

Αθήνα, 3/6/2021
Αρ. Πρωτ.: ΠΡ 461/2118462

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

Προς:
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών Και Κοινοβουλευτικών
Θεμάτων
Email: ke@mindigital.gr

Θέμα: Αγνώστου ιδιοκτήτη ακίνητα

Σχετικό: Η υπ' αριθμ. 6653/17.05.2021 Ερώτηση Βουλής

Το 1998 η Ελληνική Πολιτεία, έχοντας λάβει υπόψη της το ατελές και ανασφαλές σύστημα μεταγραφών και υποθηκών για την καταχώριση των δικαιωμάτων επί της γης, για τους λόγους που αναλυτικά καταγράφονται στην εισηγητική έκθεση του νόμου (μη καταχώριση δικαιωμάτων με αιτία κτήσης την χρησικτησία, εκτός των περιπτώσεων κτήσης του δικαιώματος με δικαστικές αποφάσεις, μη καταχώριση δικαιωμάτων κυριότητας πριν την σύνταξη πράξεων αποδοχής, καταχώριση δικαιωμάτων μη εντοπισμένων σε χάρτη δικαιωμάτων καθώς επίσης μη καταχώριση των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου) νομοθέτησε τον τρόπο σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου με το Ν.2308/1995.

Σε πρόσφατη μελέτη που διενεργήθηκε στην ΠΕ Καβάλας βρέθηκε ότι τα δικαιώματα των οικείων Υποθηκοφυλακείων καλύπτουν μόνον το 1/3 του συνόλου των δικαιωμάτων. Δεδομένου επίσης ότι πολύ συχνά οι πράξεις που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία περιγράφουν δικαιώματα επί ακινήτων μη οριοθετημένων, με ασαφές εμβαδόν, επί ακινήτων τα οποία δεν έχουν συνδεθεί με χάρτη όμορων ακινήτων ήταν προφανές ότι σύνταξη του Κτηματολογίου δεν μπορούσε να βασιστεί στα στοιχεία του Υποθηκοφυλακείου. Προφανές είναι επίσης ότι η κάλυψη της ακίνητης περιουσίας από το Κτηματολόγιο είναι πληρέστερη και ακριβέστερη.

Τα «αγνώστου ιδιοκτήτη» ακίνητα αποτελούν ένα μικρό ποσοστό του συνόλου των δικαιωμάτων. Συγκεκριμένα, στους 35 ΟΤΑ που οριστικοποιήθηκαν στο παρελθόν (2017-8) αλλά και στους 297 ΟΤΑ για τους οποίους καθορίστηκε ενιαία καταληκτική ημερομηνία η 31.12.2021 (ν.4623/2019, άρθρο 102), οι πρώτες εγγραφές «αγνώστου ιδιοκτήτη» ανέρχονται σε λιγότερο από 8% των ακινήτων. Ανάλογο ποσοστό συναντάμε σε πολλά ευρωπαϊκά κράτη.

Ταυτόχρονα, από τα στοιχεία μας προκύπτει ότι το ενδιαφέρον των ιδιοκτητών για διόρθωση των εγγραφών αυτών είναι στην πράξη πολύ περιορισμένο. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός διόρθωσης των πρώτων εγγραφών «αγνώστου ιδιοκτήτη» είναι της τάξης του 3%.

Από το σύνολο των «αγνώστου ιδιοκτήτη» ένα μικρό μέρος μόνον, της τάξης του 1/5, είναι αστικά δικαιώματα. Συγκεκριμένα, στην ΠΕ Καβάλας που έχουμε μελετήσει αναλυτικά τα στοιχεία, τα αστικά ακίνητα «αγνώστου» αντιστοιχούν σε λιγότερο από 1% της έκτασης της ΠΕ.

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 των συνεπειών του άρθρου 9 του ν. 2664/1998.

Σε κάθε περίπτωση, 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 περιορίζονται σε χρηματική αποζημίωση.

Με την κατάργηση των Υποθηκοφυλακείων πολίτες και επαγγελματίες απολαμβάνουν ένα σύγχρονο περιβάλλον συναλλαγών, με ηλεκτρονικές υπηρεσίες, ηλεκτρονικές πληρωμές, ψηφιακή απομακρυσμένη έρευνα κλπ.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Καθ. Σταθάκης Δημήτριος