



Προς το Προεδρείο της Βουλής των Ελλήνων

ΑΝΑΦΟΡΑ

Για τον κ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Αίτημα παράτασης προθεσμίας διόρθωσης πρώτων κτηματολογικών εγγραφών στο κτηματολόγιο του Δήμου Ηρακλείου»

Οι Βουλευτές κ. **Χάρης Μαμουλάκης**, κ. **Σωκράτης Βαρδάκης** και κ. **Νίκος Ηγουμενίδης** καταθέτουν προς τον κ. Υπουργό **Κωστή Χατζηδάκη** αναφορά το υπόμνημα του Δικηγορικού Συλλόγου Ηρακλείου με το αίτημα επέκτασης της προθεσμίας διόρθωσης πρώτων κτηματολογικών εγγραφών για την κτηματογράφηση του Δήμου Ηρακλείου.

Επισυνάπτεται η σχετική ανακοίνωση

Παρακαλούμε για την απάντηση και τις σχετικές ενέργειες και να μας ενημερώσετε σχετικά.

Αθήνα, 19/11/2020

Ο καταθέτων Βουλευτής

Μαμουλάκης Χάρης

Βαρδάκης Σωκράτης

Ηγουμενίδης Νίκος

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ**

Δικαστικό Μέγαρο
Τηλ.: 2810/288-312 & Fax: 2810/288-311
E-mail: dikigorher@yahoo.gr.
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: www.DSH.gr

Αριθμ. Πρωτ: 979
Ηράκλειο 19-11-2020

ΠΡΟΣ:

Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Κωστή Χατζηδάκη

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣ:

Τον Πρωθυπουργό της Ελλάδος κ. Κυριάκο Μητσοτάκη
Τον Υφυπουργό αρμόδιο για θέματα Αθλητισμού, Βουλευτή Ηρακλείου κ. Λευτέρη
Αυγενάκη
Τους Βουλευτές Ηρακλείου κ. Μάξιμο Σενετάκη, Σωκράτη Βαρδάκη, Νίκο
Ηγουμενίδη, Χαράλαμπο Μαμουλάκη, Βασίλη Κεγκέρογλου, Γιώργο Λογιάδη και
Μανώλη Συντιχάκη
Τον Περιφερειάρχη Κρήτης κ. Σταύρο Αρναουτάκη
Τον Δήμαρχο Ηρακλείου κ. Βασίλη Λαμπρινό
Το Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία "ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ"
Την Προϊσταμένη Κτηματολογικού Γραφείου Ηρακλείου κ. Στρατονίκη Κόπακα
Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Κρήτης
Το Τεχνικό Επιμελητήριο Κρήτης – Τμήμα Ανατολικής Κρήτης
Τον Σύλλογο Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Κρήτης

ΘΕΜΑ: ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΩΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Αξιότιμε Κύριε Υπουργέ,

Όπως ασφαλώς γνωρίζετε την 31^η-12-2020 λήγει η προθεσμία διόρθωσης
πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία, για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό
κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση του ν. 3481/2006. Η προθεσμία αφορά στην

άσκηση αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής από πολίτες που το δικαίωμά τους προσβάλλεται λόγω ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία, η παρέλευση δε της προθεσμίας θα οδηγήσει στην οριστικοποίηση των κτηματολογικών εγγραφών, παράγοντας αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερόμενων ως δικαιούχων.

Δεδομένου ότι ο Δήμος Ηρακλείου Κρήτης κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση του ν. 3481/2006 (ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογίου στην περιοχή αυτή η **2-12-2010**), η αποκλειστική προθεσμία για την διόρθωση των πρώτων εγγραφών, καθοριζόταν σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 2β ν. 2664/1998, όπως ίσχυε, ήταν δεκαέξι (16) έτη, ήτοι για το μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο Ηρακλείου θα συμπληρωνόταν την **2-12-2026** (σύμφωνα με την παρ. 3 άρθρου 1 Ν.4585/2018, ΦΕΚ Α 216/24.12.2018, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο έκτο παρ.1β της από 27.6.2019 ΠΝΠ,ΦΕΚ Α 106/27.6.2019).

Κατά το παρελθόν ο νομοθέτης, αναγνωρίζοντας ότι οι παλαιότερες κτηματογραφήσεις έχρηζαν μεγαλύτερης προθεσμίας δεδομένων των πολλών σφαλμάτων της διαδικασίας τους, ελάμβανε πάντα υπ' όψιν του και την εκκίνηση της προθεσμίας αυτής και τον πραγματικό χρόνο που διατέθηκε στους πολίτες για τη διάσωση της περιουσίας τους από τις επιπτώσεις του αμάχητου (ελεγχόμενης συνταγματικότητας) τεκμηρίου υπέρ του φερόμενου ως δικαιούχου, για αυτό και για τις υπόλοιπες περιοχές (πλην Ηρακλείου) η σχετική προθεσμία παρατάθηκε επανειλημμένα με σχετικές νομοθετικές προβλέψεις (αφού είχαν αρχίσει την λειτουργία τους ακόμη και 5 ολόκληρα έτη νωρίτερα από τον Δήμο Ηρακλείου) και ουδέποτε συντμήθηκε.

Εντούτοις, παντελώς αιφνιδιαστικά και αναιτιολόγητα την 9-8-2019 - με το άρθρο 102 παρ. 2 του Ν. 4623/2019 (ΦΕΚ Α 134/9.8.2019) - η προθεσμία διόρθωσης πρώτων εγγραφών ορίστηκε και για το Ηράκλειο ότι λήγει την 31-12-2020 (!).

Πρόκειται περί προδήλως εσφαλμένης νομοθέτησης. Ενώ επιχειρήθηκε η παράταση της προθεσμίας διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών στις κτηματογραφημένες περιοχές όπου αυτή έχει ήδη εκπνεύσει ή επρόκειτο σύντομα να συμπληρωθεί, προκλήθηκε τελικώς η σύντμηση κατά έξι (6) χρόνια της

προθεσμίας που αφορούσε την κτηματογραφημένη περιοχή του Δήμου Ηρακλείου, δηλαδή μίας περιοχής που όχι μόνον δεν έχρηζε τέτοιας παρέμβασης, αλλά αντιθέτως αντιμετωπίζει εγγενή προβλήματα που οφείλονται τόσο στην εν γένει προβληματική διαδικασία κτηματογράφησης της (αναξιόπιστη νομικά και τοπογραφικά αποτύπωση των σχετικών δικαιωμάτων με αποτέλεσμα αρχικές κτηματολογικές εγγραφές, εσφαλμένες ή ανακριβείς που χρήζουν διορθώσεως), όσο και στην ιδιόζουσα δυσχέρεια των νομικών και πολεοδομικών ζητημάτων που παρουσιάζει ως προς τα ακίνητα της. Αναλυτική παράθεση των σχετικών ζητημάτων αναπτύσσεται στο επισυναπτόμενο στην παρούσα υπόμνημα.

Σημειώνουμε ότι εάν οι εσφαλμένες πρώτες εγγραφές δεν διορθωθούν εντός της νόμιμης προθεσμίας, τότε, κατ' άρθρο 7 ν. 2664/1998, θα καταστούν οριστικές και θα παραγάγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ του φερόμενου ως δικαιούχου, με αποτέλεσμα να απωλέσουν χιλιάδες πολίτες του Ηρακλείου, ο Δήμος Ηρακλείου όπως και άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου και το Ελληνικό Δημόσιο, τα εμπράγματα δικαιώματά τους. Οι αντίθετες, ως προς αυτό το συντριπτικό για τα δικαιώματα τεκμήριο, δήθεν καθησυχαστικές αναφορές αρμοδίων προσώπων περί μέτρων προστασίας της ιδιοκτησίας και μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας, δια της ασκήσεως στη συνέχεια δικαστικών ενοχικών αξιώσεων (δηλαδή μετά την οριστική αποξένωση του ιδιοκτήτη του από το εμπράγματο δικαίωμα του), υποδηλώνουν παντελή άγνοια των νομικών συνεπειών άλλως αδικαιολόγητη ελαφρότητα ως προς τις επιπτώσεις μιας τέτοιας εξέλιξης.

Προκειμένου να μην καταλείπεται οποιαδήποτε αμφιβολία ως προς τις θέσεις μας επί του θέματος οι οποίες, στο βαθμό που αυτό είναι εφικτό, διερμηνεύουν και τις απόψεις των πολιτών του Δήμου Ηρακλείου αλλά και όσων διαθέτουν εμπράγματα δικαιώματα στην κτηματογραφημένη περιοχή, δηλώνουμε ότι:

1. Η μόνη περιοχή της χώρας που υφίσταται τέτοιας μορφής ανισότητα είναι αυτή του Κτηματολογικού Γραφείου Ηρακλείου, καθώς παρά το ότι αντιμετωπίζει δυσχερή νομικά ζητήματα έχει υποστεί ακατανόητη σύντμηση της προθεσμίας διόρθωσης των πρώτων εγγραφών κατά έξι (6) έτη. Οι δικαιούχοι εμπραγμάτων δικαιωμάτων θα έχουν το μικρότερο χρόνο από όλους τους δικαιούχους

εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων ευρισκόμενων σε κτηματογραφημένες περιοχές (συνολικά 10 έτη) για την διόρθωση των πλέον προβληματικών κτηματογραφικών βιβλίων της Επικράτειας. Η επαναφορά της προθεσμίας (στην 2-12-2026) για το Ηράκλειο, ουδεμία απολύτως βλάβη προκαλεί στους δικαιούχους που έχουν ολοκληρώσει την ορθή εγγραφή των δικαιωμάτων τους, αφού αυτοί ουδέν στερούνται ως προς την αξιοποίηση και διαχείριση της περιουσίας τους, **αντιθέτως αποκαθιστάται η τρωθείσα εύλογη εμπιστοσύνη των πολιτών προς την Πολιτεία.**

2. Ο χρόνος που απομένει όπως και οιαδήποτε απόφαση παράτασης που θα υπολείπεται της 16ετούς προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, μετά βεβαιότητας δεν επαρκεί, θα οδηγήσει δε στην οριστική και ανεπανόρθωτη βλάβη της ιδιωτικής περιουσίας φυσικών και νομικών προσώπων αλλά και του Δημοσίου, χωρίς ευθύνη τους.

3. Ο αιφνιδιασμός των πολιτών είναι πλήρης (καθώς μάλιστα οι περισσότεροι είχαν ήδη λάβει και έχουν στα χέρια τους κτηματολογικά φύλλα που αναφέρουν την προθεσμία των 16 ετών). Σημειωτέον, επίσης, ότι με δεδομένη την λήξη της προθεσμίας τακτοποίησης αυθαιρέτων κτισμάτων την 30-9-2020, το σύνολο σχεδόν του δυναμικού των μηχανικών εργάστηκε κατά προτεραιότητα, αν όχι αποκλειστικά, πάνω στην ολοκλήρωση των σχετικών δηλώσεων, η συντριπτική δε, μερίδα των πολιτών κατηύθυναν εκεί την προσπάθειά τους και τους διαθέσιμους πόρους τους.

4. Σε όλα τα παραπάνω έχει έρθει να προστεθεί η πανδημία του Covid -19 που δημιουργεί περαιτέρω προσκόμματα και στην λειτουργία των δικαστηρίων, αλλά και στην άσκηση των αγωγών από πολίτες σε δύσκολη οικονομική κατάσταση. Η προετοιμασία και ολοκλήρωση μίας κτηματολογικής αγωγής απαιτεί υψηλά κόστη αφού προϋποθέτει συνεργασία δικηγόρου και μηχανικού, αλλά και συμβολαιογράφου ενίοτε, όπως και προετοιμασία τοπογραφικών και δικογράφων υψηλής τεχνικής και νομικής δυσκολίας και συχνά επιδόσεις σε δεκάδες εναγόμενους ανά την επικράτεια και το εξωτερικό καθώς και διορθώσεις συμβολαιογραφικών πράξεων. Επιπλέον, στην διαδικασία διόρθωσης εμπλέκονται, ταυτόχρονα πέραν του Κ.Γ. Ηρακλείου, πλείστες υπηρεσίες (Δικαστικές Αρχές, Πολεοδομία, Δ.Ο.Υ., Υποθηκοφυλακείο, Δημοτολόγιο, Ληξιαρχείο, Κτηματική Υπηρεσία, Τοπογραφική Υπηρεσία, Ν.Σ.Κ.), οι οποίες το τελευταίο έτος σαφώς

υπολειτουργούν με αποτέλεσμα να εντείνονται ακόμη περισσότερο οι καθυστερήσεις.

5. Δεν θα πρέπει να διαφύγει της προσοχής ότι όλα τα παραπάνω απειλούν αναίτια την ιδιωτική περιουσία, για την οποία άνθρωποι έχουν ταλαιπωρηθεί και καταβάλλει επανειλημμένα φόρους, στο πλαίσιο μίας διαδικασίας μεταβολής του εθνικού συστήματος καταγραφής και εξασφάλισης της ακίνητης περιουσίας από προσωποκεντρικό σε κτηματοκεντρικό, μίας μεταβολής που ναι μεν είναι επιβεβλημένη, αλλά κατά την διάρκεια της οποίας ουδείς δικαιούται να αποδέχεται αβασάνιστα την βλάβη αυτής της περιουσίας, μέχρι του σημείου απώλειας της.

Κατόπιν αυτών **σας καλούμε να επιληφθείτε προσωπικώς της οριστικής επίλυσης του ζητήματος**, αποκαθιστώντας νομοθετικά τη δυνατότητα άσκησης του δικαιώματος διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, συνεπώς της προστασίας της ακίνητης περιουσίας και των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των πραγματικών δικαιούχων τους στο Δήμο Ηρακλείου, **ορίζοντας εκ νέου τη διάρκειά της στα δεκαέξι (16) έτη**, όπως αυτή προβλεπόταν στον νόμο πριν την επέλευση της ανωτέρω νομοθετικής αστοχίας.

Με τιμή,

Ο Πρόεδρος του Δικηνοσηκού Συλλόγου Ηρακλείου

Αρης Ν. Ροζάκης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Δικαστικό Μέγαρο
Τηλ.: 2810/288-312 & Fax: 2810/288-311
E-mail: dikigorher@yahoo.gr
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: www.DSH.gr

Ηράκλειο 19-11-2020

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

**ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ
ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΤΟΥ ΚΓΗ (ΟΡΙΩΝ ΠΑΛΑΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ)**

Δυνάμει της με αριθμό **24414/4876/8-9-1997** απόφασης του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., η οποία δημοσιεύτηκε στο Φ.Ε.Κ. 836/β/17-9-1997 κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση ο Δήμος Ηρακλείου του Νομού τότε και ήδη Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου.

Ακολούθως, με την με αριθμό 504/3/22-11-2010 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΚΧΕ διαπιστώθηκε η περαίωση διαδικασίας κτηματογράφησης για τα ακίνητα της περιοχής του τοπικού διαμερίσματος Ηρακλείου (πρώην Δήμος Ηρακλείου) του Δήμου Ηρακλείου της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου, τα οποία υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου Ηρακλείου και με την με αριθμό 505/3/24-1-2010 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΚΧΕ (ΦΕΚ 1882/Β/2-12-2010) διαπιστώθηκε η ολοκλήρωση της διαδικασίας καταχώρησης των πρώτων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο του τοπικού διαμερίσματος Ηρακλείου του Δήμου Ηρακλείου του Νομού και ήδη Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου και ορίστηκε η **2-12-2010** ως ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογίου στην περιοχή αυτή.

Καθίσταται απολύτως σαφές και από την απλή επισκόπηση των παραπάνω ημερομηνιών ότι η αρχική διαδικασία κτηματογράφησης του Δήμου Ηρακλείου (υποβολή δηλώσεων, Α', Β1 και Β2 αναρτήσεις, καταχώριση πρώτων εγγραφών) κράτησε πάνω από 13 έτη, το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα μέχρι σήμερα στην

Ελλάδα για αντίστοιχο αστικό κέντρο, καθιστώντας το Ηράκλειο, την τελευταία χρονικά περιοχή στην οποία ξεκίνησε η λειτουργία Κτηματολογικού Γραφείου από αυτές που κηρύχθηκαν σε κτηματογράφηση το 1997, πράγμα το οποίο, όπως θα εκτεθεί αναλυτικά παρακάτω, εντείνει ιδιαίτερα την ανισότητα και αδικία που υφίσταται η περιοχή του Δήμου Ηρακλείου με την αιφνίδια και αναίτια σύντμηση, ως προς αυτήν και μόνο, της προθεσμίας διόρθωσης των πρώτων εγγραφών. Θα πρέπει να σημειωθεί χαρακτηριστικά το μοναδικό φαινόμενο τριών συνολικά αναρτήσεων στο Ηράκλειο, και ειδικότερα της πλήρους επανάληψης της Β' Ανάρτησης καθώς η αρχική ήταν τελείως εσφαλμένη (!).

Το γεγονός αυτό της καθυστέρησης ολοκλήρωσης της αρχικής κτηματογράφησης αποδεικνύει αφενός την ιδιόζουσα δυσχέρεια των νομικών και πολεοδομικών ζητημάτων που παρουσιάζει ως προς τα ακίνητα η περιοχή του Δήμου Ηρακλείου αλλά και αφετέρου τις αδυναμίες της πολύχρονης διαδικασίας κτηματογράφησης η οποία, αν και δεν είναι σκοπός του παρόντος σημειώματος να αποδώσει τις σχετικές ευθύνες, απέτυχε κατά κοινή ομολογία να παραδώσει μία αξιόπιστη νομικά και τοπογραφικά εικόνα αποτύπωσης των σχετικών δικαιωμάτων κατά την καταχώρηση των πρώτων εγγραφών, έχοντας προκαλέσει κατά μεγάλο μέρος την σημερινή εικόνα πολλαπλών σφαλμάτων και σίγουρα επιφέροντας το αποτέλεσμα αυτό πολύ περισσότερο από τις ίδιες τις αρχικές δηλώσεις των ιδιοκτητών. Δεν πρέπει, δε, να παραβλέπεται, ότι οι διορθώσεις που εκκρεμούν αφορούν κατά σημαντικό μέρος και το ίδιο το Ελληνικό Δημόσιο αλλά και ΝΠΔΔ και το Δήμο Ηρακλείου αλλά και δικαιώματα τραπεζικών ιδρυμάτων καθώς πολύ μεγάλο μέρος των εμπραγμάτων βαρών των ετών 2006 έως 2010 είναι ακόμη υπό επεξεργασία στο Υποθηκοφυλακείο Ηρακλείου με αποτέλεσμα να μην έχουν καν μεταφερθεί στις αντίστοιχες κτηματολογικές εγγραφές.

Αποτέλεσμα αυτού είναι οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές του ΚΓΗ να είναι, σε ποσοστό εξαιρετικά υψηλό και αναντίστοιχο με άλλα Κτηματολογικά Γραφεία, εσφαλμένες και ανακριβείς ως προς τη νομική και ιδιοκτησιακή κατάσταση και να χρήζουν διόρθωσης, μία διαδικασία που συνεχίζεται ανελλιπώς από τις 2-12-2010 απέχοντας πολύ ακόμη από το να ολοκληρωθεί. Η μη ολοκλήρωση αυτή μέχρι σήμερα, όπως ευχερώς αποδεικνύουν οι εκατοντάδες εκδοθείσες αποφάσεις του Κτηματολογικού Δικαστή του Πρωτοδικείου Ηρακλείου, δεν οφείλεται ούτε σε

αδράνεια, ούτε σε έλλειψη επιμέλειας των ιδιοκτητών και των νομικών και τεχνικών τους συμβούλων αλλά στην πολυπλοκότητα των ζητημάτων, στον εξαιρετικά μεγάλο αριθμό των σφαλμάτων αποτύπωσης της αληθούς κατάστασης και στο κόστος που απαιτείται για την αποκατάσταση αυτής της κατάστασης και το οποίο επωμίζονται ολοσχερώς οι αληθείς ιδιοκτήτες.

Τα σφάλματα που αντιμετωπίζονται και επιτείνονται από τις ιδιαιτερότητες της περιοχής του Δήμου Ηρακλείου είναι επιγραμματικά:

- Η ύπαρξη πολύ μεγάλου αριθμού γεωτεμαχίων που εμφανίζονται στα αντίστοιχα φύλλα ως ευρύτερα και μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στα οποία οι ιδιοκτήτες τους, ενώ από δεκαετίες είναι εγκατεστημένοι αυτοτελώς σε συγκεκριμένο και μικρότερου εμβαδού διαιρετό τμήμα τους το οποίο και δήλωσαν ως τέτοιο, φέρονται ως δικαιούχοι ποσοστών εξ αδιαίρετου του ευρύτερου ακινήτου. Τα σφάλματα αυτά επιτείνονται και λόγω του πολύ μεγάλου αριθμού ακινήτων που προήλθαν από αγροτική αποκατάσταση (των γνωστών κληροτεμαχίων) αλλά και της τραγικής καθυστέρησης στην ένταξη στο πολεοδομικό σχέδιο πολύ μεγάλων περιοχών του Ηρακλείου, ενώ ο αστικός ιστός δεχόταν σφοδρό κύμα αστυφιλίας ήδη από την δεκαετία του 1970 με αντίστοιχες οικιστικές ανάγκες.
- Ο πολύ μεγάλος αριθμός Πράξεων Εφαρμογής του Δήμου Ηρακλείου αναγόμενων σε χρόνους πριν την έναρξη λειτουργίας του ΚΓΗ (με παρά πολλές εξ' αυτών μη μεταγεγραμμένες ως προς τους ειδικότερους δικαιούχους των ακινήτων στους οποίους αποδίδονται μετά την πολεοδόμηση).
- Ο ασυνήθιστα μεγάλος αριθμός γεωτεμαχίων με άγνωστο ιδιοκτήτη.
- Ο ασυνήθιστα μεγάλος αριθμός γεωτεμαχίων με τελείως εσφαλμένο όνομα ιδιοκτήτη από αυτό του πραγματικού.
- Ο ασυνήθιστα μεγάλος αριθμός γεωτεμαχίων με φερόμενο εσφαλμένα ιδιοκτήτη το Ελληνικό Δημόσιο.

- Η ύπαρξη ειδικών περιουσιακών δικαιωμάτων διαμορφωμένων πριν την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα (κυρίως καταλοίπων Οθωμανικών Διατάξεων).
- Ο πολύ μεγάλος αριθμός μη αναφερόμενων δικαιωμάτων τρίτων (υποθηκών, προσημειώσεων κ.λπ.) που δεν μεταφέρθηκαν στα σχετικά κτηματολογικά φύλλα.

Μέχρι πρότινος ήταν γνωστό, με δεδομένο ότι ο Δήμος Ηρακλείου κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση του ν. 3481/2006, ότι η αποκλειστική προθεσμία για την διόρθωση των πρώτων εγγραφών, καθοριζόταν σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 2β ν. 2664/1998, όπως ίσχυε. Ειδικότερα για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν από τις 2.8.2006, η αποκλειστική προθεσμία ήταν δεκαέξι (16) έτη ήτοι για το ΚΓ Ηρακλείου θα συμπληρωνόταν την 2-12-2026 (σύμφωνα με την παρ. 3 άρθρου 1 Ν.4585/2018, ΦΕΚ Α 216/24.12.2018, όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο έκτο παρ.1β της από 27.6.2019 ΠΝΠ, ΦΕΚ Α 106/27.6.2019).

Η τελευταία αυτή προθεσμία των 16 ετών είχε προβλεφθεί νομοθετικά στην περίπτωση που δεν έχει ήδη λήξει μέχρι τις 30.11.2018 η προηγούμενη υφιστάμενη των 14 ετών. Στο ΚΓ Ηρακλείου, όμως, την 30-11-2018 δεν είχαν καν συμπληρωθεί 8 έτη (!) από την έναρξη λειτουργίας του την 2-12-2010.

Δηλαδή σε κάθε περίπτωση και με την προηγουμένως υφιστάμενη (μέχρι την 27-6-2019) νομοθετική πρόβλεψη της διάρκειας των 14 ετών (δυνάμει του άρθρου 37 Ν.4361/2016, ΦΕΚ Α 10/1.2.2016), η προθεσμία για το ΚΓ Ηρακλείου δεν θα συμπληρωνόταν πριν την 2-12-2024 (!) αλλά και με την αμέσως προηγούμενη αντίστοιχη πρόβλεψη, δυνάμει του άρθρου 2 παρ.2 του Ν.4164/2013 (ΦΕΚ Α 156/9.7.2013), της διάρκειας των 12 ετών, η προθεσμία για το ΚΓ Ηρακλείου δεν θα συμπληρωνόταν πριν την 2-12-2022 (!)

Ο νομοθέτης, δηλαδή, πέραν του γεγονότος ότι αναγνώρισε επανειλημμένα ότι οι παλαιότερες κτηματογραφήσεις έχρηζαν μεγαλύτερης προθεσμίας ενόψει των πολλών ελαττωμάτων της διαδικασίας τους, **ελάμβανε πάντα και υπ' όψη του την**

εκκίνηση της προθεσμίας αυτής και τον πραγματικό χρόνο που διατέθηκε στους πολίτες και ιδιοκτήτες για την διάσωση της περιουσίας τους από την αμείλικτη συνέπεια του αμάχητου τεκμηρίου υπέρ του φερόμενου ως δικαιούχου, για αυτό και για τις υπόλοιπες περιοχές η σχετική προθεσμία παρατάθηκε επανειλημμένα με τις ίδιες παραπάνω νομοθετικές προβλέψεις (αφού είχαν αρχίσει την λειτουργία τους ακόμη και 5 ολόκληρα έτη νωρίτερα από το Ηράκλειο) και ουδέποτε συντμήθηκε. Επί παραδείγματι ένα κτηματολογικό γραφείο που άρχισε την λειτουργία του το έτος 2005 θα έχει διατρέξει 15 έτη προθεσμίας κατά την τωρινή λήξη της προθεσμίας την 31-12-2020, έχοντας λάβει μόνο παρατάσεις και ποτέ σύντμηση προθεσμίας (!) όπως έχει το λυπηρό προνόμιο το Ηράκλειο και μάλιστα κατά έξι ολόκληρα χρόνια (!) καθώς παντελώς αιφνιδιαστικά και αδικαιολόγητα την 9-8-2019 - με το άρθρο 102 παρ. 2 του Ν. 4623/2019 (ΦΕΚ Α 134/9.8.2019) - η προθεσμία διόρθωσης πρώτων εγγραφών ορίστηκε και για το Ηράκλειο ότι λήγει την 31-12-2020 (!).

Παρέλκει να αναφερθεί το ήδη γνωστό αν και αναιτιολόγητα οδυνηρό ότι εάν οι εσφαλμένες πρώτες εγγραφές δεν διορθωθούν εντός της νόμιμης προθεσμίας, τότε, κατ' άρθρο 7 ν. 2664/1998, θα καταστούν οριστικές και θα παραγάγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ του φερόμενου ως δικαιούχου, με αποτέλεσμα να απωλέσουν χιλιάδες πολίτες του Ηρακλείου όπως και νομικά πρόσωπα δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου και το Ελληνικό Δημόσιο, τα εμπράγματα δικαιώματά τους.