



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

«Ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, απλοποίηση διαδικασιών, χρήση τεχνητής νοημοσύνης και διατάξεις για τη λειτουργία του Ν.Π.Δ.Δ. "Ελληνικό Κτηματολόγιο", λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης»

I. Γενικές παρατηρήσεις

Το υπό συζήτηση και ψήφιση νομοσχέδιο για το κτηματολόγιο, όπως το ε-πεξεργάστηκε η Διαρκής Επιτροπή Δημόσιας Διοίκησης, Δημόσιας Τάξης και Δικαιοσύνης, διαρθρώνεται σε επτά (7) Μέρη και αποτελείται από τριάντα τέσσερα (34) 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, μεταξύ άλλων, ζητήματα «ολοκλήρωσης της παράδοσης των μελετών κτηματογράφησης στις περιγραφόμενες στο παρόν περιοχές της επικράτειας της χώρας, προκειμένου να διασφαλιστεί η εισαγωγή τους σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου, σύμφωνα με τον προγραμματισμό ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου εντός του 2025, [θ]έσπισης νέας, ενιαίας διαδικασίας διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων εντός λειτουργούντος Κτηματολογίου, μέσω του θεσμού του πιστοποιημένου μηχανικού, χρήσης νέας εφαρμογής τεχνητής νοημοσύνης για την υποβοήθηση της διεκπεραίωσης εκκρεμουσών πράξεων Κτηματολογίου, θέσπισης εικοσιτετράωρης δυνατότητας υποβολής πράξεων (...), απλοποίησης της διαδικασίας διόρθωσης προδηλών σφαλμάτων και θέσπισης

νέας διαδικασίας διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής σε περίπτωση απόφασης αποδοχής αντιρρήσεων κατά του δασικού χάρτη (...)» (βλ. Ανάλυση Συνεπειών Ρύθμισης, σελ. 37).

Ειδικότερα, το Μέρος Α΄ (άρθρα 1 και 2), υπό τον τίτλο «Σκοπός και αντικείμενο», περιλαμβάνει τον σκοπό (άρθρο 1) και το αντικείμενο (άρθρο 2) των διατάξεων του νομοσχεδίου.

Το Μέρος Β΄ (άρθρα 3-10), υπό τον τίτλο «Ολοκλήρωση της ένταξης της Επικράτειας στο λειτουργούν Κτηματολόγιο – Διαδικασία διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων ακινήτου», διαρθρώνεται σε δύο (2) Κεφάλαια (Α΄ και Β΄).

Το Κεφάλαιο Α΄ (άρθρα 3-6), υπό τον τίτλο «Ολοκλήρωση της ένταξης της Επικράτειας στο λειτουργούν Κτηματολόγιο», ρυθμίζει, μεταξύ άλλων, ζητήματα σχετικά με την ολοκλήρωση ένταξης των υπό κτηματογράφηση περιοχών στο λειτουργούν Κτηματολόγιο μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου νομιμότητας του άρθρου 3Α του ν. 2308/1995 (άρθρο 3) και ζητήματα σχετικά με τη διεκπεραίωση της κτηματογράφησης εντός του λειτουργούντος Κτηματολογίου (άρθρο 4). Παρατείνεται, εξ άλλου, έως τη 15η Οκτωβρίου 2024 η δυνατότητα υποβολής δηλώσεων κυριότητας ατελώς από Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α΄ και β΄ βαθμού σε διαδικασία κτηματογράφησης (άρθρο 5) και παρέχεται η δυνατότητα στους αναδόχους της κτηματογράφησης να διενεργούν τις εργασίες που είχαν αναληφθεί και δεν έχουν ολοκληρωθεί και κατόπιν της έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογίου με τροποποίηση των σχετικών συμβάσεων κατ’ εφαρμογή του ν. 4412/2016 (άρθρο 6).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β΄ (άρθρα 7-10), υπό τον τίτλο «Διαδικασία διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων ακινήτου», θεσπίζεται, ιδίως, νέα διαδικασία διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων ακινήτων εντός του λειτουργούντος Κτηματολογίου, εισάγονται ρυθμίσεις σχετικά με την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων ακινήτων, το περιεχόμενο αυτής και την κοινοποίησή της (άρθρο 8 παρ. 1-11). Ρυθμίζονται, εξ άλλου, ζητήματα σχετικά με τη δυνατότητα που παρέχεται σε κάθε επηρεαζόμενο δικαιούχο ή συνδικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος να συναινέσει ψηφιακά στην αίτηση διόρθωσης ή να υποβάλει αιτιολογημένες αντιρρήσεις, καθορίζεται η διαδικασία για την έκδοση απόφασης ενσωμάτωσης των μεταβολών στα κτηματολογικά διαγράμματα και βιβλία της βάσης δεδομένων του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» καθώς και η διαδικασία υποβολής αντιρρήσεων κατά της εν λόγω απόφασης με προσφυγή ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή, και ορίζεται ότι, έως ότου οριστεί Κτηματολογι-

κός Δικαστής, οι αντιρρήσεις υποβάλλονται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της περιφέρειας του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου, το οποίο δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρο 8 παρ. 12-15). Επίσης, προβλέπεται η δημιουργία «Μητρώου Πιστοποιημένων Μηχανικών Κτηματολογίου» στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», ορίζονται τα ελάχιστα προσόντα που πρέπει να διαθέτουν οι ενδιαφερόμενοι μηχανικοί για να ενταχθούν στο εν λόγω μητρώο, και καθορίζεται η διαδικασία πιστοποίησής τους (άρθρο 7). Ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με την ανάθεση σε Πιστοποιημένους Μηχανικούς αιτήσεων προς κρίση κατόπιν υποβολής εμπρόθεσμων αιτιολογημένων αντιρρήσεων ή υπέρβασης της απόκλισης εμβαδού (άρθρο 9). Περαιτέρω, εισάγεται η διαδικασία δευτεροβάθμιου ελέγχου επί των αποφάσεων των Πιστοποιημένων Μηχανικών από δευτεροβάθμιο όργανο κρίσης, το οποίο συγκροτείται στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» από μέλη του προσωπικού του, και προβλέπεται η δυνατότητα δικαστικού ελέγχου των σχετικών αποφάσεων του εν λόγω οργάνου κατά τα ειδικότερον οριζόμενα (άρθρο 10).

