



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

«Επιτάχυνση των διαδικασιών ολοκλήρωσης του Ελληνικού Κτηματολογίου: Διεκπεραίωση εκκρεμοτήτων στις μεταγραφές ακινήτων και ενίσχυση της επιχειρησιακής λειτουργίας του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία “Ελληνικό Κτηματολόγιο” - Απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων - Ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης»

I. Γενικές παρατηρήσεις

Το υπό συζήτηση και ψήφιση νομοσχέδιο, όπως το επεξεργάστηκε η Διαρκής Επιτροπή Δημόσιας Διοίκησης, Δημόσιας Τάξης και Δικαιοσύνης διαρθρώνεται σε έξι (6) Μέρη και αποτελείται από τριάντα πέντε (35) άρθρα, συμπεριλαμβανομένου του ακροτελεύτιου άρθρου, που ορίζει τον χρόνο έναρξης ισχύος του νόμου.

Σύμφωνα με την Ανάλυση Συνεπειών Ρύθμισης που συνοδεύει το νομοσχέδιο, οι ρυθμίσεις του αντιμετωπίζουν «τα εξής ζητήματα: α) την επιτάχυνση των διαδικασιών ολοκλήρωσης του Ελληνικού Κτηματολογίου, τη διεκπεραίωση εκκρεμοτήτων στις μεταγραφές ακινήτων και την ενίσχυση της επιχειρησιακής λειτουργίας του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία “Ελληνικό Κτηματολόγιο”, β) την απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων, γ) τη μείωση της γραφειοκρατίας και της επιβάρυνσης των συναλλασσο[ο]μ[έ]νων, για τη βέλτιστη αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας και δ) την αντιμετώπιση θεμάτων αρμοδιότητας

του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης που σχετίζονται, ιδίως, με το Κυβερνητικό Νέφος Δημόσιου Τομέα (G-Cloud), το Κυβερνητικό Νέφος Τομέα Έρευνας και Εκπαίδευσης (RE-Cloud) και το Κυβερνητικό Νέφος Τομέα Υγείας (H-Cloud), το έργο “ΣΥΖΕΥΞΙΣ Ι”, την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία “Κοινωνία της Πληροφορίας Μ.Α.Ε.” (ΚΤΠ) και την ανώνυμη εταιρεία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με την επωνυμία “ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ Ανώνυμη Εταιρεία” (ΗΔΙΚΑ)» (βλ. Ανάλυση Συνυποκειμένων Ρύθμισης, σελ. 34).

Ειδικότερα, με τις διατάξεις του Μέρους Α΄ (άρθρα 1-2), υπό τον τίτλο «Σκοπός και αντικείμενο», καθορίζονται ο σκοπός και το αντικείμενό των διατάξεων του νομοσχεδίου.

Το Μέρος Β΄ (άρθρα 3-23), υπό τον τίτλο «Επιτάχυνση των διαδικασιών ολοκλήρωσης του Ελληνικού Κτηματολογίου», διαρθρώνεται σε δύο (2) Κεφάλαια (Α΄ και Β΄).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α΄ (άρθρα 3-15), υπό τον τίτλο «Διεκπεραίωση εκκρεμοτήτων στις μεταγραφές ακινήτων», ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- τροποποιείται το άρθρο 23 παρ. 3α του ν. 2664/1998 και, ειδικότερα, η διαδικασία υπαγωγής των κτηματογραφημένων περιοχών στην τοπική αρμοδιότητα Υποθηκοφυλακείου/Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος Κτηματολογικού Γραφείου στην περίπτωση κατά την οποία αυτές εμπίπτουν κατ’ αρχήν στην τοπική αρμοδιότητα περισσοτέρων του ενός (άρθρο 3),

- τροποποιούνται τα άρθρα 16 παρ. 1.γ. και 18 του ν. 2664/1998, κατά τρόπον, ιδίως, ώστε, αντίστοιχα, να επέρχονται νομοτεχνικές βελτιώσεις, και να ρυθμίζονται, εκ νέου, ειδικά ζητήματα της διαδικασίας διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών (άρθρο 4),

- τροποποιείται το άρθρο 102 παρ. 2 του ν. 4623/2019, κατά τρόπον, ιδίως, ώστε, αφενός, να παρατείνεται, εκ νέου, έως την 30ή.11.2024, η, κατ’ εφαρμογήν του άρθρου 6 παρ. 2.α. του ν. 2664/1998, αποκλειστική προθεσμία για τη διόρθωση εσφαλμένων αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, και, αφετέρου, να παρέχεται, υπό προϋποθέσεις, η δυνατότητα, έως την 30ή.11.2024, δικαστικής ή εξωδικαστικής αμφισβήτησης και διόρθωσης τέτοιων εγγραφών, μόνον ως προς ακίνητα που φέρουν την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», για τις περιοχές στις οποίες η ως άνω αρχική προθεσμία περί διόρθωσης πρώτων εγγραφών είχε λήξει μέχρι τις 30.11.2018 (άρθρο 5 παρ. 1 και 2, αντίστοιχα), και τίθεται, κατά τροποποίηση του άρθρου 2 παρ. 8 περίπτ. β) του ν. 2308/1995, χρονικό όριο ως προς το εύρος της δυνατότητας του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» να παρατείνει την προθεσμία υποβολής εκπρόθεσμων δηλώσεων, έως την 30ή.11.2024 (άρθρο 5 παρ. 3),

- τροποποιείται το άρθρο 17 του ν. 2882/2001 («Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων», κατά τρόπον, ιδίως, ώστε η προδικασία για το παραδεκτό της συζήτησης αιτήσεων αναγνώρισης δικαιούχων και προσδιορισμού της αποζημίωσης να εναρμονίζεται προς την εκάστοτε νέα οργανωτική διάρθρωση (λ.χ., μετά από κατάργηση Υποθηκοφυλακείου) του συστήματος του Κτηματολογίου (άρθρο 6),

