικώς ακριβή εγγραφή. Γι' αυτόν ακριβώς το λόγο αντιμετωπίζεται όπως και κάθε άλλη ανακριβής εγγραφή, η οποία τεκμαίρεται ακριβής έως ότου ανατραπεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, την οποίαν νομιμοποιείται να προκαλέσει ο χρησιδεσπόσας με αγωγή του που υπόκειται και αυτή σε δημοσιότητα. Η δεύτερη λειτουργία της χρησιμότητας στην οποίαν αναφέρεται η παράγραφος 2 του άρθρου 13 είναι εκείνη που αφορά σε τακτική χρησιμότητα, που συντρέπει ενδεχομένως στο πρόσωπο του ανακριβώς αναγραφόμενου στο κτηματολογικό φύλλο δικαιούχου, ο οποίος με την - έστω ανακριβή - εγγραφή θεωρείται, όπως ρητά ορίζεται στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2, ότι έχει "νόμιμο τίτλο" κατά την έννοια των άρθρων 1041 και 1043 του Αστικού Κώδικα. Η τακτική αυτή χρησιμότητα, εφόσον - πλην του κατά τα ως άνω "νόμιμου τίτλου" - συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις της, οδηγεί στην κτήση του εν λόγω δικαιώματος (κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος) από τον ανακριβώς αναγραφόμενο ως δικαιούχο και θεραπεύει έτσι κατ' αποτέλεσμα, κατά το πρότυπο και άλλων νομοθεσιών, το ελάττωμα της εγγραφής.

B5. Οι διατάξεις του τέταρτου κεφαλαίου (άρθρα 14 - 16).

Στο τέταρτο κεφάλαιο του σχεδίου (άρθρα 14-16) εμπεριέχονται οι διατάξεις που ρυθμίζουν τα σχετικά με τη διαδικασία εγγραφής στα κτηματολογικά φύλλα (αίτηση εγγραφής και συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά). Ιδιαίτερη μέριμνα λαμβάνεται στο πλαίσιο του κεφαλαίου αυτού για την κατοχύρωση των θεμελιωδών αρχών της χρονικής προτεραιότητας (άρθρο 15) και του ελέγχου της νομιμότητας των υποβαλλόμενων αιτήσεων και δικαιολογητικών (άρθρο 16).

Σημαντική στο πλαίσιο αυτής της ρύθμισης είναι η βαρύτητα και των διατάξεων των παραγράφων 2-6 του άρθρου 16, που ορίζουν λεπτομερώς τη διαδικασία επίλυσης των σχετικών διαφορών. Λαμβάνεται μάλιστα πρόνοια, ώστε η εκδίκαση των σχετικών αιτήσεων (κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας) να γίνεται από ειδικούς Κτηματολογικούς Δικαστές, με πείρα στα εν λόγω ζητήματα, οι οποίοι ορίζονται σε κάθε Πρωτοδικείο με απόφαση του Ανώτατου Δικαστικού Συμβουλίου.

Ειδικότερα:

α) Άρθρο 14

Στο άρθρο 14 του σχεδίου περιγράφεται η διαδικασία υποβολής της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία και των συνημμένων σε αυτήν δικαιολογητικών (παρ. 1 και 2) και ορίζονται αφ' ενός μεν τα πρόσωπα που νομιμοποιούνται να υποβάλλουν την αίτηση, αφ' ετέρου δε το ελάχιστο περιεχόμενο της αίτησης, το οποίο μπορεί να συμπληρώνεται ή τροποποιείται με απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος, στον οποίο παρέχεται σχετική εξουσιοδότηση (παρ. 3). Με το ίδιο τέλος άρθρο καθορίζονται και τα συνυποβαλλόμενα με την αίτηση δικαιολογητικά (παρ. 4). Ειδική μνεία γίνεται επίσης και για τα εισπραττόμενα υπέρ τρίτων (Δημόσιου και Ταμείων) δικαιώματα, καθώς επίσης και για την απόδοση

τους. Η σχετική ρύθμιση είναι αντίστοιχη προς αυτήν που ισχύει για τους υποθηκοφύλακες.

