



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Αθήνα, 16.11.2020
Αρ. Πρωτ.: ΠΡ 1283/2040175

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. 1430

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:

- Στον ΟΤΑ Καστοριάς υπάρχουν 21.159 ακίνητα 4% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (831 ακίνητα). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 12 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 1% (5 ακίνητα κατ' έτος).

- Στον ΟΤΑ Πολυκάρπης υπάρχουν 2.090 ακίνητα 2% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (34 ακίνητα). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 15 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 0% (έχει εξαλειφθεί ένα μόνον ακίνητο σε όλο το διάστημα των δεκαπέντε ετών).

- Στον ΟΤΑ Λεύκης υπάρχουν 4.153 ακίνητα 15% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (628 ακίνητα). Υπολογίζεται ότι το ένα τρίτο των αγνώστου είναι εντός δασικών εκτάσεων (δηλαδή πιθανότατα ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 15 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 0% (3 ακίνητα κατ' έτος).

- Στον ΟΤΑ Μεσοποταμίας υπάρχουν 5.287 ακίνητα 0% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (3 ακίνητα). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 14 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 0% (έχουν εξαλειφθεί τρία μόνον ακίνητα σε όλο το διάστημα των δεκατεσσάρων ετών).

- Στον ΟΤΑ Μαυροχωρίου υπάρχουν 3.523 ακίνητα 13% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (445 ακίνητα). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 16 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 2% (11 ακίνητα κατ' έτος).

- Στον ΟΤΑ Δισπηλιού υπάρχουν 1.620 ακίνητα 9% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (142 ακίνητα). Υπολογίζεται ότι το ένα τέταρτο των αγνώστου είναι εντός δασικών εκτάσεων (δηλαδή πιθανότατα ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 15 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 1% (1 ακίνητο κατ' έτος).

Με βάση τα παραπάνω, είναι προφανές ότι (α) οι εν λόγω περιοχές 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 αγνώστου ιδιοκτήτη, (δ) εύλογο είναι να μην κρατάει το 6% των ιδιοκτητών σε ομηρία το 94% των ιδιοκτητών (κατά μέσον όρο) 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.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Καθ. Σταθάκης Δημήτριος