- εισάγεται αρμοδιότητα του Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου για την, υπό την τήρηση ορισμένης διαδικασίας, διόρθωση εσφαλμένων αρχικών κτηματολογικών εγγραφών που αφορούν ακίνητα δημόσιων φορέων υπέρ των οποίων έχει περατωθεί απαλλοτρίωση σε αυτά (άρθρο 7),

- ορίζεται ότι, από 1ης.1.2024, καθίσταται υποχρεωτική, για τη διενέργεια του νομικού ελέγχου και την καταχώριση αιτήσεων εγγραπτών πράξεων, η χρήση της ηλεκτρονικής εφαρμογής υπό την ονομασία «Πλατφόρμα Νομικού Ελέγχου Εγγραπτών Πράξεων» (άρθρο 8),

- τροποποιείται το άρθρο 38 παρ. 1α του ν. 4512/2018, κατά τρόπον, ιδίως, ώστε η κατ' εξαίρεση αρμοδιότητα των Κτηματολογικών Γραφείων ή Υποκαταστημάτων να διεκπεραιώνουν τις εκκρεμότητες νομικού ελέγχου (εφόσον διαπιστωθεί τεχνική αδυναμία έγκαιρης διεκπεραίωσής τους) των έμμισθων Υποθηκοφυλακείων που καταργούνται, να καθίσταται γενική και να καταλαμβάνει το σύνολο των αντίστοιχων εκκρεμοτήτων για όλα τα Υποθηκοφυλακεία που καταργούνται ή θα καταργηθούν (άρθρο 9),

- τροποποιείται το άρθρο 14Α παρ. 5 του ν. 4512/2018, κατά τρόπον ώστε, στη διαδικασία ανάθεσης, από τον Γενικό Διευθυντή του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», στη Διεύθυνση Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου του ν.π.δ.δ., του νομικού ελέγχου και της καταχώρισης πράξεων που κατ' αρχήν ανήκουν στην τοπική αρμοδιότητα Κτηματολογικού Γραφείου, να μη μετέχει γνωμοδοτικώς ο προϊστάμενός του (άρθρο 10),

- τροποποιείται το άρθρο 18 του ν. 4512/2018, κατά τρόπον, ιδίως, ώστε να παρέχεται ευχέρεια στον Γενικό Διευθυντή και το Δ.Σ. του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», να αναθέτουν, αντίστοιχα, σε Προϊστάμενο Κτηματολογικού Γραφείου τον νομικό έλεγχο πράξεων και την έκδοση αποφάσεων για ακίνητα που υπάγονται κατ' αρχήν στην τοπική αρμοδιότητα έτερου Κτηματολογικού Γραφείου/ Υποκαταστήματος, και σε Αναπληρωτή Προϊστάμενο Κτηματολογικού Γραφείου/ Υποκαταστήματος, σε Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου ή σε υπάλληλο του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», ειδικότητας ΠΕ Νομικών, τον νομικό έλεγχο πράξεων και την έκδοση αποφάσεων για ακίνητα που υπάγονται κατ'

αρχήν στην τοπική αρμοδιότητα έτερου Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος, και, ιδίως, προς διεκπεραίωση εκκρεμοτήτων (άρθρο 11),

- εισάγονται ειδικές μεταβατικές ρυθμίσεις για τη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω – Λέρου (άρθρο 12),

- τροποποιούνται τα άρθρα 24 και 25 παρ. 2 του ν. 4821/2021, κατά τρόπον, ιδίως, ώστε, αντίστοιχα, να δύνανται και οι μηχανικοί κατηγορίας Τ.Ε. να λάβουν άδεια διαπιστευμένου μηχανικού για το Κτηματολόγιο (άρθρο 13), και να μην απαιτείται πλέον η παρέλευση διετίας από την εγγραφή τους στο Μητρώο και τη λήψη άδειας προκειμένου να δύνανται οι διαπιστευμένοι μηχανικοί να λαμβάνουν εντολή προς σύνταξη πορίσματος για την αντίστοιχη ενημέρωση της κτηματολογικής βάσης (άρθρο 14),

- τροποποιείται το άρθρο 63 του ν. 4903/2022, κατά τρόπον ώστε παρασχεθείσες από της 1ης.1.2018 έως την 31η.3.2020 και από της 1ης.8.2022 έως την 12η.12.2023 υπηρεσίες λειτουργίας των γραφείων κτηματογράφησης και τήρησης ενήμερης της κτηματολογικής βάσης οι οποίες προβλέπονται ως υποχρεωτικά παρασχετέες σε συμβάσεις κτηματογράφησης και έχουν αναρτηθεί στο Κεντρικό Ηλεκτρονικό Μητρώο Δημοσίων Συμβάσεων, να αποζημιώνονται από το ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», μολοντί δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο συμπληρωματικής σύμβασης (άρθρο 15).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β΄ (άρθρα 16-23) του Μέρους Β΄, υπό τον τίτλο «Ενίσχυση της επιχειρησιακής λειτουργίας του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία “Ελληνικό Κτηματολόγιο”», ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- αποδίδεται, κατά τροποποίηση του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 4512/2018, στο ν.π.δ.δ. υπό την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», διακριτικός τίτλος («Κτηματολόγιο») (άρθρο 16),

- τροποποιείται το άρθρο 12 παρ. 2 του ν. 4512/2018, κατά τρόπον ώστε, το εν λόγω ν.π.δ.δ. να δύναται να καθορίζει, με απόφαση του Δ.Σ. του, την εσωτερική διάρθρωση υφιστάμενων και συνιστώμενων παραρτημάτων (άρθρο 17),

- τροποποιούνται τα άρθρα 17 παρ. 4 και 20 παρ. 6 του ν. 4512/2018, κατά τρόπον, ιδίως, ώστε, αντίστοιχα, να διευκολύνεται η πλήρωση των κενών οργανικών θέσεων των Κτηματολογικών Γραφείων/Υποκαταστημάτων τους, και να εντάσσεται αυτοδικαίως, υπό όρους, στις θέσεις του προσωρινού Κλάδου υπαλλήλων Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων Κτηματολογικών Γραφείων, και το προσωπικό των καταργούμενων ειδικών άμισθων Υποθηκοφυλακείων που προσελήφθη βάσει της Κ.Υ.Α. 37480/2012 (ΦΕΚ Β΄ 1532/4.5.2012) και εξακολουθεί να υπηρετεί σε αυτά (άρθρο 18),

