



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Αθήνα, 27.11.2020
Αρ. Πρωτ.: ΠΡ 1393/2043048

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. 535

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.

1. 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 αυτουσίως 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.

2. Ως προς τη συγκεκριμένη περιοχή που αναφέρεται:

- Στον ΟΤΑ Ηρακλείου Κρήτης υπάρχουν 111.240 ακίνητα 3% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (3.382 ακίνητα). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 10 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 0% (5 ακίνητα κατ' έτος).

Τα πιο πάνω ποσοστά αγνώστου είναι ίσα ή μικρότερα από τον μέσο όρο των 297 ΟΤΑ που οριστικοποιούνται 31.12.2020, ο οποίος ανέρχεται στο 6%. Ο ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στην εν λόγω περιοχή είναι σημαντικά μικρότερος από τον αντίστοιχο μέσον όρο (2%) στους 297 ΟΤΑ.

Με βάση τα παραπάνω, είναι προφανές ότι (α) η εν λόγω περιοχή δεν αποτελεί 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 αγνώστου ιδιοκτήτη, (δ) εύλογο

είναι να μην κρατάει το 3% των ιδιοκτητών σε ομηρία το 97% 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.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Καθ. Σταθάκης Δημήτριος