β) Άρθρο 15

Στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 15 του σχεδίου καθορίζονται οι ενέργειες οι οποίες πρέπει να γίνουν στο Κτηματολογικό Γραφείο αμέσως μετά την υποβολή της αίτησης. Βασικός στόχος των εν λόγω ρυθμίσεων (των παρ. 1 και 2), όπως προκύπτει σαφέστερα από την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου, είναι η διασφάλιση της θεμελιώδους στο Κτηματολόγιο, όπως άλλωστε και στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, αρχής της χρονικής προτεραιότητας. Μέσο διασφάλισης αυτής της χρονικής τάξης των εγγραφών είναι το ημερολόγιο, του οποίου την τήρηση προβλέπει το άρθρο 3 παρ. 2, περίπτωση ε' του σχεδίου. Η αποσκοπούσα στη διασφάλιση της αρχής της χρονικής προτεραιότητας ρύθμιση του άρθρου 15 συμπληρώνεται (παρ. 3) με τη ρητή παραπομπή στις διατάξεις των άρθρων 1206, 1207, 1272 παρ. 2 και 1301 του Αστικού Κώδικα.

γ) Άρθρο 16

Με το άρθρο 16 του σχεδίου εξειδικεύεται η κατά το άρθρο 2 αρ. 2 αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία. Η αρχή αυτή αποτελεί προαπαιτούμενο για το κατά το άρθρο 13 τεκμήριο ορθότητας των κτηματολογικών εγγραφών. Γι' αυτό και ο έλεγχος της νομιμότητας, που εκτείνεται σε ό,τι αναγράφεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 16, δεν είναι μόνο τυπικός. Είναι έλεγχος της "καταλληλότητας" της εγγραφίτας πράξης, με την έννοια του ελέγχου της συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων για την επέλευση της επιδιωκόμενης με αυτήν μεταβολής, όπως είναι λ.χ. η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η επιβάρυνσή του με περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα ή με μακροχρόνιο (πάνω από 9 έτη) μισθωτικό δικαίωμα. Πρόκειται για έλεγχο αντίστοιχο προς αυτόν που προβλέπει και ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου (άρθρο 51) και οι νομοθεσίες (αυστριακή, γερμανική, ελβετική), που χρησίμευσαν ως πρότυπα του.

Στις παραγράφους 2 έως 6 του άρθρου 16 του σχεδίου αντιμετωπίζονται ζητήματα άρνησης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου να προβεί στη ζητούμενη καταχώριση, καθώς επίσης επίλυσης διαφορών από την αιτία αυτή. Μεταξύ των δυνατοτήτων που αναγνωρίζει το σχέδιο στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου είναι και η κατά την παράγραφο 3 προσωρινή (υπό επιφύλαξη) καταχώριση, η οποία μπορεί, υπό τις οριζόμενες στην ίδια παράγραφο προϋποθέσεις, να τραπεύσει σε οριστική. Σημαντική δικαιοπολιτική επιλογή του σχεδίου (με την παράγραφο 5 του άρθρου 16) είναι ο διορισμός εξειδικευμένου Δικαστή για την επίλυση των κτηματολογικών διαφορών (του Κτηματολογικού Δικαστή), ο οποίος δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 739 επ. Κ.Πολ.Δ.), όπως άλλωστε ισχύει και σήμερα για τις διαφορές μεταξύ υποθηκοφυλάκων σε περίπτωση άρνησής τους να προβούν στη ζητούμενη εγγραφή στα τηρούμενα από αυτούς βιβλία (άρθρο 791 Κ.Πολ.Δ.).

Β6. Οι διατάξεις του πέμπτου κεφαλαίου (άρθρα 17 - 20).