- τροποποιείται το άρθρο 18 του ν. 4512/2018, κατά τρόπον ώστε, αφενός, η κάλυψη των θέσεων προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων να πραγματοποιείται, χωρίς νέα προκήρυξη, από τους οριστικούς πίνακες επιλαχόντων της υπό στοιχ. 12250 ΕΞ 2022/31.3.2022 προκήρυξης, για χρονικό διάστημα έως τρία (3) έτη από τη δημοσίευση (4.9.2023) των πινάκων διοριστέων της εν λόγω προκήρυξης, και, αφετέρου, καθήκοντα Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος να δύναται να ασκεί, υπό όρους, και υπάλληλος ΠΕ μη νομικός (άρθρο 19),

- ρυθμίζονται, με προσθήκη άρθρου (18Α) στον ν. 4512/2018, μισθολογικά ζητήματα των Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων/Υποκαταστημάτων (άρθρο 20) και εισάγεται κίνητρο επίτευξης ποσοτικών στόχων για το προσωπικό του ν.π.δ.δ. υπό την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (άρθρο 21), και

- τροποποιούνται τα άρθρα 32 παρ. 3 και 37 παρ. 14 του ν. 4512/2018, κατά τρόπον, ιδίως, ώστε, αντίστοιχα, μετατίθεται, εκ νέου, η ημερομηνία κατά την οποία το εν λόγω ν.π.δ.δ. υποχρεούται να αποδίδει στον κρατικό προϋπολογισμό τυχόν αδιάθετα ποσά του αποθεματικού (άρθρο 22), και παρατείνεται, εκ νέου, το χρονικό διάστημα κατά το οποίο επιτρέπεται αναθεώρηση του εγκεκριμένου ετήσιου προϋπολογισμού του, χωρίς έγκριση από τον εποπτεύοντα Υπουργό (άρθρο 23).

Με τις διατάξεις του Μέρους Γ' (άρθρα 24-26), υπό τον τίτλο «Απλοποίηση και επίσπευση της διαδικασίας μεταβίβασης ακινήτων» ρυθμίζονται, ιδίως, τα εξής ζητήματα:

- εισάγεται, κατά τροποποίηση του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, υποχρέωση του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» να ενημερώνει, με την καταχώριση κάθε εγγραπτέας πράξης με την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτου, τον Δήμο στην περιφέρεια του οποίου αυτό κείται, ως προς το εμβαδόν του ακινήτου και τα στοιχεία του δικαιοπάροχου και του κυρίου, η δε τυχόν οφειλή Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) βεβαιώνεται και εισπράττεται από τον Δήμο μετά την εν λόγω ενημέρωση (άρθρο 24),

- ορίζεται, κατά τροποποίηση του άρθρου 14 παρ. 4 και 5 του ν. 2664/1998, αφενός, ότι αρκεί η υποβολή μόνον ενός κυρωμένου αποσπάσματος του κτηματολογικού φύλλου του γεωτεμαχίου στην περίπτωση κατά την οποία η πράξη αφορά δύο περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες εντός του ίδιου γεωτεμαχίου, και, αφετέρου, ότι είναι επιτρεπτή η καταχώριση εγγραπτέου δικαιώματος επί υπέρβασης των χιλίων χιλιοστών συστατικής πράξης οροφωκτησίας (άρθρο 25), και

- με τροποποίηση του άρθρου 14 του ν. 2664/1998 εισάγεται υποχρέωση, από την ημερομηνία που θα καθορισθεί με απόφαση του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», υποβολής, με ψηφιακή υπογραφή του συμβολαιογράφου, των εγγραπτέων συμβολαιογραφικών πράξεων σε ψηφιακό αντίγραφο, σε αναγνώσιμη μορφή φορητού εγγράφου (.pdf), χωρίς χειρόγραφες παραπομπές, και επέρχονται αντίστοιχες τροποποιήσεις στις διατάξεις του ν. 4821/2021 περί Ηλεκτρονικού Φακέλου Ακινήτου (άρθρο 26).

Με τις διατάξεις του Μέρους Δ' (άρθρα 27-31), υπό τον τίτλο «Άλλες ρυθμίσεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης», μεταξύ άλλων, παρατείνεται, έως την 31η.12.2024, η προθεσμία για την εκπόνηση της μελέτης ταξινόμησης των δεδομένων (data classification) από τη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης (Γ.Γ.Π.Σ.Δ.Δ.) του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, την ανώνυμη εταιρεία του Ελληνικού Δημοσίου υπό την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΑΣ Α.Ε.» (Ε.Δ.Υ.Τ.Ε. Α.Ε.) και την ανώνυμη εταιρεία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα υπό την επωνυμία «ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ Ανώνυμη Εταιρεία» (Η.ΔΙ.Κ.Α. Α.Ε.) (άρθρο 27 παρ. 1). Επίσης, παρατείνονται, έως την 1η.1.2025, οι προθεσμίες για την εγκατάσταση: α) των κεντρικών ηλεκτρονικών εφαρμογών και των κεντρικών πληροφοριακών συστημάτων της Γ.Γ.Π.Σ.Δ.Δ. του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, β) των ηλεκτρονικών εφαρμογών και των κεντρικών πληροφοριακών συστημάτων του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού και των εποπτευόμενων από αυτό φορέων, καθώς και γ) των ηλεκτρονικών εφαρμογών και των κεντρικών πληροφοριακών συστημάτων του Υπουργείου Υγείας, των Νοσοκομείων και των Κέντρων Υγείας που αφορούν σε επεξεργασία ιατρικών δεδομένων και σε συναλλαγές πολιτών ιατρικής φύσεως, που αποθηκεύονται στο Κυβερνητικό Νέφος Δημόσιου Τομέα (G-Cloud) ή στο Κυβερνητικό Νέφος Τομέα Έρευνας και Εκπαίδευσης (RE-Cloud) ή στο Κυβερνητικό Νέφος Τομέα Υγείας (H-Cloud), αντίστοιχα (άρθρο 27). Περαιτέρω, παρατείνονται, έως την 31η.12.2024, η δυνατότητα χρήσης από το Εθνικό Κέντρο Τεκμηρίωσης και Ηλεκτρονικού Περιεχομένου (Ε.Κ.Τ.) των χώρων του κτηρίου του Εθνικού Ιδρύματος Ερευνών (Ε.Ι.Ε.) (άρθρο 28) και, από της 5ης.4.2023 έως και την 5η.4.2024, το χρονικό διάστημα καταβολής του ανταλλάγματος στους παρόχους τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών στο πλαίσιο του έργου «ΣΥΖΕΥΞΙΣ Ι», κατά τα ειδικότερα οριζόμενα (άρθρο 29). Ορίζεται, εξ άλλου, ότι η υποχρέωση έκδοσης τιμολογίου παροχής υπηρεσιών και τιμολογίου πώλησης αγαθών από τους αναδόχους των έργων που υλοποιεί η «Κοινωνία