Με τις διατάξεις του Μέρους Γ' (άρθρα 11-19), υπό τον τίτλο «Απλοποίηση διαδικασιών και μείωση [της] γραφειοκρατίας στο ν.π.δ.δ. "Ελληνικό Κτηματολόγιο"», παρέχεται, μεταξύ άλλων, η δυνατότητα στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» να κάνει χρήση του συστήματος τεχνητής νοημοσύνης για την υποστήριξη της διαδικασίας νομικού ελέγχου πράξεων του Κτηματολογίου (άρθρο 11). Εισάγεται, εξ άλλου, η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής εγγραφπτέων πράξεων στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» επί εικοσιτετράωρης βάσης (άρθρο 12). Ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με τη διαδικασία διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών (άρθρο 13) και, σε περίπτωση απόφασης αποδοχής αντιρρήσεων κατά του δασικού χάρτη, παρέχεται το δικαίωμα σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, ιδιοκτήτες ακινήτων δυνάμει δημόσιου εγγράφου, να ζητούν τη διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών, εφόσον πληρούνται οι μνημονευόμενες προϋποθέσεις (άρθρο 15). Επίσης, δύναται, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», να παραχωρείται κατά κυριότητα το αρχείο των υποθηκοφυλακείων της Επικράτειας που έχει παραδοθεί στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και έχει ψηφιοποιηθεί, και να παραδίδεται στον Δήμο της τοποθεσίας του αρχείου, κατά τα ειδικότερον οριζόμενα (άρθρο 14). Περαιτέρω, μεταξύ άλλων, παρέχεται η δυνατότητα σε κυρίου γηπέδου ή οικοπέδου με κτίσμα επί του οποίου δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας καθώς και σε κυρίου οριζοντίου ή καθέτου ι-

διοκτησίας να προβαίνουν μονομερώς στη διόρθωση των συμβολαιογραφικών πράξεων κτήσης της κυριότητας ή σε συμβολαιογραφικές πράξεις τροποποίησης της σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, αντίστοιχα, εφόσον πληρούνται οι μνημονευόμενες προϋποθέσεις (άρθρο 16 παρ. 1 και παρ. 2 περ. α'). Επίσης, ο ιδιοκτήτης οριζοντίου ιδιοκτησίας δύναται με μονομερή συμβολαιογραφική πράξη, και χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των συνιδιοκτητών, να μεταφέρει το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε έτερη οριζόντια ιδιοκτησία, της οποίας, επίσης, είναι κύριος και η οποία βρίσκεται επί της ίδιας οικοδομής, κατά τα ειδικότερον οριζόμενα (άρθρο 16 παρ. 2 περ. γ'), και ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με την άρση της ακυρότητας μεταβίβασης και της σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές (άρθρο 16 παρ. 3). Περαιτέρω, ορίζεται ότι, στο πλαίσιο της διαδικασίας χορήγησης οικοδομικής άδειας, το τοπογραφικό διάγραμμα πρέπει να έχει υποβληθεί προηγουμένως στη βάση δεδομένων του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και να έχει λάβει «Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος» (άρθρο 17). Επίσης, εισάγεται η δυνατότητα σύνταξης με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας σε εκτέλεση προσυμφώνων που έχουν συνταχθεί έως την 31η.8.2004, χωρίς την προσκόμιση των μνημονευόμενων πιστοποιητικών (άρθρο 18). Παρατείνεται, εξ άλλου, η προθεσμία επικύρωσης των ανώμαλων δικαιοπραγιών από τη λήξη τους έως την 31η.12.2027 (άρθρο 19).

Οι διατάξεις του Μέρους Δ' (άρθρα 20-25), υπό τον τίτλο «Διατάξεις για τη λειτουργία του ν.π.δ.δ. "Ελληνικό Κτηματολόγιο"», ρυθμίζουν ζητήματα σχετικά με την ανάθεση σε δικηγόρους με σχέση έμμισθης εντολής που υπηρετούν στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» του νομικού ελέγχου των εγγραπτέων πράξεων και της έκδοσης απόφασης επί καταχώρισης πράξεων ή της εξάλειψης καταχωρίσεων της παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 2664/1998 (άρθρο 20), καθώς και ζητήματα σχετικά με την πρόσληψη προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου για την κάλυψη αναγκών Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων του ανωτέρω ν.π.δ.δ. σε νησιωτικούς δήμους ή παραμεθόριες περιοχές ή σε Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα στο οποίο δεν καλύπτεται καμία από τις οργανικές θέσεις μονάδων του (άρθρο 21). Επεκτείνεται, ιδίως, η σύσταση πάγιας προκαταβολής και σε κάθε Υποκατάστημα του ως άνω ν.π.δ.δ. για την κάλυψη άμεσων αναγκών λειτουργίας, ποσό το οποίο δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του, χωρίς να υπερ-