Το πέμπτο κεφάλαιο του σχεδίου (άρθρα 17-20) περιέχει τις διατάξεις που ρυθμίζουν τη διόρθωση των κτηματολογικών στοιχείων, υπό τις αναγραφόμενες σε αυτές προϋποθέσεις, στις ακόλουθες περιπτώσεις: α)

διόρθωση ύστερα από αμφισβήτηση των εγγραφόμενων στα κτηματολογικά φύλλα δικαιωμάτων με αμετάκλητη δικαστική απόφαση (άρθρο 17), β) διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου (άρθρο 18), γ) διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών σε άλλες περιπτώσεις (άρθρο 19) και δ) προσαρμογή κτηματολογικών στοιχείων συνεπεία εφαρμογής ακριβέστερης μεθόδου κτηματογράφησης (άρθρο 20). Ιδιαίτερη μέριμνα λαμβάνεται με τις ρυθμίσεις αυτές και για τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών σε περιπτώσεις ακινήτων που κείνται σε περιοχές για τις οποίες δεν υφίσταται κυρωμένος δασικός χάρτης, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπει ο ν. 998/1979 (άρθρο 20 παράγραφος 4 του σχεδίου). Ειδικότερα:

α) Άρθρο 17

Αντικείμενο της ρύθμισης του άρθρου 17 του σχεδίου είναι η διόρθωση κτηματολογικής εγγραφής ύστερα από αμφισβήτηση του δικαιώματος στο οποίο αυτή αφορά. Για τη διόρθωση αυτή, σύμφωνα με τον κανόνα που τίθεται με την παράγραφο 1 αυτού του άρθρου, απαιτείται, όπως ορίζεται και με τις παρόμοιους περιεχομένου διατάξεις των άρθρων 6 παράγραφος 2, 7 παράγραφος 3 και 13 παράγραφος 2, αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Ο λόγος της επιλογής αμετάκλητης και όχι απλώς τελεσίδικης απόφασης είναι η ικανοποίηση στο μέγιστο δυνατό βαθμό της ανάγκης ασφάλειας δικαίου και συναλλαγών, που αρμόζει στο σύστημα Κτηματολογίου.

Η διαδικασία που τηρείται για τη δικαστική αμφισβήτηση της ορθότητας ορισμένης κτηματολογικής εγγραφής και του δικαιώματος, στο οποίο αυτή αφορά, είναι, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου, όχι της εκούσιας δικαιοδοσίας, όπως στην παράγραφο 5 του άρθρου 16, αλλά της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας.

β) Άρθρο 18

Η προβλεπόμενη στο άρθρο 18 διόρθωση είναι απλούστερη ως αφορώσα σε πρόδηλα σφάλματα, τα οποία εξειδικεύονται στην παράγραφο 1 με την ενδεικτική παράθεση τέτοιων περιπτώσεων στο κείμενο του σχεδίου. Γι' αυτό και η διόρθωσή του από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου γίνεται χωρίς προηγούμενη δικαστική απόφαση.

γ) Άρθρο 19

Το άρθρο 19 του σχεδίου αναφέρεται σε διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών στις ακόλουθες 4 κατηγορίες περιπτώσεων: 1) Περίπτωση διόρθωσης ληξιαρχικών στοιχείων που αναγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία. Η διόρθωση αυτή γίνεται ύστερα από αμετάκλητη απόφαση σύμφωνα με το άρθρο 782 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (παρ. 1). 2) Σφάλματα που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία, τα οποία διορθώνονται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου με την περιγραφόμενη λεπτομερώς στην παράγραφο 2 διαδικασία. 3) Εγγραφή από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου της απόφασης κύρωσης του αναδασμού όταν έχει προηγηθεί η προβλεπόμενη στο άρθρο 12 παράγραφος 1 εδάφιο γ' εγγραφή της πράξης παραχώρησης της νομής ακινήτων σε δικαιούχους από αναδασμό (παράγραφος 3). 4) Διόρθωση σε περιπτώσεις ακινήτων που κείνται σε περιοχές για τις οποίες δεν υφίσταται κυρωμένος δασικός χάρτης, υπό τις προϋποθέσεις που προβλέπει το σχέδιο στην παράγραφο 4 του άρθρου 19.

δ) Άρθρο 20

Η τελευταία διάταξη του πέμπτου κεφαλαίου του σχεδίου (άρθρο 20) προβλέπει προσαρμογή των κτηματολογικών στοιχείων από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου σε περίπτωση εφαρμογής ακριβέστερης μεθόδου κτηματογράφησης.

B7. Οι διατάξεις του έκτου κεφαλαίου (άρθρα 21 - 22).

Οι διατάξεις του έκτου κεφαλαίου (άρθρα 21-22) διασφαλίζουν τη θεμελιώδη στο Κτηματολόγιο αρχή της δημοσιότητας, η οποία επιτυγχάνεται είτε με επιτόπια έρευνα στο Κτηματολογικό Γραφείο ή την ηλεκτρονική παροχή πληροφοριών σε ορισμένες περιπτώσεις, που αποτελεί το δικαίωμα πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία (άρθρο 21) είτε με τη χορήγηση αντιγράφων ή αποσπασμάτων από τα κτηματολογικά φύλλα (άρθρο 22). Ειδικότερα:

α) Άρθρο 21

Με το άρθρο 21 του σχεδίου ρυθμίζεται το δικαίωμα άμεσης πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία. Το δικαίωμα αυτό περιλαμβάνει τόσο την επί τόπου έρευνα των κτηματολογικών στοιχείων στα Κτηματολογικά Γραφεία όσο και την έναντι χρηματικού ανταλλάγματος ηλεκτρονική σύνδεση με τα εν λόγω γραφεία, του οποίου η άσκηση υπόκειται στους περιορισμούς του ν. 2472/1997 για την "προστασία του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα". Το δικαίωμα αυτό, κατά τρόπο αντίστοιχο προς αυτόν που ισχύει και στο έως τώρα σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, ασκείται από τα αναγραφόμενα στην παράγραφο 1 πρόσωπα, κατά τις ειδικότερες διακρίσεις που θα προβλέψει κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, για την έκδοση της οποίας παρέχεται εξουσιοδότηση με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου.

β) Άρθρο 22

Το άρθρο 22 συμπληρώνει τη ρύθμιση του άρθρου 21, προβλέποντας τη χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών σε όποιον έχει έννομο συμφέρον (παράγραφος 1), ο οποίος θα υποχρεούται στην καταβολή των τελών και δικαιωμάτων που θα ορίζει η προβλεπόμενη στην παράγραφο 2 κοινή υπουργική απόφαση. Ειδική μνεία γίνεται επίσης και για τα εισπραττόμενα υπέρ τρίτων (Δημοσίου και Ταμείων) δικαιώματα, καθώς επίσης και για την απόδοσή τους. Η σχετική ρύθμιση είναι αντίστοιχη προς αυτήν που ισχύει για τους υποθηκοφύλακες.

B8. Οι διατάξεις του έβδομου κεφαλαίου (άρθρα 23 - 26).

Οι πιο σημαντικές από τις διατάξεις του τελευταίου (έβδομου) κεφαλαίου του νομοσχεδίου, που φέρει τον τίτλο "τελικές και μεταβατικές διατάξεις" (άρθρα 23-26), είναι ασφαλώς οι μεταβατικές διατάξεις του εκτενούς άρθρου 23, που αναφέρεται στο κεφαλαίωδους πρακτικής σημασίας ζήτημα της μετάβασης από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα του Κτηματολογίου, χωρίς κλυδωνισμούς (και σε πρακτικό επίπεδο) και με τη μέγιστη δυνατή αξιοποίηση των προσόντων και της εμπειρίας των υποθηκοφυλάκων και του λοιπού προσωπικού των υποθηκοφυλακείων.

Ειδικότερα:

α) Άρθρο 23

Το άρθρο 23 του σχεδίου, το οποίο επιγράφεται "Μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου", περιέχει επτά παραγράφους, οι οποίες διαρθρώνονται ως εξής: Οι πρώτες τρεις παράγραφοι (1, 2 και 3) είναι γενικές και περιγράφουν τον τρόπο της μετάβασης από το ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου.

Η παράγραφος 4 αναφέρεται ειδικότερα στη μεταβατική λειτουργία έμμισθων υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων, η παράγραφος 5 στη μεταβατική λειτουργία άμισθων υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων και η παράγραφος 6 στα αναγκαία προπαρασκευαστικά μέτρα (τόσο στα έμμισθα όσο και στα άμισθα υποθηκοφυλακεία) για τη μετάβαση στο σύστημα Κτηματολογίου. Τέλος η παράγραφος 7 περιέχει μεταβατικές διατάξεις για την αξιοποίηση κυρίως του προσωπικού που υφίσταται κατά τη μεταβατική περίοδο και μετά τη σύσταση Κτηματολογικού Γραφείου σύμφωνα με την πάγια διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του σχεδίου.

Συγκεκριμένα: Με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 ανατίθεται μεταβατικά στα υφιστάμενα υποθηκοφυλακεία λειτουργία Κτηματολογικών Γραφείων. Με την παράγραφο 2 αποσαφηνίζονται οι πρακτικές επιπτώσεις αυτής της μεταβατικής λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων και με την παράγραφο 3 αντιμετωπίζονται οι περιπτώσεις λειτουργίας υποθηκοφυλακείων για τμήμα μόνο της περιοχής τους ως Κτηματολογικών Γραφείων.

Η βασική τομή που επιχειρείται με την παράγραφο 4 του σχεδίου, που αφορά στη μεταβατική λειτουργία έμμισθων υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων, είναι η διατήρηση της υπηρεσιακής, μισθολογικής και ασφαλιστικής κατάστασης του προσωπικού τους. Μερικά όμως το σχέδιο για την αύξηση του προσωπικού, προβλέποντας αφ' ενός μεν μηχανισμό καθορισμού του αριθμού του αναγκαίου πρόσθετου προσωπικού (με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων), αφ' ετέρου δε δυνατότητα υποβολής του έργου των έμμισθων Υποθηκοφυλακείων κατά τη μεταβατική αυτή περίοδο, έως δηλαδή την πρόσληψη στα έμμισθα υποθηκοφυλακεία του αναγκαίου προσωπικού κατά τις κείμενες διατάξεις, με προσωπικό παρεχόμενο από την Α.Ε. "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία", με δαπάνη δική της.

Η παράγραφος 5 του άρθρου 23 του σχεδίου, με την οποία ρυθμίζεται η μεταβατική λειτουργία άμισθων υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων, διαρθρώνεται σε τέσσερις υποπαραγράφους (εδάφια). Στο πρώτο από αυτά (α), με απόλυτη συνέπεια προς τις πάγιες διατάξεις των άρθρων 1 παρ.1 και 3 παρ.1 του σχεδίου, ορίζεται ότι ο άμισθος υποθηκοφύλακας παραμένει άμισθος δημόσιος λειτουργός, ο οποίος εξακολουθεί να προϊστάται του Υποθηκοφυλακείου και κατά τη μεταβατική του λειτουργία ως Κτηματολογικού Γραφείου. Κατά τα λοιπά διατηρείται η ίδια συμβατική σχέση που συνδέει τον άμισθο υποθηκοφύλακα με το απασχολούμενο στο Υποθηκοφυλακείο προσωπικό, το οποίο εξακολουθεί να αμείβεται από τον άμισθο υποθηκοφύλακα. Το δεύτερο και τρίτο εδάφιο (β' και γ') της ίδιας παραγράφου (5 του άρθρου 23) περιέχουν εκτενή ρύθμιση για την πρόσληψη του αναγκαίου πρόσθετου προ-

σωπικού κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας των άμισθων υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων. Τέλος το εδάφιο δ' της ίδιας παραγράφου αφορά στα τέλη και δικαιώματα για πράξεις που γίνονται στα άμισθα υποθηκοφυλακεία κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας τους ως Κτηματολογικών Γραφείων.

