

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 320
Ημερομ. Κατάθεσης: 11/11/2020



Βουλή των Ελλήνων

Βασίλειος – Νικόλαος Α. Υψηλάντης

Α' Κοσμήτορας

Πρόεδρος της Επιτροπής Οικονομικών της Βουλής
Βουλευτής Δωδεκανήσου – Νέα Δημοκρατία

Α Ν Α Φ Ο Ρ Α

Προς τον Αξιότιμο κ. Υπουργό Οικονομικών

Αθήνα στις 4 Νοεμβρίου 2020

ΘΕΜΑ: «Ρύθμιση για καλόπιστους αγοραστές που στηρίζουν την κτήση εμπράγματος δικαιώματος σε δεδομένα κτηματολογικών εγγράφων».

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Σας διαβιβάζω, στα πλαίσια της διαδικασίας των Κοινοβουλευτικών Αναφορών, την από 30 Ιουλίου 2020 και με αρ. πρωτ. 420, επιστολή του Δικηγορικού Συλλόγου Ρόδου, προκειμένου να εξετάσετε τη δυνατότητα νομοθετικής ρύθμισης, για την απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, από καλόπιστους αγοραστές, σύμφωνα με τον ισχύοντα Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου και του ΑΚ, ακινήτων που διεκδικούν από το Ελληνικό Δημόσιο.

Παρακαλώ για τις ενέργειές σας.

Με εκτίμηση

Βασίλειος – Νικόλαος Α. Υψηλάντης

Βουλευτής Δωδεκανήσου



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΡΟΔΟΥ

25^{ης} Μαρτίου 9 – Ρόδος 85100
τηλ 2241020413 – φαξ 2241075369
e mail : info@dsrnet.gr
web site: www.dsr.gr

Αριθ. Πρωτ. 490

Ρόδος 30 Ιουλίου 2020

Προς:

1. Τον Υπουργό Οικονομικών
κ. Χρήστο Σταϊκούρα
2. Τον Υφυπουργό Οικονομικών
κ. Απόστολο Βεσυρόπουλο

Κοινοποίηση:

1. Τον κ. Εμμανουήλ Κόνσολα, Υφυπουργό
Τουρισμού και Βουλευτή Δωδεκανήσου
2. Τον κ. Βασίλειο Υψηλάντη, Βουλευτή
Δωδεκανήσου
3. Την κα. Μίκα Ιατρίδη, Βουλευτή
Δωδεκανήσου
4. Τον κ. Ιωάννη Παππά, Βουλευτή
Δωδεκανήσου
5. Τον κ. Νεκτάριο Σαντορινιό, Βουλευτή
Δωδεκανήσου
6. Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας
7. Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών
8. ΣΕΒ
9. ΣΕΤΕ

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Αξιότιμε κύριε Υφυπουργέ,

Βασική αρχή και θεμέλιος λίθος του θεσμού του Κτηματολογίου, είναι η αρχή της δημόσιας πίστης των κτηματικών βιβλίων και το τεκμήριο της ακριβείας των κτηματολογικών εγγραφών. Αυτή η αρχή διέπει τόσο την νομοθεσία του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου (ο οποίος ισχύει για τις νήσους Ρόδο, Κω και Λακί Λέρου), όσο και το Εθνικό Κτηματολόγιο που ισχύει για τα υπόλοιπα νησιά της Δωδεκανήσου και όλη την Ελληνική Επικράτεια. Εννοείται ότι εάν αμφισβητείται με οποιονδήποτε τρόπο η

δημόσια πίστη των κτηματικών εγγραφών, τότε δεν υφίσταται η ίδια η ουσία ύπαρξης του θεσμού.

Όμως τόσο στην Ρόδο όπου υφίσταται ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου, όσο και στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας που καθιερώνεται το Εθνικό Κτηματολόγιο, παρατηρούμε ότι το Ελληνικό Δημόσιο αμφισβητεί με υπερβάλλοντα ζήλο τις δημόσιες εγγραφές του κτηματολογίου, ειδικά τις μεταγενέστερες των αρχικών και ασκώντας αγωγές εμπλέκει σε δικαστικές περιπέτειες τόσο τις Υπηρεσίες και τα δικαστήρια όσο και ιδιαίτερα τους ιδιώτες που τα απέκτησαν καλή τη πίστει τα εν λόγω ακίνητα.

Πράγματι το άρθρο 41 του Κτηματολογικού κανονισμού Δωδεκανήσου αναφέρει:

«Αγωγές δεν δύνανται να βλάψωσι τρίτους οίτινες απέκτησαν το ακίνητο ή δικαιώματα επί τούτων εξ επαχθούς αιτία και καλή τη πίστη βάση των δεδομένων της κτηματολογικής εγγραφής της υφιστάμενης πριν η αγωγή αυτή εγερθεί και καταχωρηθεί».

Δηλαδή υπέρ του καλόπιστου τρίτου αγοραστή ο οποίος στήριξε την κτήση εμπράγματος δικαιώματος επί των εγγραφών του κτηματολογίου, θεωρούνται οι εγγραφές κατά πλάσμα δικαίου ως αληθείς, το δε άρθρο αυτό υλοποιεί την αρχή της δημόσιας πίστης των κτηματικών βιβλίων και αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο του θεσμού.

Επίσης με το Νόμο 2664 (ΦΕΚ 275/3/12/98) Εθνικό κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις προβλέπεται στο άρθρο 13:

Μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών βιβλίων και δημόσια πίστη.

Στην παρ. 3 του άρθρου 13 αναφέρεται ότι:

3. Πριν από την ως άνω εγγραφή της αγωγής (σημ: εννοεί της διεκδικητικής αγωγής πχ του Δημοσίου) τρίτος αποκτά εγκύρως δικαίωμα από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο ή τους καθολικούς του διαδόχους, εκτός αν στηρίζει την κτήση του σε χαριστική αιτία ή την στηρίζει μεν σε επαχθή αιτία, είναι όμως κακόπιστος επειδή γνωρίζει είτε από βαρεία του αμέλεια αγνοεί την ανακρίβεια της εγγραφής επί της οποίας στηρίχθηκε. Το βάρος της απόδειξης της κακής πίστης του τρίτου που απέκτησε από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο ή τους καθολικούς του διαδόχους, φέρει εκείνος που αμφισβητεί την ακρίβεια της εγγραφής και το κύρος της κτήσης από τρίτο.

Με τη διάταξη αυτή καθιερώνεται η ισχύουσα παράλληλα με το τεκμήριο ακριβείας των κτηματολογικών εγγραφών, αρχή της δημοσίας πίστης του κτηματολογικού βιβλίου, η εγγραφή στο οποίο τόσο η αρχική όσο και οι μεταγενέστερες, δημιουργούν τεκμήριο έναντι όλων ότι ο τρίτος που έχει συναλλαγή καλόπιστα και με επαχθή αιτία, απέκτησε πραγματικά το φερόμενο στο κτηματολογικό βιβλίο με βάση τα δεδομένα της προϋπάρχουσας εγγραφής ως αποκτηθέν δικαίωμα. (Πρβλ Εφετ. Δωδ/νήσου 56/2004 απόφαση και οι παραπομπές της ΟΛ. ΑΠ 569/79 ΑΠ 163/85).

Οι εν λόγω καλόπιστοι αγοραστές έχουν καταβάλει τους φόρους μεταβίβασης προς το Δημόσιο, έχουν εκδώσει οικοδομικές άδειες, έχουν προβεί σε ανεγέρσεις κτιρίων, βιομηχανικών, τουριστικών και λουπών επιχειρήσεων, τα περισσότερα δε τούτων είναι υποθηκευμένα σε Τράπεζες στις οποίες επίσης ασκούνται οι εν λόγω αγωγές από το Δημόσιο.

Το Δημόσιο δηλαδή αντί να αξιοποιεί την τεράστια περιουσία του (όση δεν του είναι αναγκαία), εκποιώντας την στον ιδιωτικό τομέα με σκοπό την ανάπτυξη και την ενίσχυση των δημοσίων εσόδων, προβαίνει ακριβώς στο αντίθετο και διεκδικεί από τους

εγγεγραμμένους τιτλούχους για διάφορους λόγους ακίνητα που έχουν ήδη μεταγραφεί στο Κτηματολόγιο.

Ζητούμε την άμεση νομοθετική παρέμβασή σας ώστε να βρεθεί έστω και συμβιβαστική λύση, ώστε να δίδεται η δυνατότητα επίλυσης της όποιας διαφοράς στην βάση καταβολής υπέρ του Δημοσίου του 50% της αντικειμενικής αξίας των διεκδικούμενων ακινήτων και να διακόπτεται κάθε δικαστική διαδικασία.

Στο πλαίσιο αυτό προτείνουμε την ακόλουθη νομοθετική διάταξη:

Ρύθμιση για καλόπιστους αγοραστές που στηρίζουν την κτήση εμπραγμάτου δικαιώματος σε δεδομένα κτηματολογικών εγγραφών.

Ο αποκτήσας από επαχθή αιτία ακίνητο, που στηρίζει το δικαίωμά του σε δεδομένα κτηματολογικών εγγραφών (μεταγεγραμμένων τίτλων κτήσης), ή των εκκρεμούντων προς μεταγραφή, των οποίων η εγκυρότητα στη συνέχεια - μετά την κτήση του δικαιώματος - αμφισβητήθηκε από το Ελληνικό Δημόσιο, μέσω άσκησης αγωγής, δικαιούται να υποβάλει στην κατά τόπο αρμόδια Υπηρεσία Δημόσιας Περιουσίας αίτηση εξαγοράς του διεκδικούμενου από το Ελληνικό Δημόσιο ακινήτου, μέσα σε προθεσμία ενός έτους από την δημοσίευση του νόμου, εφόσον νέμεται αυτό τουλάχιστον επί μία δεκαετία (10) χωρίς διακοπή μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Την αίτηση αυτή συνοδευόμενη από πιστοποιητικό του Κτηματολογικού Γραφείου από το οποίο αποδεικνύεται η ιδιότητα του τιτλούχου, δικαιούται να υποβάλει ο τελευταίος τιτλούχος του ακινήτου.

Το οριζόμενο τίμημα για την οριστική επίλυση της διαφοράς ορίζεται στο 1/2 της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου προσδιοριζόμενης κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης.

Με εκτίμηση

Ο Πρόεδρος του Δικηγορικού Συλλόγου Ρόδου

Βασίλειος Περίσης

