



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Αθήνα, 30.10.2020
Αρ. Πρωτ.: ΠΡ 1213/2038428

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. 843

1. 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 θωρακισμένη 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.

Ως προς τις συγκεκριμένες περιοχές που αναφέρονται:

- Στον ΟΤΑ Κερκυραίων η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 13 έτη. Υπάρχουν 42.184 ακίνητα 7% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (2.890 ακίνητα). Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 0,02% ή 7 ακίνητα κατ' έτος.

- Στον ΟΤΑ Κάτω Κορακιάνας η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 15 έτη. Υπάρχουν 5.246 ακίνητα 21% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (1.094 ακίνητα). Το ποσοστό αγνώστου φαίνεται αρχικά μεγάλο όμως αφορά σχεδόν αποκλειστικά σε γεωτεμάχια και όχι σε οριζόντιες ιδιοκτησίες (περιλαμβάνονται μόνον τρεις οριζόντιες και καμία κάθετη). Επιπλέον, το 78% των γεωτεμαχίων αυτών βρίσκεται εντός κυρωμένου δασικού χάρτη. Άρα πρόκειται πιθανά για δασικές εκτάσεις που δεν έχουν δηλωθεί από το Ελληνικό Δημόσιο, που δεν είχε τότε σχετική υποχρέωση υποβολής δήλωσης και προφανώς τώρα που υπάρχει κυρωμένος δασικός χάρτης θα περιέλθουν ούτως ή άλλως στην ιδιοκτησία του.

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, είναι προφανές ότι (α) οι εν λόγω τρεις περιοχές της Χαλκιδικής δεν αποτελούν ειδική περίπτωση, (β) έχει δοθεί ήδη ικανός χρόνος πριν την οριστικοποίηση, (γ) οι επαναλαμβανόμενες παρατάσεις μέχρι σήμερα δεν αξιοποιήθηκαν από τους ιδιοκτήτες, όπως φαίνεται από τον ιδιαίτερα χαμηλό ρυθμό εξάλειψης άγνωστου ιδιοκτήτη, (δ) εύλογο είναι να μην κρατάει το 8% των ιδιοκτητών σε ομηρία το 92% των ιδιοκτητών (μέσος όρος των δυο περιοχών) 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. Η ΚΤ5-09 (Κέρκυρα/Θεσπρωτία) είναι μια από τις πέντε συμβάσεις που δεν είχε ανατεθεί όταν ανέλαβε τη διακυβέρνηση της χώρας η τωρινή κυβέρνηση. Για τις συμβάσεις αυτές εκκρεμούσε επί δυο σχεδόν χρόνια η έκδοση απόφασης του Δ.Σ. του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο ως προς τη νόμιμη ή μη συμμετοχή συμμετέχουσας στο διαγωνισμό σύμπραξης μελετητικών εταιριών. Μετά την ανάληψη της κυβέρνησης και τον ορισμό νέας Διοίκησης επιταχύνθηκε η διαδικασία ανάθεσης των πέντε αυτών συμβάσεων. Συγκεκριμένα, λάβαμε τις σχετικές αποφάσεις και επανακινήθηκε η διαδικασία υπογραφής των συμβάσεων. Κατόπιν νέας προσφυγής της συμμετέχουσας και διαμαρτυρόμενης σύμπραξης και έκδοσης απόφασης, ως προς τη σύμβαση ΚΤ5-09, η Διοίκηση καλείται εκ νέου να αποφανθεί, και θα το πράξει στις αρχές Νοεμβρίου, ως προς το αν είναι νόμιμη ή μη η συμμετοχή της διαμαρτυρόμενης σύμπραξης. Εκτιμάται ότι η διαδικασία για την υπογραφή της εν λόγω σύμβασης θα ολοκληρωθεί εντός των πρώτων μηνών του έτους 2021 και η συλλογή δηλώσεων θα εκκινήσει το καλοκαίρι του 2021. Στην παρούσα φάση, δεν εκκρεμεί καμία αποστολή εγγράφων στο ΣτΕ ως προς το ζήτημα αυτό.

3. Εντός του μηνός Νοεμβρίου 2020, το Δ.Σ. μας θα προτείνει στον αρμόδιο Υπουργό ΠΕΝ τα απαιτούμενα προσόντα για τον διορισμό στις θέσεις των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων και των Υποκαταστημάτων του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο, τις προϋποθέσεις και διαδικασία επιλογής τους καθώς επίσης και τις θέσεις που θα προκηρυχθούν μεταξύ των οποίων και τη θέση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου Ιονίων Νήσων.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Καθ. Σταθάκης Δημήτριος