

Αθήνα, 01.11.2021
ΑΠ: ΠΡ 1126/2144835

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

ΘΕΜΑ: Μελέτη επαναπροσδιορισμού θέσης και ορίων στη Λέσβο

Σχετικά: α' Η υπ' αριθ. 74/13.10.2021 Αναφορά Βουλής

β' υπ' αρ. 561/08/28.12.2012 απόφαση ΔΣ ΟΚΧΕ (Β' 135/2013)

γ' υπ' αρ. 503/05.04.2012 απόφαση Δ.Σ. Ελληνικό Κτηματολόγιο

Το νοτιοανατολικό άκρο της νήσου Λέσβου είναι μια από τις τρεις συνολικά περιοχές της Ελλάδας που εκπονείται μελέτη προσαρμογής κτηματολογικών διαγραμμάτων λόγω επαναπροσδιορισμού.

Γίνεται δηλαδή προσπάθεια βελτίωσης της κτηματογράφησης που έχει ολοκληρωθεί στο παρελθόν. Οι περιοχές, σε μέρος των οποίων εξελίσσεται σήμερα μελέτη επαναπροσδιορισμού της θέσης και των ορίων εκτεταμένου αριθμού κτηματογραφημένων ακινήτων στα κτηματολογικά διαγράμματα σε σχέση με τις περιοχές αναφοράς της Ερώτησης παρουσιάζονται στον Πίνακα 1.

Πίνακας 1. Περιοχές Π.Ε. Λέσβου που αφορά η Ερώτηση.

ΟΤΑ (Προ-Καποδιστ.)	Δημοτική Ενότητα (Καλλικρατική)	Επαναπροσδιορισμός	Κτηματογράφηση	Λειτουργία Κτηματολογίου
Αγίας Μαρίνης	Μυτιλήνης	ναι		
Ταξιάρχων	Μυτιλήνης	ναι		
Μυτιλήνης	Μυτιλήνης	ναι		
Αλυφαντών	Μυτιλήνης	ναι		
Μόριας	Μυτιλήνης	ναι		
Αφάλωνος	Μυτιλήνης		ναι	
Παμφίλων	Μυτιλήνης		ναι	
Λουτρών	Μυτιλήνης	ναι		
Παλαιοκήπου	Γέρας	ναι		
Περάματος	Γέρας			ναι
Σκοπέλου	Γέρας		ναι	
Μεσαγρού	Γέρας	ναι		
Παππάδου	Γέρας	ναι		
Πλακάδου	Γέρας	ναι		
Κάτω Τρίτους	Ευεργέτουλα	ναι		

Γεγονός είναι ότι η νήσος Λέσβος έχει ιδιαιτερότητες ως περιοχή κτηματογράφησης (έντονου ανάγλυφου και φυτοκάλυψης, παραμεθόριος). Όμως, όπως και στις άλλες περιοχές όπου διενεργείται επαναπροσδιορισμός έτσι και εδώ η βασική αιτία που δημιούργησε το πρόβλημα αλλά και ταυτόχρονα η βασική δυσκολία στην επίλυσή του σήμερα είναι η χαμηλή συμμετοχή των πολιτών σε όλα τα στάδια της κτηματογράφησης. Έτσι, μεγάλο ποσοστό ιδιοκτησιών έμειναν ανεντόπιστες, δεδομένου ότι αρκετοί ιδιοκτήτες είτε δεν υπέβαλαν δήλωση ιδιοκτησίας, είτε στη συνέχεια δεν υπέβαλαν ενστάσεις κατά τη φάση των Αναρτήσεων, είτε δεν προσκόμισαν τοπογραφικά διαγράμματα των ακινήτων τους. Συγκεκριμένα:

1. Κατά τη διάρκεια της αρχικής περιόδου συλλογής δηλώσεων (4/1999 ως 10/1999) υπήρξε μικρός αριθμός προσκομιζομένων εγγράφων, διαγραμμάτων από τους ιδιοκτήτες ακινήτων, καθώς και χαμηλή προσέλευση τους στις προγραμματισμένες από τον ανάδοχο εκτεταμένες αυτοψίες και στις πρωτοβάθμιες επιτροπές εξέτασης των εντάσεων.