βαίνει το ποσό των δέκα χιλιάδων ευρώ, και ορίζονται ο τρόπος διαχείρισης της εν λόγω προκαταβολής καθώς και οι διαχειριστές της (άρθρο 22). Ρυθμίζονται, εξ άλλου, ζητήματα σχετικά με την επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντων τελών σε Υποθηκοφυλακεία που καταργήθηκαν και των οποίων οι αρμοδιότητες περιήλθαν στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (άρθρο 23). Επίσης, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, η παύση της διάθεσης προσωπικού του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» στο «Γ.Α.Κ. - Ιστορικό Αρχείο Μακεδονίας», του εν λόγω προσωπικού επανερχομένου στις οργανικές του θέσεις στο ανωτέρω ν.π.δ.δ. (άρθρο 24). Περαιτέρω, προβλέπεται η συνέχιση της δυνατότητας έκδοσης από τους δικηγόρους βεβαιώσεων που αφορούν τη μεταγραφή, την ιδιοκτησία, τα βάρη και τις διεκδικήσεις επί ακινήτων τα οποία υπάγονταν στην τοπική αρμοδιότητα υποθηκοφυλακείων και των Κτηματολογικών Γραφείων Θεσσαλονίκης και Πειραιά αρμοδιότητας του Υπουργείου Δικαιοσύνης, οι αρμοδιότητες των οποίων έχουν περιέλθει σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (άρθρο 25).

Με τις διατάξεις του Μέρους Ε' (άρθρα 26-30), υπό τον τίτλο «Λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης», προβλέπεται, μεταξύ άλλων, η σύσταση στο ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», μετά την περάιση της κτηματογράφησης, τριμελών Επιτροπών Εκκαθάρισης, για την καταγραφή των εγγράφων που έχουν προσκομισθεί σε έγχαρτη μορφή στο πλαίσιο της διαδικασίας κτηματογράφησης και έχουν καταστεί ημιενεργά ή ανενεργά, και καθορίζεται η διαδικασία ανακύκλωσης των εν λόγω αρχείων, εφόσον έχουν ψηφιοποιηθεί (άρθρο 26). Περαιτέρω, καθορίζονται, εκ νέου, τα στοιχεία που καταχωρίζονται στην κεντρική βάση μοναδικής καταχώρισης των στοιχείων επικοινωνίας των πολιτών (Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας) (άρθρο 27), όπως και η διαδικασία αποστολής δημοσίων εγγράφων που έχουν εκδοθεί χωρίς αίτηση του προς ον η κοινοποίηση (άρθρο 28), εισάγεται πληροφοριακό σύστημα υπό τον τίτλο «Σύστημα Αυθεντικοποίησης και Εξουσιοδότησης Προσώπων» για την πρόσβαση των φυσικών προσώπων σε ψηφιακά συστήματα φορέων του Δημοσίου και φορέων του ιδιωτικού τομέα (άρθρο 29), και θεσπίζονται ρυθμίσεις για την προστασία της εκπομπής ραδιοφωνικών προγραμμάτων της Ε.Ρ.Τ. Α.Ε. (άρθρο 30).

Στο Μέρος ΣΤ' (άρθρα 31-33), υπό τον τίτλο «Εξουσιοδοτικές, μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις», εισάγονται εξουσιοδοτικές διατάξεις για την εφαρμογή των ρυθμίσεων του νομοσχεδίου (άρθρο 31), καθώς και μεταβατική διάταξη και καταργούμενες διατάξεις (άρθρα 32 και 33, αντίστοιχα).

Τέλος, το Μέρος Ζ' (άρθρο 34), υπό τον τίτλο «Έναρξη ισχύος», αποτελείται από ένα άρθρο, το οποίο ορίζει την έναρξη ισχύος των διατάξεων του νόμου.

II. Παρατηρήσεις επί των τίτλων των Μερών, των επιμέρους Κεφαλαίων και των άρθρων του νομοσχεδίου

α. Στον τίτλο του Μέρους Β΄ («Ολοκλήρωση ένταξης της Επικράτειας στο λειτουργούν Κτηματολόγιο – Διαδικασία διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων ακινήτου»), θα ήταν ορθότερο, πριν από τη λέξη «ένταξης», να τεθεί το οριστικό άρθρο «της».

β. Στον τίτλο του Κεφαλαίου Α΄ του Μέρους Β΄ («Ολοκλήρωση ένταξης της Επικράτειας στο λειτουργούν Κτηματολόγιο»), θα ήταν ορθότερο, πριν από τη λέξη «ένταξης», να τεθεί το οριστικό άρθρο «της».

γ. Στον τίτλο του Μέρους Γ΄ («Απλοποίηση διαδικασιών και μείωση γραφειοκρατίας στο ν.π.δ.δ. "Ελληνικό Κτηματολόγιο"»), θα ήταν ορθότερο, πριν από τη λέξη «γραφειοκρατίας», να τεθεί το οριστικό άρθρο «της».

δ. Στον τίτλο των άρθρων 5, 12 και 13, 16 έως 18, 20, 22 και 23, 25 και 27 έως 29 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 των άρθρων 3 και 4

Με το άρθρο 3 προστίθεται νέο άρθρο 11Α στον ν. 2308/1995, σύμφωνα με το οποίο παρέχεται η δυνατότητα το ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» να ζητεί από τους αναδόχους της κτηματογράφησης τη σύνταξη κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων, προκειμένου να ενταχθούν σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου, αφενός, περιοχές οι οποίες σήμερα τελούν υπό κτηματογράφηση και «στις οποίες δεν έχει διενεργηθεί η ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων σύμφωνα με το άρθρο 4, μετά από την επεξεργασία των δηλώσεων και των λοιπών στοιχείων, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 3, και μετά από την ολοκλήρωση του ελέγχου νομιμότητας του άρθρου 3Α», αφετέρου, περιοχές στις οποίες «έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες της ανάρτησης και έχουν υποβληθεί οι αιτήσεις διόρθωσης του άρθρου 6Α, αλλά δεν έχει ξεκινήσει η δημοσιοποίηση των εκθέσεων επί των αιτήσεων διόρθωσης της παρ. 8 του άρθρου 6Α». Στους κτηματολογικούς πίνακες και τα διαγράμματα που θα συνταχθούν και αναρτηθούν, κατά τα ως άνω, δεν περιλαμβάνονται – αλλά διενεργείται επ' αυτών σχετική σημείωση – τα εξής: α) [δ]ηλώσεις, η καταχώριση του επικαλούμενου δικαιώματος των οποίων θα συνεπαγόταν τον εκτοπισμό δικαιούχου που είχε περιληφθεί στον κτηματολογικό πίνακα της ανάρτησης ή δηλώσεις επί ακινήτου που έχει καταχωρισθεί με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» στους κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης, β) εκπρόθεσμες δηλώσεις που υποβλήθηκαν μετά από την ανάρτηση δυνάμει τίτλου/πράξης που είχε

συνταχθεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης, και γ) δηλώσεις που υποβλήθηκαν μετά από την ανάρτηση, με αιτία κτήσης τη χρησιμότητα ή την κληρονομική διαδοχή, και πριν από τη σύνταξη και μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομίας ή άλλης ισοδύναμης με αυτήν πράξης, όταν δεν συνοδεύονται από νόμιμο τίτλο». Οι εν λόγω δηλώσεις καταχωρίζονται με ειδική διαδικασία.

Με το άρθρο 4 προστίθεται νέο άρθρο 12Α στον ν. 2308/1995, σύμφωνα με το οποίο, μετά την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης, «το αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο προβαίνει στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στην πράξη αυτή κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες και τα διαγράμματα των παρ. 1 και 2 του άρθρου 11Α», ενώ οι «[α]ιτήσεις διόρθωσης του άρθρου 6Α ή ενστάσεις του άρθρου 7 [του ν. 2308/1995] ή εκκρεμείς αποφάσεις των Επιτροπών Εξέτασης του άρθρου 7Α σημειώνονται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο», στο οποίο θα αποτυπώνεται και η εξέλιξή τους (σημείωση της απόρριψης ή διόρθωση της πρώτης εγγραφής».

Με τις ως άνω προτεινόμενες ρυθμίσεις, η διαδικασία της κτηματογράφησης δύναται να τερματίζεται, κατά περίπτωση, μολονότι δεν έχουν ολοκληρωθεί τα μέχρι σήμερα θεσπισμένα στάδια της (ιδίως, η ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων και η διαδικασία διόρθωσής τους), και οι αντίστοιχες περιοχές να εντάσσονται σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου, με κτηματολογικά φύλλα επί των οποίων σημειώνονται τυχόν εκκρεμότητες.

Παρατηρείται συναφώς ότι το τρίτο και τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, που προστέθηκε με την Αναθεώρηση του 2001, καθιστά υποχρεωτική για το κράτος τη σύνταξη εθνικού κτηματολογίου, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως «συνταγματική αποστολή» (βλ., ενδεικτικά, ΣτΕ 881, 902/2019). Σε συμμόρφωση προς τη συνταγματική επιταγή, θεσπίσθηκε, διά του ν. 2308/1995, η διαδικασία σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, η οποία περιλαμβάνει την κτηματογράφηση των ακινήτων και την αναγνώριση των εγγραπτέων στο Κτηματολόγιο δικαιωμάτων. Δηλαδή, «η σύνταξη της κτηματογράφησης ανά την Επικράτεια εισήχθη ως έννοια σύστοιχη του Εθνικού Κτηματολογίου, το δε δίκαιο της κτηματογράφησης βρίσκεται, εκ του Συντάγματος, σε οργανική και λειτουργική συνάφεια και άμεση και αμφίδρομη αλληλεπίδραση με το στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου. Μάλιστα, το σύνθεμα αυτό του κτηματοκεντρικού μας συστήματος, πραγματώνεται τόσο κατά την εφαρμογή όσο και κατά την ερμηνεία του συνόλου των νόμων και λοιπών ρυθμίσεων που θεμελιώνονται σε δεσπόζου-

σες διατάξεις του Συντάγματος, όπως είναι τα άρθρα 2, παρ. 1, 5, παρ. 1, 17, 24, 95, παρ. 5, και 117, παρ. 3» (Δ. Παπαστερίου, Ορθότητα κατά πραγματικότητα. Μία ανισόπεδη διάβαση προς τη ΣτΕ 881/2019, 2021, σελ. 3, αρ. 6).

Όπως έχει κριθεί, «[τ]ην ολοκλήρωση της ως άνω διαδικασίας ακολουθεί η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, η οποία ρυθμίζεται με το[ν] ν. 2664/1998 (Α' 275), όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου γίνεται μετά την ολοκλήρωση των πρώτων εγγραφών, αυτών, δηλαδή, που καταχωρίζονται βάσει μεταφοράς από τους κτηματολογικούς πίνακες της κτηματογράφησης, επ' αυτών δε στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή (...). Κατά τα λοιπά, το Εθνικό Κτηματολόγιο συγκροτείται ως ενιαίο σύστημα δημοσιότητας για όλα τα ακίνητα της Επικρατείας, βάσει νομικών, τεχνικών και άλλων πληροφοριών που οργανώνονται κτηματοκεντρικώς, διέπεται δε από τις αρχές της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών, της αποδοχής των αιτήσεων εγγραφής κατόπιν ελέγχου νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων, της χρονικής προτεραιότητας των εγγραφών, της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων, της διασφάλισης της δημόσιας πίστης ώστε να προστατεύεται κάθε συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές και, τέλος, από την αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου, δηλαδή της δεκτικότητας καταχώρισης πρόσθετων πληροφοριών (βλ. ΣτΕ 1203/2017 επταμ., 805/2016 επταμ.)» (ΣτΕ 881/2019).

Περαιτέρω, «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 προσωποκεντρικό 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» (ΣτΕ 281/2023).

Η προτεινόμενη πρόωρη, κατά τα ισχύοντα, περαίωση της κτηματογράφησης και ένταξη των αντίστοιχων περιοχών σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου οφείλει, ευνοήτως, να τηρεί το ως άνω πλαίσιο αρχών, δοθέντος ότι ο θεσμός της κτηματογράφησης τελεί, κατά τα ανωτέρω, σε άμεση λειτουργική συνάφεια και αλληλεπίδραση με το στάδιο λειτουργίας του Κτηματολογίου και ότι, μεταξύ άλλων, η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, εφόσον γίνεται μετά την ολοκλήρωση των πρώτων εγγραφών, άγει σε διασφάλιση της δημόσιας πίστης και εξυπηρετεί την ασφάλεια δικαίου και την ασφάλεια των συναλλαγών.

2. Επί του άρθρου 7

Με τις διατάξεις του άρθρου 7 θεσμοθετείται Μητρώο Πιστοποιημένων Μηχανικών Κτηματολογίου, και καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία για την απόκτηση της ιδιότητας του πιστοποιημένου μηχανικού.

Δοθέντος ότι έχει επιλωρήσει σφάλμα δακτυλογράφησης, επισημαίνεται ότι η διάταξη του στοιχείου α) της παραγράφου 1 του εν λόγω άρθρου πρέπει να τελειώνει με τη φράση «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Παρατηρείται ότι, σύμφωνα με το στοιχείο β' της παραγράφου 1, η ιδιότητα του πιστοποιημένου μηχανικού για το Κτηματολόγιο αποκτάται «από ιδιώτες μηχανικούς, με την εγγραφή τους στο μητρώο, κατόπιν (...) ολοκλήρωσης της διαδικασίας πιστοποίησης από τις υπηρεσίες του Ν.Π.Δ.Δ. "Ελληνικό Κτηματολόγιο", όπως εξειδικεύονται στην απόφαση της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 34». Η εν λόγω παραπομπή πρέπει να τεθεί ορθώς: «στην απόφαση της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 31». Ομοίως, στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 3, η αντίστοιχη αναφορά πρέπει να διορθωθεί στο ορθό: «της περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 31».

Δεδομένου, εξ άλλου, ότι οι πιστοποιημένοι μηχανικοί του Κτηματολογίου διενεργούν, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του προτεινόμενου άρθρου, έλεγχο και λαμβάνουν απόφαση «σε περίπτωση εμπρόθεσμης υποβολής αιτιολογημένων αντιρρήσεων σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 8, επί των αιτήσεων του άρθρου 8», η ρύθμιση, προς εξειδίκευση, εν προκειμένω, της αρχής της αμεροληψίας, θα έρχεζε, ενδεχομένως, συμπλήρωσης ως προς τη θέσπιση ασυμβίβαστου του πιστοποιημένου μηχανικού που επιλαμβάνε-

ται τέτοιας υπόθεσης με την ιδιότητα του μηχανικού που υπέγραψε τα συνυποβαλλόμενα τοπογραφικά διαγράμματα εκ μέρους των αιτούντων και των υποβαλλόντων αντιρρήσεις.

Θα μπορούσε, ακόμη, να οριστεί η διάρκεια ισχύος της ως άνω ιδιότητας του πιστοποιημένου μηχανικού.

3. Επί του άρθρου 8

α. Η παράγραφος 7 του εν λόγω άρθρου ορίζει, στο πλαίσιο της διαδικασίας κοινοποίησης αίτησης διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων στους δικαιούχους ακινήτων των οποίων τα εμπράγματα δικαιώματα επηρεάζονται από την αποδοχή της, ή προς συγκυρίους, ότι κοινοποίηση «δεν απαιτείται, εφόσον αυτοί συγκατατίθενται στη διόρθωση, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συνυποβαλλόμενο με την αίτηση τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, είτε με σχετική δήλωσή τους ενώπιον συμβολαιογράφου, είτε με υπεύθυνη δήλωσή τους επί της οποίας βεβαιώνεται αρμοδίως το γνήσιο της υπογραφής τους, είτε με δήλωση συγκατάθεσής τους μέσω της εφαρμογής. Στις τελευταίες περιπτώσεις η δήλωσή τους περιλαμβάνει ρητά την αποδοχή της αιτούμενης γεωμετρικής διόρθωσης, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συνυποβαλλόμενο με την αίτηση τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών».

Παρατηρείται ότι η ρύθμιση δεν καταλαμβάνει την περίπτωση κατά την οποία ο δικαιούχος επηρεαζόμενου ακινήτου (ή ο συγκυρίος του ακινήτου του οποίου ζητείται η γεωμετρική μεταβολή) έχει ήδη πριν από την έναρξη της εν λόγω διαδικασίας εκφράσει τη συμφωνία του με την αιτούμενη διόρθωση. Τέτοια περίπτωση ενδέχεται να συντρέχει όταν η αιτούμενη διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων οφείλεται σε σφάλμα της κτηματογράφησης, ενώ οι τίτλοι κτήσης τόσο του αιτούντος και του συγκυρίου όσο και του δικαιούχου επηρεαζόμενου ακινήτου αποτυπώνουν ήδη, σε προγενέστερο χρόνο, τα ορθά γεωμετρικά στοιχεία (πραγματική κατάσταση).

β. Σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 8, στο πλαίσιο της ίδιας, ως άνω, διαδικασίας (κοινοποίησης αίτησης διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων στους δικαιούχους ακινήτων των οποίων τα εμπράγματα δικαιώματα επηρεάζονται από την αποδοχή της, ή προς συγκυρίους), «[α]ν ο δικαιούχος εμπράγματος δικαιώματος είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο δεν ανήκει στους φορείς της γενικής κυβέρνησης (...) διενεργείται ψηφιακή κοινοποίηση απευθείας μέσω της εφαρμογής, με καταχώριση στην ψηφιακή θυρίδα του πολίτη και με ειδοποίηση στη διεύθυνση ηλεκτρονικής αλληλογραφίας ή στον αριθμό κινητού τηλεφώνου που το πρόσωπο αυτό έχει δηλώσει στο Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας (Ε.Μ.Επ.) με εξακρίβωση του ακριβούς

χρόνου, κατά τον οποίο έλαβαν χώρα η αποστολή, η παραλαβή και η πρόσβαση. Τεκμαίρεται ότι το πρόσωπο προς το οποίο διενεργείται η κοινοποίηση αποκτά πρόσβαση στο περιεχόμενο αυτής δέκα (10) εργάσιμες ημέρες από την κοινοποίηση, εκτός εάν το πρόσωπο αυτό αποδείξει τη συνδρομή λόγων ανωτέρας βίας που δεν επέτρεψαν την πρόσβαση στο περιεχόμενο του εγγράφου ή εφόσον αυτή η αδυναμία οφείλεται σε λόγους που αφορούν στον φορέα του δημόσιου τομέα. Αν δεν υφίσταται δήλωση διεύθυνσης ηλεκτρονικής αλληλογραφίας στο Ε.Μ.Επ. ή δεν πραγματοποιηθεί η σύνδεση του προηγούμενου εδαφίου, η επίδοση διενεργείται από δικαστικό επιμελητή».

Η παράγραφος 13, εξ άλλου, του ίδιου άρθρου ορίζει ότι η επί της ως άνω αίτησης απόφαση «κοινοποιείται μέσω της εφαρμογής στον αιτούντα και σε κάθε επηρεαζόμενο δικαιούχο ή συνδικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος».

Από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται, αφενός, ότι εισάγεται, ως γενικός κανόνας, η με ψηφιακά μέσα κοινοποίηση στους ενδιαφερομένους τόσο της αίτησης διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων όσο και της επ' αυτής απόφασης, αφετέρου, ότι η ψηφιακή κοινοποίηση απαρτίζεται από δύο ενέργειες, οι οποίες πρέπει να λάβουν χώρα σωρευτικά, και, συγκεκριμένα, την ανάρτηση της πράξης ή του εγγράφου στην «ψηφιακή θυρίδα» του πολίτη και, ταυτόχρονα, την ηλεκτρονική ειδοποίηση στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

Παρόμοιες ρυθμίσεις απαντούν και στο πεδίο της φορολογικής νομοθεσίας (βλ., λ.χ., άρθρο 5 του ν. 5104/2024). Όπως έχει κριθεί, «η εκ παραλλήλου με την ανάρτηση της κοινοποιούμενης πράξης στον λογαριασμό του φορολογούμενου στο σύστημα TAXISnet δημιουργία στο αυτό σύστημα ηλεκτρονικού εκτυπώσιμου πιστοποιητικού παραλαβής, που φέρει μοναδικό αριθμό και περιλαμβάνει τα αναφερόμενα στο άρθρο 5 της ως άνω ΠΟΛ.1125/2014 στοιχεία, το οποίο καταχωρίζεται στο πληροφοριακό σύστημα της φορολογικής διοίκησης και είναι διαθέσιμο σε κάθε περίπτωση που τυχόν απαιτηθεί, σε συνδυασμό με την καθιερούμενη πρόσθετη υποχρέωση της φορολογικής διοίκησης να ειδοποιήσει το[ν] φορολογούμενο για την έκδοση και ανάρτηση της πράξης διά της αποστολής ηλεκτρονικού μηνύματος στη δηλωθείσα από αυτόν διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, στην οποία (ειδοποίηση) αναφέρεται ο ΑΦΜ του φορολογούμενου, το όνομα/επωνυμία και το είδος της αναρτηθείσας πράξης κ.λπ., συνιστούν κεφαλαιώδους σημασίας διαδικαστικές προϋποθέσεις της ηλεκτρονικής κοινοποίησης πράξεων της φορολογικής διοίκησης και τούτο διότι η τήρησή τους επέχει θέση επίδοσης της καταλογιστικής πράξης, δεδομένου ότι μέσω αυτών διασφαλίζεται η εξακρίβωση του ακριβούς χρόνου κατά τον οποίο έλα-

βε χώρα η αποστολή, παραλαβή και πρόσβαση του φορολογούμενου στο περιεχόμενο της πράξης, η οποία συνεπάγεται την έναρξη εννόμων συνεπειών (λ.χ. διακοπή της παραγραφής του σχετικού δικαιώματος του Δημοσίου) ή προθεσμιών (λ.χ. αυτές που αφορούν την άσκηση διοικητικών προσφυγών ή ενδίκων βοηθημάτων)» (ΣτΕ 157/2023 επταμ.).

Κρίσιμη, συνεπώς, κατά τα ανωτέρω, για την ολοκλήρωση της διαδικασίας ψηφιακής κοινοποίησης, είναι, όχι μόνο η αποστολή του εγγράφου ή της απόφασης, αλλά και η πραγματική παραλαβή τους και η πρόσβαση του δικαιουμένου στο περιεχόμενό τους, ο ακριβής χρόνος της οποίας εξακριβώνεται, όπως ορίζει η προτεινόμενη ρύθμιση, από το ίδιο το σύστημα της ειδικής ηλεκτρονικής εφαρμογής διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων. Εν προκειμένω, επισημαίνεται, όμως, ότι δεν ορίζεται με ποιον τρόπο δύναται ο προς ον η κοινοποίηση να αποδείξει την επέλευση του εν λόγω χρονικού σημείου (λ.χ., με απλή εκτύπωση του στιγμιότυπου οθόνης ή με κάποιο εκτυπώσιμο ηλεκτρονικό πιστοποιητικό παραλαβής).

Περαιτέρω, από τη διατύπωση του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 10 («Τεκμαίρεται ότι το πρόσωπο προς το οποίο διενεργείται η κοινοποίηση αποκτά πρόσβαση στο περιεχόμενο αυτής δέκα (10) εργάσιμες ημέρες από την κοινοποίηση, εκτός εάν το πρόσωπο αυτό αποδείξει τη συνδρομή λόγων ανωτέρας βίας που δεν επέτρεψαν την πρόσβαση στο περιεχόμενο του εγγράφου ή εφόσον αυτή η αδυναμία οφείλεται σε λόγους που αφορούν στον φορέα του δημόσιου τομέα») συνάγεται ότι δι' αυτής εισάγεται τεκμήριο μαχητό, το οποίο μπορεί να ανατραπεί μόνον εφόσον ο προς ον η κοινοποίηση αποδείξει ότι, ένεκα λόγων ανωτέρας βίας, δεν παρέλαβε έγκαιρα το κοινοποιούμενο έγγραφο ή ότι, τελούσε σε αδυναμία πρόσβασης στο περιεχόμενό του ένεκα λόγων που αφορούν στον φορέα του δημόσιου τομέα.

Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι η πραγματική παραλαβή του κοινοποιούμενου εγγράφου από τον διοικούμενο και η πραγματική πρόσβασή του στο περιεχόμενό του, ο χρόνος των οποίων, κατά τα ως άνω, αποτυπώνεται στο ηλεκτρονικό σύστημα, αποτελούν παραμέτρους της ηλεκτρονικής κοινοποίησης διοικητικών εγγράφων εξίσου κρίσιμες με την αιτιολόγηση της καθυστέρησης πρόσβασης του διοικουμένου στο περιεχόμενο του κοινοποιούμενου εγγράφου. Όπως έχει, μάλιστα, κριθεί (βλ. ΣτΕ 1115/2021), επί κοινοποίησης πράξης διά συστημένης επιστολής, το τεκμήριο νόμιμης κοινοποίησης μετά την παρέλευση 15 ημερών από την ημερομηνία αποστολής της δεν έχει εφαρμογή στην περίπτωση κατά την οποία από το συνταχθέν αποδεικτικό επίδοσης της ταχυδρομικής υπηρεσίας προκύπτει ότι η πράξη επιδόθηκε στον ενδιαφερόμενο σε μεταγενέστερο χρόνο (βλ. και την από 17.4.2024 Έκθεση της Επιστημονικής Υπηρεσίας της Βουλής επί του νομοσχεδίου

«Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις - Συνταξιοδοτική διάταξη» - ν. 5104/2024 – Παρατήρηση επί του άρθρου 5).

Υπό το φως των ανωτέρω, διατυπώνεται προβληματισμός ως προς την ανατροπή του τεκμηρίου ολοκλήρωσης της κοινοποίησης μόνον βάσει λόγων α. ανωτέρας βίας που δεν επέτρεψαν την πρόσβαση στο περιεχόμενο του κοινοποιούμενου εγγράφου και β. που αφορούν τον φορέα του δημόσιου τομέα, και όχι και βάσει της πραγματικής παραλαβής του και πρόσβασης στο περιεχόμενό του. Ακόμη και μετά την πάροδο 10ημέρου από την ανάρτηση της πράξης στην ψηφιακή θυρίδα του προς ον η κοινοποίηση, η κοινοποίηση δεν μπορεί να τεκμαίρεται ως ολοκληρωμένη για όσον χρόνο αυτός δεν εισέρχεται σε αυτήν και δεν καταφορτώνει την πράξη.

4. Επί των άρθρων 8 παρ. 13, 9 παρ. 1, 10 παρ. 3

α. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 13 του άρθρου 8, η αναφορά στην απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» «της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 34» (του νομοσχεδίου) πρέπει να τεθεί ορθώς: «της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 31».

β. Στην παρ. 1 του άρθρου 9, η αντίστοιχη αναφορά πρέπει να διορθωθεί στο ορθό: «της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 31».

γ. Ομοίως, στο πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 10, η αντίστοιχη αναφορά πρέπει να διορθωθεί στο ορθό: «της περ. δ) της παρ. 2 του άρθρου 31».

5. Επί του άρθρου 11

Οι διατάξεις του άρθρου 11 εισάγουν τη δυνατότητα για το ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» να χρησιμοποιεί, στο πλαίσιο λειτουργίας της Εφαρμογής Πλατφόρμας Νομικού Ελέγχου Εγγραπτέων Πράξεων, σύστημα τεχνητής νοημοσύνης βάσει του οποίου καταρτίζονται (μη δεσμεύουσες το αποφασίζον όργανο) εισηγήσεις με αντικείμενο τον έλεγχο των προϋποθέσεων καταχώρισης των αιτούμενων πράξεων (εισήγηση νομικού ελέγχου).

Παρατηρείται, κατ' αρχάς, ότι η εν λόγω «εισήγηση» αποτελεί απλή γνωμοδότηση. Αφενός, δεν δεσμεύει το όργανο που έχει την αποφασιστική αρμοδιότητα, αφετέρου, το όργανο αυτό δύναται, εφόσον έχει παρέλθει η προθεσμία υποβολής της γνώμης, να προχωρεί στην έκδοση της πράξης, ακόμη και χωρίς την ως άνω γνώμη.

Στο πλαίσιο αυτό, το τελευταίο εδάφιο της πρώτης παραγράφου («Η εισήγηση δεν δεσμεύει κατ' ουδένά τρόπο την κρίση του αποφασίζοντος προσώπου») πρέπει να αναδιατυπωθεί ως εξής: «Η εισήγηση δεν δεσμεύει κατ' ουδένά τρόπο το αποφασίζον όργανο». Χρηζουν, περαιτέρω, διευκρίνισης δύο,

ιδίως, ζητήματα, πρώτον, ποια είναι η προθεσμία κατάρτισης της εισήγησης, ούτως ώστε το αποφασίζουν όργανο να δύναται, μετά την πάροδό της, να προβαίνει στην έκδοση της πράξης, χωρίς την εισήγηση, και, δεύτερον, αν η φράση, (η εισήγηση) «δεν δεσμεύει κατ' ουδένα τρόπο» (το αποφασίζουν όργανο), έχει την έννοια ότι δεν απαιτείται να αιτιολογεί το αποφασίζουν όργανο ενδεχόμενη αποκλίνουσα άποψή του. Αν συντρέχει η δεύτερη αυτή περίπτωση, πρέπει να γίνει ειδική μνεία στη διάταξη.

6. Επί του άρθρου 14

Εν προκειμένω, εισάγεται η δυνατότητα για το ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» να παραχωρεί, κατά κυριότητα, και να παραδίδει στον Δήμο της τοποθεσίας του αρχείου υποθηκοφυλακείου που έχει ψηφιοποιηθεί, το εν λόγω αρχείο, και ρυθμίζονται σχετικά ζητήματα.

Παρατηρείται ότι δεν καθορίζεται ελάχιστο πλαίσιο ωραρίου λειτουργίας του αρχειοφυλακείου. Δεν ορίζεται, εξ άλλου, πού και υπό ποιους όρους θα φυλάσσεται και θα είναι προσβάσιμο το αρχείο σε περίπτωση που δεν κατατεθεί ή μέχρι να κατατεθεί σχετικό αίτημα από το οικείο δημοτικό συμβούλιο.

7. Επί του άρθρου 16 παρ. 3

Η διάταξη αυτή παρέχει τη δυνατότητα άρσης της ακυρότητας μεταβίβασης και της σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές, διά της μεταγενέστερης υπαγωγής των σχετικών αυθαιρεσιών ή των πολεοδομικών παραβάσεων στις προτεινόμενες ρυθμίσεις.

Δοθέντος ότι, εν προκειμένω, εισάγεται διαφορετική αντιμετώπιση των περιπτώσεων που προέκυψαν πριν από την 1η.5.2024 έναντι εκείνων που προέκυψαν μετά την πάροδο της εν λόγω ημερομηνίας, παρατηρείται ότι, ούτε στην Αιτιολογική Έκθεση ούτε σε άλλο τμήμα της Ανάλυσης Συνεπειών Ρύθμισης που συνοδεύει το νομοσχέδιο προκύπτει αιτιολόγηση ως προς την επιλογή του εν λόγω χρονικού οροσήμου.

8. Επί των άρθρων 22, 26 παρ. 1 και 29 παρ. 1

Όπου στα ανωτέρω άρθρα απαντά ο όρος «συστήνεται» ή «συστήνονται» θα μπορούσε να αντικατασταθεί από τον από μακρού χρόνου χρησιμοποιούμενο όρο «συνιστάται» και «συνιστώνται», αντίστοιχα.

9. Επί του άρθρου 27

Στην παράγραφο 1 εδάφ. α΄ του άρθρου 17 του ν. 4704/2020, όπως προτείνεται να τροποποιηθεί, γίνεται παραπομπή στις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3979/2011 περί ορισμών.

Δοθέντος ότι με το άρθρο 108 του ν. 4727/2020 (Α΄ 184) καταργήθηκαν τα άρθρα 1 έως 37 του ν. 3979/2011, η ως άνω παραπομπή πρέπει να γίνει στο αντίστοιχο, περί ορισμών, άρθρο 2 του ν. 4727/2020.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2024

Οι Εισηγήτριες
Μαριάνθη Καλυβιώτου
Επιστημονική Συνεργάτις
Λεμονιά Φραγκή
Ειδική Επιστημονική Συνεργάτις

Ο Προϊστάμενος του Α΄ Τμήματος
Νομοτεχνικής Επεξεργασίας
Ξενοφών Παπαρρηγόπουλος
τ. 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