Η παράγραφος 6 του άρθρου 23 του σχεδίου περιέχει λεπτομερή ρύθμιση των προπαρασκευαστικών μέτρων που είναι αναγκαία για τη μεταβατική λειτουργία των υποθηκοφυλακείων (έμισθων και άμισθων), των οποίων η περιοχή (ολικά ή μερικά) κτηματογραφείται, προκειμένου να εισαχθεί σε αυτή σύστημα Κτηματολογίου.

Με την τελευταία παράγραφο του άρθρου 23 (παρ. 7) ορίζεται ότι η μεταβατική περίοδος λειτουργίας Υποθηκοφυλακείου ως Κτηματολογικού Γραφείου λήγει με τη σύσταση Κτηματολογικού Γραφείου κατ' εφαρμογήν της πάγιας διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του σχεδίου. Η βασική σκέψη που διατρέχει τη ρύθμιση αυτής της παραγράφου είναι ότι ο υποθηκοφύλακας συνεχίζει να παρέχει τις υπηρεσίες του, ως προϊστάμενος και στο συνιστώμενο με βάση την πάγια διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 5 Κτηματολογικό Γραφείο.

Αντίστοιχα ζητήματα, που αφορούν στην υπηρεσιακή κατάσταση του υφιστάμενου κατά το χρόνο σύστασης του Κτηματολογικού Γραφείου προσωπικού του Υποθηκοφυλακείου, το οποίο θα έχει το προσόν της εμπειρίας λειτουργίας Κτηματολογίου, που θα έχει αποκτήσει κατά τη μεταβατική περίοδο έως τη σύσταση Κτηματολογικού Γραφείου κατά την παρ. 1 του άρθρου 5 του σχεδίου, ρυθμίζονται για το χρόνο μετά τη σύσταση του εν λόγω Γραφείου με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 (περίπτωση α') του άρθρου 3 του σχεδίου, με το οποίο ρυθμίζεται και κάθε άλλο σχετικό οργανωτικό και διοικητικό ζήτημα.

β) Άρθρο 24

Με τη διάταξη του άρθρου 24 εξουσιοδοτείται ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος να εκδίδει κανονιστικού περιεχομένου αποφάσεις για κάθε ζήτημα τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα που δεν καλύπτεται με ειδικότερες διατάξεις.

γ) Άρθρο 25

Με τη διάταξη του άρθρου 25 επιδίδονται ορισμένες αναγκαίες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις στο ν. 2308/1995. Οι τροποποιήσεις και συμπληρώσεις αυτές αναφέρονται στην πληρέστερη ενημέρωση του Δημοσίου και των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης σε ό,τι αφορά τις προβλεπόμενες στο ν. 2308/1995 κτηματογραφήσεις (παρ. 1), στη σύνθεση και λειτουργία των διοικητικών επιτροπών που εξετάζουν τις προβλεπόμενες στο ν. 2308/1995 ενστάσεις και προσφυγές και αποσκοπούν στην ασφαλέστερη και αποτελεσματικότερη λειτουργία τους (παρ. 2-7) και στη μεταφορά αρμοδιοτήτων και οικονομικών πόρων του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος προς την Α.Ε. "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία".

δ) Άρθρα 26 και 27

Το νομοσχέδιο ολοκληρώνεται με τη διάταξη του άρθρου 26, που αφορά στην επιβαλλόμενη με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 2469/1997 ρύθμιση και με

το άρθρο 27, που αφορά στην έναρξη ισχύος του παρόντος.

Αθήνα, 11 Σεπτεμβρίου 1998

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αλέξ. Παπαδόπουλος

Γιάν. Παπαντωνίου

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΑΣ

Κώστας Λαλιώτης

Στέφανος Τζουμάκας

ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ
ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Μιλτ. Παπαϊωάννου

Ευάγ. Γιαννόπουλος

ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Με το άρθρο 25 παρ. 3 τροποποιείται η παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 2308/1995 που έχει ως εξής:

"Άρθρο 7

Εξέταση ενστάσεων

Σύνθεση και λειτουργία Πρωτοβάθμιας Επιτροπής.

