



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Αθήνα, 27.11.2020
Αρ. Πρωτ.: ΠΡ 1391/2043043

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. 512

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 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.

2. Ως προς τις συγκεκριμένες περιοχές που αναφέρονται:

- Στους ΟΤΑ Κυκλάδων που είναι προγραμματισμένοι να οριστικοποιηθούν στο τέλος του έτους υπάρχουν 87.847 ακίνητα, 9% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (7.945 ακίνητα). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 12-16 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη σε κανέναν ΟΤΑ δεν ξεπερνά το 2%.

- Στους 9 ΟΤΑ της Νήσου Σύρου υπάρχουν συνολικά 32.750 ακίνητα, 6% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (1.935 ακίνητα). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 15 ή 16 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό πουθενά δεν ξεπερνά το 2% (37 ακίνητα συνολικά κατ' έτος).

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) έχει δοθεί ήδη ικανός χρόνος πριν την οριστικοποίηση, (β) οι επαναλαμβανόμενες παρατάσεις μέχρι σήμερα δεν αξιοποιήθηκαν από τους ιδιοκτήτες, όπως φαίνεται από τον ιδιαίτερα χαμηλό ρυθμό εξάλειψης άγνωστου ιδιοκτήτη, (γ) εύλογο είναι να μην κρατάει ένα μικρό ποσοστό των ιδιοκτητών σε ομηρία τη συντριπτική πλειονότητα 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