2. Κατά την Ανάρτηση (10/2000) υποβλήθηκαν συνολικά 19.351 ενστάσεις σε συνολικό αριθμό αναρτηθέντων δικαιωμάτων 62.380 (31%) εκ των οποίων 12.628 αφορούσαν προσδιορισμό θέσης (20%). Ο μεγάλος αριθμός των ενστάσεων για εντοπισμούς αντιμετωπίστηκε με προκαθορισμένα ραντεβού για διενέργεια αυτοψίας, με παρουσία των ιδιοκτητών και σύνταξη σχετικών δελτίων αυτοψίας.

3. Το Ελληνικό Δημόσιο (Δ/νση Δασών) υπέβαλε καθυστερημένα τη δήλωση του με αποτέλεσμα να πραγματοποιηθεί και δεύτερη Ανάρτηση (1/2003). Οι ενστάσεις σε αυτή τη φάση ήταν 5.533 (7,5%), εν τρίτον εκ των οποίων αφορούσε σε εντοπισμό θέσης. Ο αριθμός αγνώστου ιδιοκτήτη δικαιωμάτων ήταν υψηλός (14,5%).

4. Λόγω των προβλημάτων εντοπισμού, ο ανάδοχος διοργάνωσε περίπου 7.500 αυτοψίες, ενώ παράλληλα κάλεσε και ενημέρωσε με κάθε πρόσφορο τρόπο (τηλεφωνική επικοινωνία, ανακοινώσεις σε πολυσύχναστα σημεία, επισκέψεις σε καφενεία κλπ.) τους πολίτες ώστε να παραστούν σε αυτές. Η ανταπόκριση ήταν ελάχιστη (δεν προσέρχονταν στα προγραμματισμένα ραντεβού) με αποτέλεσμα να παραμείνουν αρκετά δικαιώματα είτε ανεντόπιστα είτε εντοπισμένα σε εσφαλμένη θέση.

5. Με τον ν.3983/2011 και μετά από υπηρεσιακές εισηγήσεις μας, έγιναν αποδεκτά τα αιτήματα πολιτών των νήσων Λευκάδας, Λέσβου και Χίου, και εισήχθη νέα διάταξη στον ν.2664/1998 του Εθνικού Κτηματολογίου που προβλέπει την εφαρμογή διαδικασίας εκτεταμένων διορθώσεων στις κτηματογραφημένες περιοχές της χώρας, όταν διαπιστώνεται εκτεταμένη αστοχία. Στη διαδικασία αυτή αναφερόμαστε εδώ ως “επαναπροσδιορισμό” χάριν συνομίας.

Πρόκειται για εξωδικαστική διαδικασία που αναλαμβάνει και διεκπεραιώνει η Πολιτεία για τον επαναπροσδιορισμό της θέσης και των ορίων των γεωτεμαχίων στα κτηματολογικά διαγράμματα, με σκοπό την αποκατάσταση της ορθής απεικόνισής τους και όχι την επίλυση ζητημάτων ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης και εν γένει κυριότητας μεταξύ των ιδιωτών. Σε κανένα στάδιο της διαδικασίας δεν προβλέπεται οικονομική επιβάρυνση των συμμετεχόντων.

Αυστηρή προϋπόθεση όμως είναι η συναποδοχή της αιτούμενης διόρθωσης από τους ίδιους και όλους τους όμορους ιδιοκτήτες. Αυτό αποτελεί άλλωστε αναγκαία προϋπόθεση κάθε εξωδικαστικής διαδικασίας με όρους συναποδοχής του τελικού αποτελέσματος, για την ενιαία εφαρμογή του από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη και την οριστική άρση της

αμφισβήτησης. Υπό την προϋπόθεση αυτή έχει δομηθεί όλη η διαδικασία προσαρμογής κτηματολογικών διαγραμμάτων λόγω επαναπροσδιορισμού θέσης και ορίων γεωματεχνίων στη Λέσβο και αποτελεί αναπόσπαστο όρο των σχετικών Τεχνικών Προδιαγραφών (β' σχετικό).

6. Ειδικά στη νήσο Λέσβο, προηγήθηκαν (γ' σχετικό) οι σχετικές ενέργειες καταγραφής αναφορών στοιχείων γεωμετρικής αστοχίας των κτηματολογικών εγγραφών, που υλοποιήθηκαν σε συνεργασία με τους τοπικούς φορείς των οικείων περιοχών που είχαν εκδηλώσει ενδιαφέρον να ενταχθούν στην προαναφερόμενη διαδικασία.

7. Ύστερα από αιτήματα των αρμόδιων φορέων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, λειτούργησαν γραφεία επαναπροσδιορισμού στον Καλλικρατικό Δήμο Λέσβου. Η περίοδος λειτουργίας των τοπικών γραφείων επαναπροσδιορισμού, όπου οι κάτοικοι όλων των περιοχών υπέβαλαν τα αιτήματα και τις αναφορές διόρθωσης, διήρκεσε από 13.12.2011 έως και 24.08.2012.

8. Κατά τη διάρκεια των εργασιών πεδίου (αυτοψίες) κλήθηκαν οι ιδιοκτήτες ακινήτων των περιοχών επαναπροσδιορισμού να προσέλθουν σε προκαθορισμένες συναντήσεις, σε συγκεκριμένη ημέρα και ώρα, για την επιτόπια υπόδειξη και οριοθέτηση των ακινήτων τους. Οι ανάδοχοι προέβησαν και στη διενέργεια συμπληρωματικών αυτοψιών προς εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων. Ενδεικτικό στοιχείο της μειωμένης προσέλευσης των πολιτών, είναι ότι από το σύνολο των 10. 486 γεωτεμαχίων, πραγματοποιήθηκαν αυτοψίες στο 51%. Ζητήθηκε από τον Δήμο Λέσβου και το Τεχνικό Επιμελητήριο Λέσβου η συνδρομή τους στην ενεργοποίηση των πολιτών ώστε να συμμετέχουν στις διαδικασίες της επαναχωροθέτησης. Γενικά διαπιστώθηκε ότι:

- Η τηλεφωνική επικοινωνία με αρκετούς ιδιοκτήτες δεν κατέστη δυνατή λόγω καταργημένων τηλεφωνικών αριθμών ή λόγω αδυναμίας εύρεσης τηλεφώνων επικοινωνίας κληρονόμων.

- Κληρονόμοι δεν έχουν αποδοχή κληρονομιάς ώστε να καταχωρηθεί εγγραφτέα πράξη.

- Συχνά, και οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες αδυνατούν να υποδείξουν με ακρίβεια τα όρια των ακινήτων τους.

- Πολίτες δεν προσέρχονταν στην προγραμματισμένη ημερομηνία και ώρα αυτοψίας.

- Δεν έχουν προσκομιστεί από τους πολίτες, σε σημαντικό ποσοστό, τα συμβολαιογραφικά πληρεξούσια ή οι ειδικές υπεύθυνες δηλώσεις όταν το εξουσιοδοτούμενο για την υπόδειξη ορίων πρόσωπο ήταν διαφορετικό από τον δικαιούχο του ακινήτου.

- Μόνο 2% των εντύπων των αυτοψιών φέρει τις υπογραφές όλων των συνδικαιούχων ομόρων. Σε πολλές από αυτές τις περιπτώσεις, όμορος ιδιοκτήτης είναι ο Δήμος, ο οποίος, αν και ενημερώθηκε με αίτηση του αναδόχου για την υπόδειξη των ορίων του, εν τούτοις δεν προσήλθε. Συνεπώς δεν προκύπτει ότι οι όμοροι συναινούν για την προτεινόμενη γεωμετρική υποβολή.

9. Στο 50% των δηλώσεων κατά την κτηματογράφηση δεν έχουν προσκομιστεί τοπογραφικά διαγράμματα. Στο 25% των δικαιωμάτων έχει τίτλο κτήσης χρησικτησία ή κληρονομιά χωρίς έγγραφα. Όπου υπάρχουν τίτλοι, στην πλειοψηφία η περιγραφή των ακινήτων είναι γενική, χωρίς αναφορά σε διαστάσεις.

Σε όλη τη διάρκεια εκτέλεσης της σύμβασης κτηματογράφησης δεν παρατηρήθηκαν αποκλίσεις από τις τεχνικές προδιαγραφές, τις οδηγίες μας καθώς και τις προβλεπόμενες από τον ν.2308/95 διαδικασίες κτηματογράφησης. Τηρήθηκαν τα οριζόμενα κατά την διαδικασία οριστικής παραλαβής της μελέτης. Δεν προέκυψαν αστοχίες ή τυχόν παραλείψεις από τους επιπλέον ελέγχους που διεξήγαγε η Υπηρεσία.

Το αίτημα, για την «επανακτηματογράφηση» όλων των ιδιοκτησιών στις περιοχές της Μυτιλήνης, Γέρας και Ευεργέτουλας δεν μπορεί να τύχει αξιολόγησης, διότι, κατά την ισχύουσα και προβλεπόμενη διαδικασία επαναπροσδιορισμού ακινήτων, για την υπαγωγή κτηματογραφημένων ακινήτων της νήσου Λέσβου στις σχετικές μελέτες επαναπροσδιορισμού, ελήφθησαν υποχρεωτικά υπόψη τα κριτήρια (ποσοτικά και ποιοτικά) που ορίζει η κείμενη νομοθεσία, σύμφωνα με τις αναφορές σφαλμάτων που υποβλήθηκαν από τους πολίτες στις εν λόγω περιοχές και ακολούθως αξιολογήθηκαν κατά τα προαναφερόμενα, όπου αυτά (τα κριτήρια) συνέτρεχαν.

Συμπερασματικά, ούτε το Ελληνικό Κτηματολόγιο ούτε και ο ανάδοχος της μελέτης επαναπροσδιορισμού μπορεί να υποκαταστήσει την υποχρέωση που έχει ο κάθε ιδιοκτήτης να προσέλθει και με συγκεκριμένα στοιχεία να δηλώσει την ακίνητη περιουσία του. Με τη χαμηλή προσέλευση που παρατηρούμε σε όλες τις περιπτώσεις επαναπροσδιορισμού στην Ελλάδα οι μελέτες, που προφανώς αποτελούν δημόσιες συμβάσεις και δεν μπορούν να παρατείνονται ατέρμονα, αναγκαστικά θα κλείσουν χωρίς θεαματικά αποτελέσματα.

Οι πολίτες διατηρούν πάντα την ευχέρεια να προβούν σε όποιες διορθώσεις θέλουν, ατομικά.

Ας σημειωθεί τέλος ότι και στη νέα κτηματογράφηση που πραγματοποιείται σήμερα στη Λέσβο (σύμβαση ΚΤ5-24), η συμμετοχή των ιδιοκτητών είναι από τις χαμηλότερες στην Ελλάδα. Συνεπώς, επαφίεται και στους τοπικούς παράγοντες να ενημερώσουν και να παροτρύνουν τους πολίτες της Λέσβου ώστε να προβούν άμεσα σε δηλώσεις ιδιοκτησίας και να αποφύγουν αντίστοιχες εμπλοκές στο μέλλον.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Καθ. Σταθάκης Δημήτριος