της Πληροφορίας Μ[ονοπρόσωπη] Α.Ε.» γεννάται, κατ' εξαίρεση, κατά τον χρόνο πιστοποίησης της δαπάνης του έργου από τα αρμόδια όργανά της (άρθρο 30), και ρυθμίζονται θέματα του προσωπικού της Η.Δι.Κ.Α. Α.Ε. (άρθρο 31).

Στο Μέρος Ε' (άρθρα 32-34), υπό τον τίτλο «Εξουσιοδοτικές, μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις», εισάγονται εξουσιοδοτικές διατάξεις για την εφαρμογή των ρυθμίσεων του άρθρου 21 του νομοσχεδίου (άρθρο 32), καθώς και μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις (άρθρα 33 και 34, αντίστοιχα).

Τέλος, με το Μέρος ΣΤ' (άρθρο 35), υπό τον τίτλο «Έναρξη ισχύος», ορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου.

II. Παρατηρήσεις επί του τίτλου του νομοσχεδίου και των άρθρων

α. Στον τίτλο του νομοσχεδίου («(...) Ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης») θα ήταν ορθότερο, πριν από τη φράση «Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης», να τεθεί το οριστικό άρθρο «του».

β. Στον τίτλο των άρθρων 3 έως 6, 9 έως 11, 13 έως 19, 22 έως 29 και 31 του νομοσχεδίου θα ήταν ορθότερο, πριν από την αναφορά του υπό τροποποίηση νόμου, να τεθεί το οριστικό άρθρο «του».

III. Παρατηρήσεις επί των άρθρων

1. Επί του άρθρου 4 παρ. 2

α. Με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 περίπτ. α) του άρθρου 18 του ν. 2664/1998, όπως προτείνεται να προστεθεί εν προκειμένω, ορίζεται ότι «[α]πλά αντίγραφα, τα οποία ο αιτών συνοποβάλλει με την αίτηση διόρθωσης, γίνονται δεκτά και λαμβάνονται υπ' όψιν».

Δοθέντος ότι, διά του άρθρου 11 παρ. 2 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/1999), έχει εισαχθεί η δυνατότητα υποβολής σε δημόσιες υπηρεσίες, αντί πρωτοτύπων ή επικυρωμένων αντιγράφων, φωτοαντιγράφων αυτών, και έχει ορισθεί ότι αυτά γίνονται υποχρεωτικά αποδεκτά, εφόσον πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις (λ.χ., ευκρίνεια, έκδοση από δημόσια υπηρεσία, έκδοση επικύρωση ιδιωτικών εγγράφων από δικηγόρο, κ.ά.), θα ήταν, ενδεχομένως, σκόπιμο, για λόγους συστηματικής συνοχής του νομοθετικού πλαισίου, να προστεθεί στην προτεινόμενη διάταξη παραπομπή στην ως άνω ρύθμιση, και, συγκεκριμένα, να τεθεί «σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 2 περ. β' του ν. 2690/1999».

β. Ως προς την υποχρέωση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου να απαντήσει επί των αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος, εισάγεται μεν στην παράγραφο 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 εδάφιο

σύμφωνα με το οποίο: «Στις υποπερ. αα), ββ), γγ) και δδ), η διόρθωση γίνεται υποχρεωτικά, επιτρεπομένης μόνο της αιτιολογημένης άρνησης για λόγους μη συνδρομής των προϋποθέσεων που αναφέρονται στις οικείες περιπτώσεις», ενώ, στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι: «2. Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί μέσα σε τριάντα (30) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή της αίτησης ή αν απορρίψει την αίτηση, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή (...)».

Για λόγους αποφυγής ερμηνευτικών αμφιβολιών, θα μπορούσε η ως άνω παράγραφος 2 να αναδιατυπωθεί, ως εξής: «2. Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί, ως προς τις περιπτώσεις για τις οποίες δεν υπέχει, κατά τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου, υποχρέωση διόρθωσης, μέσα σε τριάντα (30) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή της αίτησης ή αν απορρίψει την αίτηση, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή (...)».

2. Επί του άρθρου 6

Διά της προτεινόμενης ρύθμισης επέρχονται τροποποιήσεις στο άρθρο 17 του ν. 2882/2001 («Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων»). Μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι η απόφαση περί κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης «διαβιβάζεται από την αρχή που την εξέδωσε στον αρμόδιο φύλακα μεταγραφών και σημειώνεται από αυτόν στις μερίδες του απαλλοτριωμένου ακινήτου και του ιδιοκτήτη αυτού».

Παρατηρείται ότι, μολονότι προβλέπεται προθεσμία για τις εφεξής ενέργειες του φύλακα μεταγραφών, δεν εισάγεται προθεσμία για τη διαβίβαση σε αυτόν της απόφασης περί κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης από την αρχή που την εξέδωσε.

3. Επί του άρθρου 7

Με το άρθρο 7 θεσπίζεται αρμοδιότητα του Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου, όπως και η αντίστοιχη διαδικασία, για τη διόρθωση εσφαλμένων αρχικών κτηματολογικών εγγραφών που αφορούν ακίνητα δημόσιων φορέων υπέρ των οποίων έχει περατωθεί απαλλοτρίωση σε αυτά.

Για λόγους συστηματικής ενότητας, η προτεινόμενη ρύθμιση θα ήταν σκόπιμο να ενταχθεί απευθείας στο νομοθετικό κείμενο στο οποίο, κατ' αντικείμενο, ανήκει, και συγκεκριμένα, στον ν. 2664/1998, προκειμένου η διαδικασία διόρθωσης εσφαλμένων αρχικών κτηματολογικών εγγραφών να ρυθμίζεται τόσο κατά τις γενικές όσο και κατά τις ειδικές περιπτώσεις της, από τις διατάξεις του αυτού νομοθετικού κειμένου.

4. Επί του άρθρου 8

Με το άρθρο 8 ορίζεται ότι, από 1ης.1.2024, για τη διενέργεια του νομικού ελέγχου και την καταχώριση, σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν. 2664/1998, αιτήσεων εγγραπτέων πράξεων, καθίσταται υποχρεωτική η χρήση της ηλεκτρονικής εφαρμογής υπό την ονομασία «Πλατφόρμα Νομικού Ελέγχου Εγγραπτέων Πράξεων», η οποία συνεστήθη διά της Κ.Υ.Α. 45877ΕΞ2023/20.10.2023 (Β 6130).

Διά των διατάξεων του άρθρου 16 του ν. 2664/1998, καθορίζεται η διαδικασία του ελέγχου νομιμότητας και της καταχώρισης των αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στο κτηματολογικό φύλλο ακινήτου. Δοθέντος ότι η εν λόγω διαδικασία τροποποιείται διά της υποχρεωτικής χρήσης ηλεκτρονικής εφαρμογής, η προτεινόμενη ρύθμιση θα μπορούσε, για λόγους συστηματικής ενότητας, να ενταχθεί απευθείας στο άρθρο 16 του ν. 2664/1998.

5. Επί του άρθρου 9

Διά των διατάξεων του άρθρου 9 τροποποιείται το άρθρο 38 παρ. 1α του ν. 4512/2018, κατά τρόπον, ιδίως, ώστε η κατ' εξαίρεση αρμοδιότητα των Κτηματολογικών Γραφείων ή Υποκαταστημάτων να διεκπεραιώνουν (εφόσον διαπιστωθεί τεχνική αδυναμία έγκαιρης διεκπεραίωσής τους από την υπό κατάργηση δομή) τις εκκρεμότητες νομικού ελέγχου των έμμισθων Υποθηκοφυλακείων που καταργούνται, να καθίσταται γενική και να καταλαμβάνει το σύνολο των αντίστοιχων εκκρεμοτήτων για όλα τα Υποθηκοφυλακεία που καταργούνται ή θα καταργηθούν.

Επισημαίνεται ότι, διά των διατάξεων του ν. 4512/2018, «[τ]α έμμισθα και τα άμισθα Υποθηκοφυλακεία της Χώρας, τα Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου και Κω - Λέρου, καθώς και τα Κτηματολογικά Γραφεία Θεσσαλονίκης και Πειραιά καταργούνται, όπως ορίζεται στην παράγραφο 7 (...)» (άρθρο 1 παρ. 5 εδάφ. α' του ν. 4512/2018), οι δε αρμοδιότητές τους όπως και οι αρμοδιότητες του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτεύουσας περιέρχονται στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», και ασκούνται από τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματά τους (βλ. άρθρο 1 παρ. 6 του ν. 4512/2018). Για την, κατά τα ως άνω, «κατάργηση των υποθηκοφυλακείων, των κτηματολογικών γραφείων και των θέσεων, εκδίδονται σταδιακά εντός εβδομήντα δύο (72) μηνών, κατ' ανώτατο όριο, από την 17η.1.2018, αντίστοιχες αποφάσεις του Δ.Σ. του Φορέα, κατόπιν εισήγησης του Γενικού Διευθυντή (...). Για την ημερομηνία κατάργησης των Υποθηκοφυλακείων και των κτηματολογικών γραφείων του πρώτου εδαφίου της παρ. 5 και έναρξης της λειτουργίας των κτη-

ματολογικών γραφείων και των υποκαταστημάτων τους του άρθρου 15, αναρτάται ανακοίνωση του Φορέα στην ιστοσελίδα του» (άρθρο 1 παρ. 7 του ν. 4512/2018).

Ως προς τη σταδιακή κατάργηση των υποθηκοφυλακείων έχει κριθεί συναφώς (ΣτΕ 281/2023) ότι, «με τις 1757 και 1758/2019 αποφάσεις της Ολομέλειας του Δικαστηρίου [Συμβουλίου της Επικρατείας], κρίθηκε ότι από την αιτιολογική έκθεση του ν. 4512/2018, (αλλά και την αντίστοιχη έκθεση του ν. 2664/1998) προκύπτουν οι λόγοι που υπαγορεύουν την αντικατάσταση του συστήματος των μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του κτηματολογίου. Πράγματι, το κτηματοκεντρικό σύστημα του κτηματολογίου, δηλαδή η οργάνωση του κτηματολογίου με άξονα το ακίνητο, το οποίο αποτυπώνεται με δικό του αποκλειστικό κωδικό αριθμό, σε κτηματολογικό διάγραμμα μιας ευρύτερης περιοχής, συσχετισμένο με τα όμορά του ακίνητα, κρίθηκε από τον νομοθέτη ότι διασφαλίζει τη δημόσια πίστη και εξυπηρετεί την ασφάλεια των συναλλαγών, αντιθέτως προς το μέχρι τώρα ισχύον προσωπικό κεντρικό σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών (τήρηση των σχετικών βιβλίων στη βάση της ονομασίας του δικαιούχου), που αξιολογήθηκε ως ατελής και απρόσφορο για την επίτευξη των παραπάνω σκοπών. Και τούτο, διότι με τη θέσπιση του τεκμηρίου ορθότητας της κτηματολογικής εγγραφής υπέρ του καλόπιστου συναλλασσόμενου (αμάχητου τεκμηρίου της ορθότητας των πρώτων εγγραφών/μαχητού τεκμηρίου ορθότητας των μεταγενέστερων εγγραφών), επιτυγχάνεται η ουσιαστική δημοσιότητα, δηλαδή η προστασία του καλόπιστου συναλλασσόμενου, που εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές, και όχι μόνο, όπως στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, η τυπική δημοσιότητα, η δημοσιότητα δηλαδή ως όρος απλώς του ενεργού της εκάστοτε εμπράγματος δικαίου μεταβολής σε ακίνητο. Από τον νομοθέτη διαπιστώθηκε, εξάλλου, η ακαταλληλότητα του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου μετάβασης από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα του κτηματολογίου, το οποίο προέβλεπε τη λειτουργία και των δύο συστημάτων από τα υποθηκοφυλακεία, με την κεντρική υποστήριξη της ΕΚΧΑ Α.Ε. και τη συμμετοχή του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας στην έκδοση κανονιστικών αποφάσεων, λόγω έλλειψης σαφούς οργανωτικού σχεδίου ού, έλλειψης κεντρικών και οριζόντιων οργανικών ονάδων που θα διασφάλιζαν την παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας κατά τρόπο ενιαίο, πολυμορφίας των εργασιακών σχέσεων του προσωπικού και, ενίοτε, σοβούσας σύγκρουσης συ φερόντων των ε πλεκο ένων φορέων ε το δη όσιο συ φέρον. Τέλος, στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4512/2018 υπογραμμίζεται ότι η λύση της παροχής και των δύο συστημάτων από περιφερειακές υπηρεσίες ενιαίου φορέα, οργανωμένου ως ν.π.δ.δ., προκρίθηκε από τον νομοθέ-

τη για τη θεραπεία των προβλημάτων του ισχύοντος συστήματος προσδιορισμού και είσπραξης των τελών για την εγγραφή πράξεων, αλλά και για τη διασφάλιση της οικονομικής αυτοτέλειας του νέου φορέα μέσω των αποδιδόμενων τελών. Ενόψει των παραπάνω, η κατάργηση των άμισθων υποθηκοφυλακείων και η μεταφορά των αρμοδιοτήτων τους στο ν.π.δ.δ. "Ελληνικό Κτηματολόγιο" αποβλέπει στην εξυπηρέτηση σκοπών που εντάσσονται στα πλαίσια της οργανωτικής εξουσίας του νομοθέτη. (...) [H] μεταβολή των αντιλήψεων του νομοθέτη ως προς την οργάνωση των υπηρεσιών καταχώρισης και δημοσιότητας των δικαιωμάτων επί της ακίνητης περιουσίας υπαγορεύτηκε στο πλαίσιο της μέριμνάς του για τη θέσπιση ενός ορθολογικού και ενιαίου τρόπου οργάνωσης των υπηρεσιών αυτών, που κατά την αντίληψή του, η οποία υπόκειται σε οριακό έλεγχο, διασφαλίζεται με την ανάθεση των εν λόγω υπηρεσιών σε ενιαίο αυτοχρηματοδοτούμενο φορέα, οργανωμένο ως ν.π.δ.δ. (βλ. ΣτΕ Ολ. 1757, 1758/2019). (...). Εξάλλου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 7 και 15 παρ. 2 του ν. 4512/2018, η κατάργηση των υποθηκοφυλακείων και η σύσταση αντίστοιχων Υποκαταστημάτων Κτηματολογικών Γραφείων προβλέπεται να γίνει σταδιακά, με βάση αντικειμενικά και πρόσφορα κριτήρια (βλ. ΣτΕ Ολ. 1757/2019 σκ. 21 και 1758/2019 σκ. 18), δηλαδή την πρόοδο της κτηματογράφησης, την ψηφιοποίηση των αρχείων των προς κατάργηση υποθηκοφυλακείων, τον αριθμό των πράξεων που ήδη διενεργούνται ηλεκτρονικά και τη συνεκτίμηση των οικονομικών και λειτουργικών στοιχείων των προς κατάργηση δομών» (ΣτΕ 281/2023).

6. Επί των άρθρων 10 και 11

Με τις διατάξεις του άρθρου 10 καθίσταται δυνατή η ανάθεση της αρμοδιότητας του Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου ως προς τον νομικό έλεγχο και την καταχώριση πράξεων στη Διεύθυνση Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου του άρθρου 14Α του ν. 4512/2018, με απόφαση του Γενικού Διευθυντή του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» στη λήψη της οποίας δεν μετέχει, πλέον, με σύμφωνη γνώμη, ο Προϊστάμενος του αντίστοιχου Κτηματολογικού Γραφείου. Με τις διατάξεις του άρθρου 11, καθίσταται δυνατή η ανάθεση της ως άνω αρμοδιότητας σε Προϊστάμενο ενός Κτηματολογικού Γραφείου άλλου για πράξεις που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα έτερου Κτηματολογικού Γραφείου, με απόφαση του Γενικού Διευθυντή του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Η Έκθεση Ανάλυσης Συνεπειών Ρύθμισης αναφέρει ότι, με την πρώτη προτεινόμενη ρύθμιση, «[κ]αθίσταται ταχύτερη και πιο ευέλικτη η ανάθεση του νομικού ελέγχου καταχώρισης πράξεων στο προσωπικό της Διεύθυνσης Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου», και, με τη δεύτερη, «πολ-

λαπλασιάζεται η δυνατότητα των Κτηματολογικών Γραφείων να προβαίνουν στον νομικό έλεγχο και στην ταχεία καταχώριση εγγραπτέων πράξεων, αντιμετωπίζοντας με τον τρόπο αυτό χρόνιες καθυστερήσεις που είναι επειγόν πλέον να αντιμετωπιστούν άμεσα».

Παρατηρείται ότι, εν προκειμένω, απουσιάζει το ειδικό ρυθμιστικό πλαίσιο που θα διέπει τη λήψη τέτοιων αποφάσεων του Γενικού Διευθυντή, λ.χ., ως προς τον ελάχιστο ή μέγιστο αριθμό και τη φύση των πράξεων ο νομικός έλεγχος των οποίων αφαιρείται από την αρμοδιότητα Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου, ή ως προς τη χρονική διάρκεια του νομικού ελέγχου πράξεων κατά παρέκκλιση της κατά τόπον αρμοδιότητας των Κτηματολογικών Γραφείων – ιδίως υπό το φως του άρθρου 9 παρ. 3 ΚΔιοικΔιαδ, σύμφωνα με το οποίο η αρμοδιότητα ασκείται αποκλειστικά από το όργανο στο οποίο μεταβιβάσθηκε – καθώς και ως προς τους λόγους ένεκα των οποίων επιτρέπεται να λαμβάνεται μια τέτοια απόφαση.

7. Επί του άρθρου 13

Με την προτεινόμενη ρύθμιση τροποποιείται το άρθρο 24 του ν. 4821/2021, κατά τρόπον ώστε, στα προσόντα που απαιτούνται για τη λήψη άδειας διαπιστευμένου μηχανικού για το Κτηματολόγιο να περιλαμβάνεται, αφενός, το πτυχίο «κλάδου μηχανικού κατηγορίας [όχι μόνον] Π.Ε. [αλλά και] ή Τ.Ε. ή ακαδημαϊκά ισοδύναμο (...)», και, αφετέρου, η εγγραφή του υποψηφίου «σε μητρώο ή στο Βιβλίο Τεχνικών Επωνυμιών του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.)».

Έχει κριθεί συναφώς (βλ. ΣτΕ 1754/2021) ότι η ίδρυση «ξεχωριστού μητρώου πτυχιούχων μηχανικών [στο οποίο] εγγράφονται, κατόπιν αίτησής τους, τα φυσικά πρόσωπα που είναι κάτοχοι πτυχίου κατεύθυνσης μηχανικών από τα Τεχνολογικά Ιδρύματα της χώρας ή από ισότιμα της αλλοδαπής, κατόπιν αναγνώρισης από το Διεπιστημονικό Οργανισμό Αναγνώρισης Τίτλων Ακαδημαϊκών και Πληροφόρησης (Δ.Ο.Α.Τ.Α.Π.)», το οποίο (μητρώο) «τηρείται από το Τμήμα Μητρώου μελών του Τ.Ε.Ε. και θα διαθέτει τα αντίστοιχα στοιχεία με το μητρώο μελών του Τ.Ε.Ε. με ξεχωριστή ενιαία αρίθμηση αριθμού μητρώου», «προϋποθέτει την ίδρυση επιστημονικού ή επαγγελματικού τμήματος από το Τ.Ε.Ε.», και δεν αρκεί η τυχόν ακολουθούμενη «πρακτική της καταχώρισης, [βάσει] του άρθρου 39 του π.δ. της 27.11/14.12.1926, σε ειδική βάση δεδομένων του βιβλίου τεχνικών επωνυμιών, και φυσικών προσώπων πτυχιούχων μηχανικών τεχνολογικής εκπαίδευσης. Αυτό δε, διότι οι σημαντικές, κατά τα ανωτέρω, συνέπειες της εγγραφής πτυχιούχων μηχανικών τεχνολογικής εκπαίδευσης σε ειδικό μητρώο του Τ.Ε.Ε. και η παροχή, μέσω της εγγραφής αυτής, σε αυτούς της δυ-

νατότητας να χρησιμοποιούν, διαρκώς διευρυνόμενη σειρά ηλεκτρονικών βάσεων, αναγκαίων ήδη για την άσκηση του επαγγέλματος του μηχανικού, επιβάλλει τη ρητή πρόβλεψη της δημιουργίας του εν λόγω μητρώου σε ειδική διάταξη και όχι τη στήριξή του σε διάταξη που θεσπίσθηκε το 1926 και αφορούσε εταιρίες και όχι και φυσικά πρόσωπα» (ΣΤΕ 1754/2021, σκέψ. 7 και 8).

Υπό τις ως άνω επισημάνσεις τελεί, ευνοήτως, και η εγγραφή των πτυχιούχων μηχανικών κατηγορίας τεχνολογικής εκπαίδευσης «σε μητρώο ή στο Βιβλίο Τεχνικών Επωνυμιών του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.)», προκειμένου αυτοί να πληρούν την εν λόγω προϋπόθεση για τη λήψη άδειας διαπιστευμένου μηχανικού για το Κτηματολόγιο.

8. Επί των άρθρων 16 και 17

Η λέξη «συστήνεται» θα ήταν δόκιμο να αντικατασταθεί από τη λέξη «συνιστάται» και, αντίστοιχα, η λέξη «συστήνονται» από τη λέξη «συνιστώνται».

9. Επί του άρθρου 19 παρ. 2

Με τροποποίηση του άρθρου 18 παρ. 5 του ν. 4512/2018 ορίζεται ότι στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η θέση Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος «δεν καλύπτεται κατά την παρ. 4 [δηλαδή, βάσει των διατάξεων περί πρώτης εφαρμογής του ν. 4512/2018] ή κενώνεται για οποιονδήποτε λόγο», τα καθήκοντα της εν λόγω θέσης μπορεί να ασκεί – όχι μόνον, κατά τα ισχύοντα, Προϊστάμενος άλλου Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος ή Αναπληρωτής Προϊστάμενος – αλλά και «υπάλληλο[ς] του Φορέα κατηγορίας πανεπιστημιακής εκπαίδευσης (ΠΕ), ο οποίος ορίζεται και παύεται με απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα κατόπιν εισήγησης του Γενικού Διευθυντή έως την τοποθέτηση προϊσταμένου σύμφωνα με τη διαδικασία της παρ. 2».

Ο Προϊστάμενος Κτηματολογικού Γραφείου αποτελεί ένα ξεχωριστό και με κρίσιμες αρμοδιότητες όργανο του Εθνικού Κτηματολογίου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί και ως «οιονεί δικαστικό όργανο» (βλ. ΜονΠρωτΘεσσαλ 33750/2007, ΝΟΜΟΣ, Λ. Κιτσαρά, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Νομική φύση, έλεγχος νομιμότητας και δημόσια πίστη, 2001, σελ. 82, Δ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό δίκαιο, β' έκδ., 2019, σελ. 117), και ασκεί δημόσιο λειτουργήμα, αντίστοιχο προς εκείνο του Υποθηκοφύλακα (βλ. και Ι. Σπυριδάκη, Εμπράγματο δίκαιο, β' έκδ., 2021, σελ. 1231).

Η εφαρμογή της αρχής της δημοσιότητας (πρβλ. και άρθρο 2 στοιχ. 4 και 5 του ν. 2664/1998) επιβάλλει στους Προϊσταμένους Κτηματολογικών Γρα-

φείων (όπως και στους Υποθηκοφύλακες) την καταχώριση ορισμένων πράξεων (με αίτηση των ενδιαφερομένων), οι οποίες αποβλέπουν, μεταξύ άλλων, στη σύσταση, μεταβίβαση ή κατάργηση δικαιωμάτων ιδιωτικού δικαίου (βλ. Γ. Διαμαντόπουλο, Εθνικό Κτηματολόγιο, 2020, σελ. 23 επ.). Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου εξοπλίζεται με τη δυνατότητα του πραγματικού και ουσιαστικού ελέγχου, ελέγχει, δηλαδή, αν η πράξη είναι πρόσφορη προκειμένου να εγγραφεί στα δημόσια βιβλία των κτηματολογικών εγγραφών. Πρωταρχική αρμοδιότητά του είναι, σε νομικό επίπεδο, κατόπιν εισηγήσεως του νομικού τμήματος, ο έλεγχος νομιμότητας, ο οποίος, αφενός, αναδεικνύεται σε ανώτατη κτηματολογική αρχή (πρβλ. άρθρο 2 στοιχ. 2 του ν. 2664/1998), αφετέρου, καταλαμβάνει κάθε αίτηση που υποβάλλεται σε Κτηματολογικό Γραφείο (βλ. τη ρητή επιταγή του άρθρου 16 παρ. 1 εδάφ. α΄ του ν. 2664/1998) και κατατείνει στην προσωρινή ή οριστική καταχώριση μιας πράξης ή την εξάλειψή της από τα βιβλία, την απόρριψη αίτησης και την έκδοση απόφασης, καθώς και τη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών. Ο έλεγχος αυτός είναι κρίσιμης σημασίας λόγω των σημαντικών συνεπειών που επάγεται η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών και η καταχώριση των μεταγενέστερων εγγραφών (λ.χ., η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών τις θωρακίζει με αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 7 του ν. 2664/1998, ενώ οι μεταγενέστερες εγγραφές εξοπλίζονται, μετά την καταχώρισή τους, με το, κατ' άρθρο 13 του ν. 2664/1998, μαχητό τεκμήριο ακρίβειας).

Σύμφωνα, εξ άλλου, με το άρθρο 16 παρ. 6 σε συνδυασμό προς το άρθρο 15 παρ. 3 του ν. 4512/2018, ο Προϊστάμενος Κτηματολογικού Γραφείου διαθέτει την άσκηση αποφασιστικών αρμοδιοτήτων, ως εξής: α) την άσκηση «κάθε αρμοδιότητας που αφορά τη λειτουργία και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου (...), β) την «τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών», την «τήρηση, διαχείριση και ψηφιοποίηση των αρχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών» και την «τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία του συστήματος ενεχύρων σε κινητά χωρίς παράδοση, άλλων συμβάσεων παροχής ασφάλειας επί κινητών, καθώς και της ενεχυρίασης ή εκχώρησης επιχειρηματικών απαιτήσεων ή άλλων δικαιωμάτων σύμφωνα με όσα ορίζονται στα Κεφάλαια Α΄, Β΄ και Γ΄ του ν. 2844/2000 (Α΄ 220), μέχρι την έκδοση του προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 19 του ίδιου νόμου».

Στο πλαίσιο των ως άνω αρμοδιοτήτων, οι οποίες απαιτούν, ως εκ της φύσεώς τους, νομική παιδεία του αποφασίζοντος οργάνου, προβληματισμός γεννάται ως προς το ότι, για την προσωρινή πλήρωση της ως άνω θέσης

σύμφωνα με την προτεινόμενη ρύθμιση, δεν επιλέγεται, αλλά και ούτε καν προτιμάται, υπάλληλος με προσόντα αντίστοιχα των απαιτούμενων για την τακτική πλήρωση της θέσης και, ιδίως, με τίτλο σπουδών Τμήματος Νομικής (πρβλ. άρθρο 18 παρ. 2 του ως άνω νόμου). Σημειωτέον ότι το εν λόγω προσόν έχει διατηρηθεί υπό όλες τις μέχρι σήμερα τροποποιήσεις του ν. 4512/2018.

Αθήνα, 8 Δεκεμβρίου 2023

Οι Εισηγήτριες
Μαριάνθη Καλυβιώτου
Επιστημονική Συνεργάτις
Λεμονιά Φραγκή
Ειδική Επιστημονική Συνεργάτις

Ο Προϊστάμενος του Α΄ Τμήματος
Νομοτεχνικής Επεξεργασίας
Ξενοφών Παπαρρηγόπουλος
Αναπληρωτής Καθηγητής
του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου

Ο Προϊστάμενος της Α΄ Διεύθυνσης
Επιστημονικών Μελετών
Αντώνης Παντελής
Ομότιμος Καθηγητής
της Νομικής Σχολής
του Πανεπιστημίου Αθηνών

Ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου
Κώστας Μαυριάς
Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών