



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Αθήνα, 26.10.2020
Αρ. Πρωτ.: ΠΡ 1208/2038168

Ταχ. Δ/ση: Μεσογείων 288
155 62 Χολαργός
Πληροφορίες: Ε. Ανδρεδάκη
Τηλέφωνο: 210 6505840
Ηλ. Ταχυδρομείο: eandreda@ktimatologio.gr

Προς:
Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Αυτοτελές Τμήμα Κοινοβουλευτικού
Ελέγχου
Email: vouli1@prv.ypeka.gr

Θέμα: Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών Κτηματολογίου

Σχετικό: Ερώτηση Βουλής υπ' αριθμ. 696

Με σκοπό τη διασφάλιση της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές, η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών συνιστά αναγκαία νόμιμη προϋπόθεση για την καθιέρωση μίας αξιόπιστης κτηματολογικής βάσης, με το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας.

Η ισχύουσα νομοθεσία παρέχει ήδη μέτρα προστασίας της ιδιοκτησίας και μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, που τυχόν παρήλθε άπρακτη. Συγκεκριμένα, μετά την παρέλευση της προθεσμίας, ο πραγματικός δικαιούχος μπορεί να εγείρει αξίωση κατά του αναγραφόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου τόσο με αντικείμενο τη χρηματική αποζημίωση αλλά και με “απόδοση αυτοουσίως είτε του όλου είτε μέρους του ακινήτου” στο οποίο αφορά η ανακριβής πρώτη εγγραφή, με μόνη προϋπόθεση να μην έχει αυτό μεταβιβαστεί, όπως και είναι λογικό (ν.2664/1998, άρθρο 7, παρ. 2). Επομένως οι πραγματικοί δικαιούχοι ούτε χάνουν οριστικά την ιδιοκτησία τους ούτε και περιορίζονται γενικά σε χρηματική αποζημίωση.

1. Ως προς τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών στους 297 ΟΤΑ για τους οποίους καθορίστηκε ενιαία καταληκτική ημερομηνία η 31.12.2020 (ν.4623/2019, άρθρο 102), αυτοί αφορούν σε 6.218.573 δικαιώματα (17% συνόλου Ελλάδας). Πρόκειται για συνολικά 3.258.596 ακίνητα (τα μισά περίπου είναι γεωτεμάχια ή κάθετες ιδιοκτησίες).

Η αρχική προθεσμία διόρθωσης για τις περιοχές αυτές, είχε οριστεί αρχικά ως πενταετής. Παρατάθηκε με αλληπάλληλες τροποποιήσεις και με τον προαναφερόμενο νόμο ορίστηκε ενιαία, καταληκτική ημερομηνία. Κατά μέσον όρο η προθεσμία διόρθωσης έχει ήδη διαρκέσει 15 έτη. Στο 60% των ΟΤΑ η προθεσμία αυτή έχει διαρκέσει πάνω από 15 έτη. Στο 94% των ΟΤΑ έχει διαρκέσει πάνω από 13 έτη. Σε κάθε περίπτωση εκτός από μία έχει διαρκέσει πάνω από 10 έτη.

Το πλήθος των ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη στους 297 αυτούς ΟΤΑ ανέρχεται σε 183.660 (6% συνόλου ακινήτων). Συνολικά 13 ΟΤΑ δεν έχουν κανένα απολύτως αγνώστου. Είναι προφανές ότι οι επαναλαμβανόμενες παρατάσεις μέχρι και σήμερα, δεν αξιοποιήθηκαν από τους ιδιοκτήτες για την εξάλειψη των σχετικών εγγραφών. Συγκεκριμένα, ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου είναι κάτω από 2%.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στο πλήθος των ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη συμπεριλαμβάνονται και ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου στα οποία όμως μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, ακόμα και αν δεν προβεί σε διορθωτικές ενέργειες, θα αποκατασταθεί η κυριότητά του αυτοδίκαια λόγω της επέλευσης του αμάχητου τεκμηρίου κατά το άρθρο 9 του ν. 2664/1998.

Με βάση τα παραπάνω, θεωρούμε εύλογο να μην κρατάει το 6% των ιδιοκτητών σε ομηρία το 94% των ιδιοκτητών που εμφανίστηκε και δήλωσε το ακίνητό του, τη στιγμή μάλιστα που υπάρχει δυνατότητα προβολής αξιώσεων από οποιονδήποτε και μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών.

Κατά συνέπεια είμαστε αντίθετοι σε οποιαδήποτε παράταση.

2. Ως προς τα 303.396 δικαιώματα στους 35 ΟΤΑ που οριστικοποιήθηκαν στο παρελθόν (2017-8), η προθεσμία διόρθωσης είχε διαρκέσει 14 έτη κατά τη λήξη της. Τα αγνώστου ιδιοκτήτη εδώ ανέρχονται στο 8% των ακινήτων. Συνολικά 6 ΟΤΑ δεν έχουν κανένα απολύτως αγνώστου. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη είναι 3%.

Με το ίδιο σκεπτικό όπως και στην προηγούμενη περίπτωση, αλλά και για τη διασφάλιση της αξιοπιστίας της διαδικασίας, είμαστε αντίθετοι σε οποιαδήποτε παράταση.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Καθ. Σταθάκης Δημήτριος