1. Οι ενστάσεις εξετάζονται σε πρώτο βαθμό από τριμελή Επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. και αποτελείται από: α) έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς, ως πρόεδρο, με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της παρούσας διάταξης, ήτοι έναν ειρηνοδίκη, οριζόμενο κατά την κείμενη για τους δικαστικούς λειτουργούς νομοθεσία ή ένα δικηγόρο, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο ή ένα συμβολαιογράφο, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο ή κατά τον τρόπο αρμόδιο φύλακα μεταγραφών και υποθηκών, β) έναν αγρονόμο - τοπογράφο μηχανικό, υποδεικνυόμενο από τον προϊστάμενο του αρμόδιου Γραφείου Κτηματολογίου και γ) έναν εκπρόσωπο της τοπικής αυτοδιοίκησης, υποδεικνυόμενο από την Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων του νομού της υπό κτηματογράφηση περιοχής."

Με την παρ. 4 του ίδιου ως άνω άρθρου τροποποιείται η παρ. 3 του ίδιου επίσης άρθρου 7 του ν. 2308/1995 που έχει ως εξής:

"3. Ο κατά τις παραγράφους 1 και 2 ορισμός των τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Επιτροπής πρέπει να πραγματοποιείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή σχετικού αιτήματος από μέρους του Ο.Κ.Χ.Ε.. Αν παρέλθει η προθεσμία αυτή, ο Ο.Κ.Χ.Ε. έχει δικαίωμα να ορίσει αυτός το μη υποδεικνυόμενο εμπροθέσμως μέλος, το οποίο, για μεν τη θέση του προέδρου πρέπει να είναι είτε δικηγόρος είτε συμβολαιογράφος, για δε τη θέση των υπόλοιπων δύο μελών πρέπει να είναι είτε αγρονόμος - τοπογράφος μηχανικός και ένας ακόμη από τους αμέσως προηγού-

μένως αναφερόμενους νομικούς είτε δύο αγρονόμοι - τοπογράφοι μηχανικοί".

Με το άρθρο 25 παρ. 5 τροποποιείται η παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 2308/1995 που έχει ως εξής:

"2. Η Δευτεροβάθμια Επιτροπή συγκροτείται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. και αποτελείται από: α) έναν πρωτοδίκη ή ειρηνοδίκη, με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, οριζόμενο κατά την κείμενη για τους δικαστικούς λειτουργούς νομοθεσία, β) έναν αγρονόμο - τοπογράφο μηχανικό, υποδεικνυόμενο από τον προϊστάμενο του αρμόδιου Γραφείου Κτηματολογίου και γ) έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς, με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της παρούσας διάταξης, ήτοι τον κατά τόπο αρμόδιο φύλακα μεταγραφών και υποθηκών ή ένα δικηγόρο, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο ή ένα συμβολαιογράφο, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο".

Με την παρ. 6 του άρθρου 25 τροποποιείται η παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 2308/1995 που έχει ως εξής:

"3. Για καθένα από τα κατά την παράγραφο 1 τακτικά μέλη της Επιτροπής ορίζεται νόμιμος αναπληρωτής του. Ο ορισμός αυτός γίνεται κατά τον προβλεπόμενο και για τα τακτικά μέλη στην παράγραφο 2 τρόπο".

Με την παρ. 7 του άρθρου 25 τροποποιείται η παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 2308/1995, που έχει ως εξής:

"4. Ο κατά τις παραγράφους 1 και 2 ορισμός των τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Επιτροπής πρέπει να πραγματοποιείται μέσα σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την υποβολή σχετικού αιτήματος από μέρους του Ο.Κ.Χ.Ε.. Αν παρέλθει η προθεσμία αυτή, ο Ο.Κ.Χ.Ε. έχει δικαίωμα να ορίσει αυτός το μη υποδεικνυόμενο εμπροθέσμως μέλος, το οποίο, για μεν τη θέση του προέδρου πρέπει να είναι είτε φύλακας μεταγραφών και υποθηκών είτε δικηγόρος είτε συμβολαιογράφος, για δε τη θέση των υπόλοιπων δύο μελών πρέπει να είναι ένας αγρονόμος - τοπογράφος μηχανικός και ένας από τους αμέσως προηγούμενως αναφερόμενους νομικούς".

Με το άρθρο 25 παρ. 8 τροποποιείται το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 14 του ν. 2308/1995 που έχει ως εξής:

"Στην ίδια εταιρεία ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων δύναται με αποφάσεις του, μετά από πρόταση του Ο.Κ.Χ.Ε. να μεταφέρει αρμοδιότητες του Οργανισμού αυτού σχετικές με το Εθνικό Κτηματολόγιο. Οι αποφάσεις αυτές δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως".

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

Γενικές διατάξεις

Άρθρο 1

Ορισμός, φορέας τήρησης, σκοπός και έκταση εφαρμογής του Εθνικού Κτηματολογίου

1. Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της Επικράτειας, το οποίο διέπεται από τις αναγραφόμενες στο άρθρο 2 αρχές. Ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος συντάσσει και τηρεί το Εθνικό Κτηματολόγιο. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έρ-

γων, ύστερα από πρόταση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος, μπορεί να ανατίθεται η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου στην ανώνυμη εταιρεία "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία", η οποία έχει ιδρυθεί με την υπ' αριθμ. 81706/6085/6.10.1995 κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (ΦΕΚ 872 Β'/19.10.1995). Στην απόφαση αυτή προσδιορίζεται επακριβώς το ανατιθέμενο έργο και ό,τι αφορά στην εκτέλεσή του.

2. Στο Κτηματολόγιο καταχωρίζονται νομικές και τεχνικές πληροφορίες που αποσκοπούν στον ακριβή καθορισμό των ορίων των ακινήτων και στη δημοσιότητα των εγγραπτών στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων και βαρών, με τρόπο που διασφαλίζει τη δημόσια πίστη, προστατεύοντας κάθε καλόπιστο συναλλασσόμενο που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές. Καταχωρίζονται επίσης πρόσθετες πληροφορίες, κατά τα οριζόμενα στο εδάφιο γ' της παραγράφου 5 του άρθρου 11, που αποτελούν μέσο για την επιδίωξη ιδίως σκοπών ορθολογικής οργάνωσης και ανάπτυξης της Χώρας. Για το σκοπό αυτόν οι αρμόδιες διοικητικές και δικαστικές αρχές κοινοποιούν αμελλητί στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο κάθε κανονιστική ή ατομική διοικητική πράξη, καθώς και κάθε δικαστική απόφαση που ορίζει ή επιφέρει μεταβολή ιδίως στις χρήσεις γης και στους όρους και περιορισμούς δόμησης των ακινήτων, ανεξαρτήτως άλλης μορφής δημοσιότητας που προβλέπουν οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Η μη κοινοποίησή τους στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο δεν παρακλύει την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων τους.

3. Από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, σε καθεμία από τις κατά το νόμο 2308/1995 κτηματογραφούμενες περιοχές αντικαθίσταται το υφιστάμενο έως τότε στις περιοχές αυτές σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Η ημερομηνία έναρξης ισχύος του ορίζεται για καθεμία από τις κτηματογραφούμενες περιοχές με απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος αμέσως μετά την ολοκλήρωση των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία και την τήρηση των προβλεπόμενων στη διάταξη αυτή διατυπώσεων. Η απόφαση αυτή του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος, στην οποία ορίζονται και τα όρια της υπαγόμενης στο Κτηματολόγιο περιοχής, δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και κοινοποιείται στο Δημόσιο, κατά τις κείμενες διατάξεις για τις προς αυτό κοινοποιήσεις, στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού, στον Υποθηκοφύλακα της περιοχής, στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο της περιοχής και στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου.

Άρθρο 2

Αρχές του Κτηματολογίου

Το Κτηματολόγιο διέπεται από τις ακόλουθες αρχές:

1) την αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων,

2) την αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκών στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία,

3) την αρχή της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης (αρχή της χρονικής προτεραιότητας),

4) την αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων,