

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 3237
Ημερομ. Κατάθεσης: 3/10/2025



Βουλή Των Ελλήνων

Βασίλειος – Νικόλαος Α. Υψηλάντης

Α' Κοσμήτορας

Πρόεδρος της Επιτροπής Οικονομικών της Βουλής
Βουλευτής Δωδεκανήσου – Νέα Δημοκρατία

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

**ΘΕΜΑ: « Ανάγκη Θεσμικής και Λειτουργικής Παρέμβασης για τη Διοικητική
και Νομοθετική Εξομάλυνση της Λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου
Δωδεκανήσου »**

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Σας διαβιβάζω, στα πλαίσια της διαδικασίας των Κοινοβουλευτικών Αναφορών, την από 15/09/2025 επιστολή Τοπικών Φορέων Δωδεκανήσου, καθώς και το υπόμνημα του [REDACTED] Δικηγόρου Ρόδου με ημερομηνία 30/09/2025, προκειμένου να εξεταστεί η δυνατότητα επίλυσης των ζητήματα που αφορούν την εύρυθμη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου, με σοβαρότατες κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις για τους πολίτες, τους επαγγελματίες και την τοπική ανάπτυξη.

Παρακαλώ για τις δικές σας ενέργειες.

Με εκτίμηση

Βασίλειος – Νικόλαος Α. Υψηλάντης
Βουλευτής Δωδεκανήσου

Ρόδος, 15/09/2025

- ΠΡΟΣ:**
- Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης
Κ. Δημήτριο Παπαστεργίου
- ΚΟΙΝ:**
- Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης
κ. Χρήστο Δερμεντζόπουλο
 - Πρόεδρο Διοικητικού Συμβουλίου της «Ελληνικό Κτηματολόγιο»
κ. Αθανάσιο Λίπα
 - Γενική Δ/ντρια της «Ελληνικό Κτηματολόγιο»
κα Ολυμπία Μαρκέλλου
 - Βουλευτές Δωδεκανήσου
 - Περιφερειάρχη Δωδεκανήσου
κ. Γεώργιο Χατζημάρκο
 - Δημάρχους Νήσων Δωδεκανήσου
 - Δ/ντη Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου
κ. Νικόλαο Ματσάκη

Θέμα : Επείγουσα Ανάγκη Θεσμικής και Λειτουργικής Παρέμβασης για τη Διοικητική και Νομοθετική Εξομάλυνση της Λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, (εκ της καταργήσεως των πρώην Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου - Κω - Λέρου, περιοχών Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου)

Αξιότιμοι κύριοι/κυρίες,

Μετά την πάροδο εννέα (9) μηνών από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου υπό τον Φορέα Ν.Π.Δ.Δ. του Ελληνικού Κτηματολογίου, εξακολουθούν να υφίστανται σημαντικά και πολυδιάστατα προβλήματα στη λειτουργία του, ζητήματα τα οποία έχουν ήδη επισημανθεί και καταγραφεί κατ' επανάληψη από τους όλους τους τοπικούς επαγγελματικούς και επιστημονικούς φορείς του νησιού, που δραστηριοποιούμαστε και ασχολούμαστε ενεργά και καθημερινά με τη λειτουργία της Υπηρεσίας.

Παρά τις επανειλημμένες συσκέψεις και παρεμβάσεις, τόσο με τον τέως Υφυπουργό κ. Κυρανάκη, τον τέως Πρόεδρο του Δ.Σ. κ. Σακαρέτσο, τη Γενική Διευθύντρια του Ελληνικού Κτηματολογίου κα Μαρκέλλου, όσο και με αρμόδιους προϊσταμένους των τεχνικών και νομικών υπηρεσιών του Φορέα, τα περισσότερα από τα καταγεγραμμένα προβλήματα παραμένουν άλυτα. Την ίδια στιγμή, ανακύπτουν διαρκώς νέα ζητήματα, τα οποία δεν αντιμετωπίζονται με την απαιτούμενη τεχνική και νομική επεξεργασία, αλλά απορρίπτονται σιωπηρά ή με τυπικές απαντήσεις, χωρίς ουσιαστική τεκμηρίωση και χωρίς πρόβλεψη για την επίλυσή τους.

Με την παρούσα κοινή επιστολή, την οποία συνυπογράφουμε όλοι οι επιστημονικοί και επαγγελματικοί φορείς των νησιών Ρόδου-Κω- Λέρου, επιθυμούμε να εκφράσουμε με τον πλέον σαφή τρόπο την έντονη ανησυχία και αγωνία μας για την ολοένα και δυσκολότερη – έως και αδύνατη – άσκηση των επαγγελματικών μας δραστηριοτήτων. Η συσσώρευση και μη επίλυση των ανωτέρω προβλημάτων έχει ως άμεση συνέπεια:

- την αδυναμία ολοκλήρωσης δικαιопραξιών και εγγραφής πράξεων,
- τη σημαντική καθυστέρηση στην απονομή της δικαιοσύνης,
- την πρόκληση ανασφάλειας δικαίου και
- την ουσιαστική αναστολή της συναλλακτικής δραστηριότητας

Η κατάσταση που έχει διαμορφωθεί είναι πλέον οριακή και απαιτεί άμεσες, ουσιαστικές και νομοθετικά τεκμηριωμένες παρεμβάσεις.

Τονίζουμε ιδιαίτερα ότι η περίπτωση των πρώην Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω – Λέρου, περιοχών στις οποίες εφαρμόζεται ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου, **αποτελεί μοναδική και απόλυτη εξαίρεση** σε σχέση με όλες τις υπόλοιπες περιοχές της χώρας που εντάχθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Πρόκειται για τις μόνες περιοχές της επικράτειας όπου λειτουργούσε ήδη πλήρως ανεπτυγμένο κτηματολογικό σύστημα, βάσει του ειδικού Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, με αναγνωρισμένα εμπράγματα δικαιώματα επί ήδη κτηματογραφημένων ακινήτων από τα έτη 1923-1932.

Η ένταξή τους στον νέο Φορέα του Ελληνικού Κτηματολογίου δεν πραγματοποιείται μέσω της συνήθους διαδικασίας, αλλά μέσω ειδικής μελέτης προσαρμογής (μετάπτωσης), προκειμένου να μεταφερθούν και να ενσωματωθούν τα υφιστάμενα κτηματολογικά στοιχεία (νομικά, χωρικά και τεχνικά) στο Σύστημα Πληροφοριών Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν. 4934/2022 (Α' 100), όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει.

Ωστόσο, μέχρι την πλήρη ενσωμάτωση των υφιστάμενων δεδομένων στη νέα ψηφιακή υποδομή και την ολοκλήρωση της διαδικασίας προσαρμογής από τον ανάδοχο που θα προκύψει μέσω του Διεθνούς Ανοικτού Διαγωνισμού με αρ. 208744, δεν είναι εφικτή η εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου 5142/2024 (ΦΕΚ Α' 158/04.10.2024) και άλλων σχετικών διατάξεων που διέπουν την πλήρως λειτουργική φάση του Εθνικού Κτηματολογίου.

Η πρόωγη εφαρμογή των διατάξεων αυτών, χωρίς την ολοκλήρωση της διαδικασίας προσαρμογής, δημιουργεί σειρά σοβαρών δυσλειτουργιών, τόσο στη διοικητική λειτουργία των υπηρεσιών, όσο και στην εξυπηρέτηση των πολιτών και των επαγγελματιών που συναλλάσσονται καθημερινά με το Κτηματολογικό Γραφείο.

Με το παρόν έγγραφο παρατίθεται συνοπτικό τεύχος με αναλυτική καταγραφή των βασικών τεχνικών, νομικών και διοικητικών προβλημάτων που έχουν ήδη ανακύψει και εξακολουθούν να υφίστανται, ως άμεσο αποτέλεσμα της προσπάθειας από την πλευρά του Φορέα να εφαρμόσει τη νέα νομοθεσία, χωρίς να έχει προηγουμένως διαμορφωθεί το κατάλληλο και αναγκαίο θεσμικό, τεχνικό και πληροφοριακό υπόβαθρο.

ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΦΥΣΗΣ – ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΕΣ

Η Επιτροπή Κτηματολογίου του Δικηγορικού Συλλόγου Ρόδου, που έχει συσταθεί, καθώς και οι παρεμβάσεις του Δικηγορικού Συλλόγου Κω, έχουν ήδη αναδείξει, από την πρώτη στιγμή λειτουργίας του Κτηματολογίου Γραφείου Δωδεκανήσου υπό τον Φορέα Εθνικό Κτηματολόγιο, **σωρεία κρίσιμων νομικών ζητημάτων**, και έχει ζητήσει την επίλυσή τους με **σαφή και άμεση νομοθετική ρύθμιση**.

Με την παρούσα επιστολή, **επαναφέρουμε και τεκμηριώνουμε** τις προτάσεις μας για **νομοθετική παρέμβαση**, με σκοπό τη διασφάλιση της νομικής βεβαιότητας, της ασφάλειας των συναλλαγών και της ορθής λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου, στα εξής θεμελιώδη νομικά ζητήματα:

α. Παύση ισχύος των ουσιαστικών διατάξεων του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου

Καθορίζεται διαφορετικός τρόπος από αυτόν που προέβλεπαν οι αρχικές διατάξεις του Ν.4934/2022, σύμφωνα με τις οποίες αφού ολοκληρωθεί η μετάπτωση με τις αναγκαίες προηγούμενες νομικές και τεχνικές εργασίες προσαρμογής (άρθρο 47 παρ.1 και 3, άρθρο 10 παρ. 1 και 2, άρθρο 4 παρ. 2, άρθρο 5 εδ. α και δ, άρθρο 6 παρ. 3) και μετά από έκδοση διαπιστωτικής πράξης του Φορέα, τότε και μόνο θα υπήρχε παύση της ισχύος των ουσιαστικών διατάξεων του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου.

Είναι νομοτεχνικά άστοχες και ατελείς, οι μεταγενέστερες διατάξεις του Ν. 5076/2023 (άρθρο 12 παρ. 1 και 3), καθώς με αυτές ούτε γραμματικά ούτε τελεολογικά ερμηνεύονται, ώστε να οδηγούν στην παύση της ισχύος των ουσιαστικών διατάξεων του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, με συνέπεια να καθίσταται έωλο το ζήτημα αν πλέον είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι έπαυσε η ισχύς των παραπάνω διατάξεων. Εξ άλλου το περί του αντιθέτου και χωρίς νομική τεκμηρίωση υπ. αρ. πρωτ. 16/2500895/09.01.2025 απλό ενημερωτικό έγγραφο του Φορέα, ουδενία νομική ισχύ έχει και δεν δεσμεύει τα Δικαστήρια ενώ έχει ήδη δημιουργήσει σύγχυση και αβεβαιότητα ως προς τις εφεξής νομικές βάσεις των ενδίκων βοηθημάτων.

- ✦ **Προτεινόμενη τροπολογία:** Προτείνεται προσθήκη ερμηνευτικής παραγράφου 4 στο άρθρο 12 του Ν. 5076/2023, που θα προβλέπει ότι η παύση ισχύος προϋποθέτει την έκδοση διαπιστωτικής πράξης.

«4. Κατά την ως άνω έννοια των διατάξεων των παραγράφων 1 και 3 του παρόντος άρθρου, χωρίς έκδοση διαπιστωτικής πράξης της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4934/2022 (Α' 100) παύουν να ισχύουν οι ουσιαστικές διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου και επέρχονται οι συνέπειες που ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 47 του Ν. 4934/2022. Η παρούσα ερμηνευτική διάταξη ισχύει από της έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω».

β. Ανάγκη μεταβατικής ρύθμισης ή ερμηνευτικής οδηγίας αναφορικά με την τύχη των ήδη ασκηθεισών αγωγών χρησικτησίας και των επ' αυτών αποφάσεων, ενόψει της εφαρμογής του άρθρου 47 παρ. 3 του Ν. 4934/2022

Κατόπιν της έναρξης ισχύος του άρθρου 47 παρ. 3 του Ν. 4934/2022, με το οποίο εισάγονται ειδικές ρυθμίσεις αναφορικά με την καταχώριση εμπραγμάτων δικαιωμάτων με βάση τη χρησικτησία, σε συνδυασμό με τις εφαρμοζόμενες διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 13 του Ν. 2664/1998, ανακύπτει στην πράξη σοβαρό ζήτημα ερμηνείας και εφαρμογής των ανωτέρω ρυθμίσεων για τις ήδη ασκηθείσες μέχρι 31-12-2024 αγωγές χρησικτησίας και τις επ' αυτών εκδοθείσες ή εκδοθησόμενες αποφάσεις, καθώς και για τα πρακτικά συμβιβασμού κατ' άρθρο 214Α ΚΠολΔ.

Με το άρθρο 47 παρ. 3 Ν. 4934/2022, ορίστηκε ότι, προκειμένου να καταχωρισθεί δικαίωμα κυριότητας στο Κτηματολόγιο με βάση χρησικτησία, απαιτείται η ύπαρξη δικαστικής απόφασης με συγκεκριμένο αίτημα, ήτοι αναγνώριση του δικαιώματος του ενάγοντος λόγω χρησικτησίας, αναγνώριση της ανακρίβειας της εγγραφής του αντίδικου στο Κτηματολόγιο και αίτημα διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής.

Ωστόσο, το νομοθέτημα δεν περιλαμβάνει μεταβατική διάταξη που να ρυθμίζει την τύχη των αγωγών που έχουν ήδη ασκηθεί έως την 31-12-2024, με αιτήματα που δεν περιλαμβάνουν όλες τις ανωτέρω διατυπώσεις, αλλά βασίζονται στο προϊσχύσαν δικαίω, που ειδικά για τη Ρόδο, Κω, Λέρο, ήταν η ισχύουσα τοπική ρύθμιση (*lex specialis*), δηλαδή το άρθρο 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, βάσει του οποίου ήταν αποδεκτή η κτητική παραγραφή ως βάση για την εγγραφή κυριότητας και με βάση τελεσίδικη απόφαση, χωρίς να απαιτείται ρητή αίτηση διόρθωσης ανακριβούς εγγραφής, ενώ δεχόταν απλή δήλωση ή πρακτικό άρθρου 214Α ΚΠολΔ (συμβιβασμός ή πρακτικό δικαστικής αναγνώρισης).

Καθίσταται επομένως **εξαιρετικά κρίσιμο να διευκρινιστεί** αν οι ήδη εκδοθείσες ή εκδοθησόμενες αποφάσεις που ασκήθηκαν εντός του μεταβατικού διαστήματος, που δεν περιλαμβάνουν ρητό αίτημα αναγνώρισης ανακριβούς εγγραφής, που βασίζονται στο άρθρο 63 του Κ.Κ.Δ. θα γίνονται δεκτές προς καταχώριση στο Κτηματολόγιο.

Το ίδιο ερώτημα ανακύπτει και για τα **πρακτικά συμβιβασμού κατά το άρθρο 214Α ΚΠολΔ**, τα οποία επίσης δεν ενσωματώνουν αναφορά σε ανακριβή εγγραφή, αλλά επιλύουν το ουσιαστικό ζήτημα της κυριότητας μέσω χρησικτησίας.

Η υφιστάμενη ασάφεια και η απουσία ρητής μεταβατικής ρύθμισης:

- Θέτει σε νομική αβεβαιότητα πλήθος ήδη ασκηθεισών αγωγών και πρακτικών,
- Ενδέχεται να προκαλέσει απόρριψη αιτήσεων εγγραφής στο Κτηματολόγιο,
- Θίγει την ασφάλεια δικαίου και τη δικαιολογημένη εμπιστοσύνη των διαδίκων που ενήργησαν καλώς υπό το προηγούμενο νομοθετικό καθεστώς.

- ✦ **Προτεινόμενη τροπολογία:** Να προστεθεί παρ. 5 στο άρθρο 12 του Ν. 5076/2023 ως εξής:

«5. Οι κατά τις διατάξεις του άρθρου 47 παρ. 3 Ν. 4934/2022, εφαρμοζόμενες διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 13 του Ν. 2664/1998, δεν εφαρμόζονται για τις μέχρι την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου καθώς και του Υποκαταστήματος Κω, ασκηθείσες αγωγές χρησικτησίας και τα επ' αυτών πρακτικά άρθρου 214Α ΚΠολΔ, καθώς και για τις αποφάσεις που εκδόθηκαν ή θα εκδοθούν επί των αγωγών αυτών, που έχουν διαφορετική νομική βάση και αίτημα

κτητικής παραγραφής του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου και οι οποίες αποφάσεις αυτές εγγράφονται από την τελεσιδικία αυτών.»

γ. Παραδεκτό λόγω έλλειψης φύλλου και διαγράμματος

Οι προϋποθέσεις του άρθρου 13 παρ. 5 Ν. 2664/1998 (επισύναψη Κτηματολογικού Φύλλου και Διαγράμματος ΣΠΕΚ) δεν είναι εφαρμόσιμες στην περίπτωση Ρόδου-Κω-Λέρου, αφού δεν έχει ολοκληρωθεί η μετάπτωση στο ΣΠΕΚ κατά τον τρόπο που προέβλεπαν οι αρχικές διατάξεις του Ν.4934/2022, δηλαδή δεν έχουν συντελεστεί οι κατά το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου, αναγκαίες προηγούμενες νομικές και τεχνικές εργασίες προσαρμογής (άρθρα 10 παρ. 1, 4 παρ. 2, 5 εδ. ε του Ν. 4934/2022) και ειδικότερα, ελλείπει ακόμη

α) η βάση προσαρμογής των κτηματολογικών μερίδων των πρώην Κτηματολογίων Ρόδου και Κω-Λέρου, με ψηφιοποιημένα πλέον φύλλα με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) και
β) η βάση προσαρμογής των διαγραμμάτων των ως άνω μερίδων με τα διαγράμματα πλέον του Συστήματος Πληροφορικής του Ελληνικού Κτηματολογίου (Σ.Π.Ε.Κ.), με συνέπεια το παραπάνω Σύστημα να μην υποστηρίζει ακόμη με γεωαναφορά τις ιδιοκτησίες των κτηματολογικών μερίδων των πρώην Κτηματολογίων Ρόδου και Κω-Λέρου.

➤ Προτεινόμενη τροπολογία: Να προστεθεί εδάφιο 4 στην παρ. 3 του άρθρου 47 του Ν. 4934/2022

«Επί της εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 13 του Ν. 2664/1998 (Α'275), ορίζεται ότι μέχρι την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 10 του Ν. 4934/2022 (ΦΕΚ Α'100) αντί κτηματολογικού φύλλου, προσκομίζεται πιστοποιητικό καταχώρησης της αγωγής και αντί κτηματολογικού διαγράμματος, προσκομίζεται τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών μετά ηλεκτρονικού διαγράμματος (ΚΗΔ) εκτός του Σ.Π.Ε.Κ. του Ελληνικού Κτηματολογίου.» 4

δ. Τεχνικές προδιαγραφές σχεδιαγραμμάτων

Σύμφωνα με το άρθρο 5 περ. ε' του Ν. 4934/2022, για την προσαρμογή των κτηματολογικών σχεδιαγραμμάτων απαιτείται η ενσωμάτωση της πραγματικής κατάστασης, υπό την προϋπόθεση μη ύπαρξης αμφισβητήσεων.

➤ Πρόταση: Να τεθούν υπόψη στους Φορείς (Δικηγορικοί Σύλλογοι Ρόδου και Κω και Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας-Τμήμα Δωδεκανήσου) για την έκφραση της γνώμης τους, οι παράμετροι σχετικά με τις τεχνικές προδιαγραφές που θα τηρηθούν για την προσαρμογή στο Σύστημα Πληροφορικής του Ελληνικού Κτηματολογίου (Σ.Π.Ε.Κ.) των κτηματολογικών σχεδιαγραμμάτων των πρώην Κτηματολογίων Ρόδου και Κω-Λέρου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. ε' του άρθρου 5 του Ν. 4934/2022 . (Για τη δημιουργία των κτηματολογικών διαγραμμάτων λαμβάνονται υπόψη τα ατομικά διαγράμματα και η προσαρμογή των ορίων σύμφωνα με την υφιστάμενη πραγματική κατάσταση, εφόσον δεν υφίστανται περί αυτών αμφισβητήσεις μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών. Από τη διαμόρφωση των διαγραμμάτων δεν θίγονται οι έννομες συνέπειες που έχουν παραχθεί, συμπεριλαμβανομένης της αρτιότητας.)

ε. Συνδυαστική εγγραφή εκκρεμών πράξεων

Βάσει του μέχρι σήμερα ισχύοντος κατά την διοικητική αρχή της εμπιστοσύνης, πάγιο σύστημα του Κτηματολογίου Ρόδου, επί εκκρεμών ανά κτηματολογική μερίδα πράξεων εφαρμοζόταν επί της εγγραφής παλαιότερων εκκρεμών πράξεων, συνδυαστική εγγραφή βάσει δικαιολογητικών νεότερων εκκρεμών πράξεων. Η άρση της εφαρμογής του παραπάνω συστήματος εκ μέρους του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου θα δημιουργήσει πλήθος εκκρεμοτήτων, καθώς και κοινωνικές-οικονομικές-νομικές αναταράξεις στην περιοχή μας

➤ Προτεινόμενη τροπολογία: Να προστεθεί τελευταία παράγραφος στο άρθρο 12 του Ν. 5076/2023

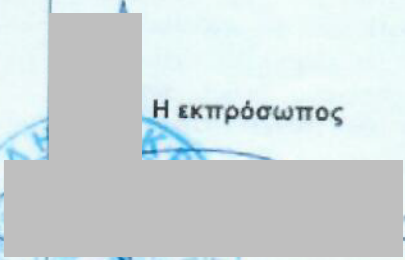
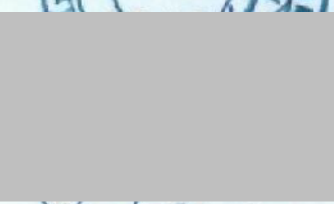
«Επί εκκρεμών ανά κτηματολογική μερίδα πράξεων των πρώην Κτηματολογίων Ρόδου και Κω-Λέρου, από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω, εφαρμόζεται επί της εγγραφής παλαιότερων εκκρεμών πράξεων, συνδυαστική εγγραφή βάσει δικαιολογητικών νεότερων εκκρεμών πράξεων.»

Επισυνάπτεται στην παρούσα επιστολή αναλυτικό τεύχος παρουσίασης προβλημάτων που άπτονται νομικών, τεχνικών και λειτουργικών ζητημάτων προς εξέταση - επίλυσή τους.

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Η εφαρμογή ενιαίων κανόνων και ψηφιακών διαδικασιών σε ένα ιδιαίτερο, ιστορικά και νομικά διαμορφωμένο σύστημα όπως το Κτηματολόγιο Ρόδου-Κω-Λέρου, απαιτεί θεσμική ευελιξία, εξειδικευμένες τεχνικές λύσεις και σαφή νομοθετική προσαρμογή, ώστε να διασφαλιστεί η συνέχεια, η ασφάλεια των συναλλαγών και η προστασία των δικαιωμάτων των πολιτών.

Οι φορείς που συνυπογράφουμε την παρούσα επιστολή, ζητούμε την άμεση κινητοποίηση και συνδρομή σας, την απαραίτητη τεχνική και νομική υποστήριξη, καθώς και την έναρξη θεσμικού διαλόγου με όλους τους εμπλεκόμενους, για την οριστική επίλυση των εκκρεμών ζητημάτων, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος και με απόλυτο σεβασμό στη νομική και πολεοδομική ιδιαιτερότητα του Κτηματολογίου της Δωδεκανήσου.

Για το Δικηγορικό Σύλλογο Ρόδου Ο Πρόεδρος  Βασίλειος Περίδης	Για το ΤΕΕ Τμ. Δωδεκανήσου Η Πρόεδρος  Μαρία Παπανδρέου	
Για τους Συμβολαιογράφους Ρόδου Η εκπρόσωπος  Μαρία Καρποδίνη	Για το Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου, Δωδεκανήσου, Λαμίας, Ευβοίας & Βορείου Αιγαίου Ο Πρόεδρος  Αντώνιος Νικόλαος	Για το Σύλλογο Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Δωδεκανήσου  Παναγιώτης Τσιράκος

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ

1. ΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	σελ. 2-5
2. ΤΕΧΝΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	σελ. 6-14
3. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	σελ. 15

1. ΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

1.1. Πρόβλημα καταχώρησης πράξεων, λόγω αδυναμίας πληρωμής διαφορών τελών μεταγραφής

Σύμφωνα με την μέχρι πρότινος εφαρμοζόμενη πρακτική του Κτηματολογίου Ρόδου, σε περιπτώσεις όπου μια πράξη κατατίθετο προς μεταγραφή μετά την πάροδο έτους από την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) που τη συνόδευε, η πράξη ελάμβανε αριθμό καταχώρησης, υπό την προϋπόθεση ότι ο ενδιαφερόμενος θα ακολουθούσε τη διαδικασία επανεκτίμησης και θα κατέβαλλε τη διαφορά στα τέλη μεταγραφής που αναλογούσε.

Ωστόσο, το νέο πληροφοριακό σύστημα πληρωμών του Εθνικού Κτηματολογίου δεν υποστηρίζει την πληρωμή διαφορών τελών, με αποτέλεσμα να καθίσταται τεχνικά αδύνατη η ολοκλήρωση της μεταγραφής για μεγάλο αριθμό πράξεων, ακόμη και όταν οι απαιτούμενες διαφορές αφορούν ευτελή ποσά λίγων ευρώ.

Αυτό έχει ως συνέπεια τη διοικητική εκκρεμότητα σημαντικού αριθμού συναλλαγών, με επιπτώσεις τόσο στη νομική ασφάλεια όσο και στην εύρυθμη λειτουργία των δικαιοπραξιών στην περιοχή.

1.2. Πρόβλημα στη λειτουργία αναζήτησης πράξεων, με βάση τον αριθμό μερίδας στην πλατφόρμα 12n.ktimatologio

Κατά την προσπάθεια αναζήτησης πράξεων μέσω του αριθμού κτηματομερίδας στην ηλεκτρονική πλατφόρμα 12n.ktimatologio, έχει εφαρμοστεί το φίλτρο αναζήτησης με την επιλογή «περιέχει» για το σχετικό πεδίο. Αν και η λύση αυτή προσφέρθηκε ως προσωρινή διευκόλυνση για την αναζήτηση πράξεων με εκθέτη, παρουσιάζει σοβαρά λειτουργικά προβλήματα, καθώς το φίλτρο δεν περιορίζει επαρκώς τα αποτελέσματα. Συγκεκριμένα, με την αύξηση του αριθμού των εισερχόμενων πράξεων, η χρήση του φίλτρου «περιέχει» οδηγεί στην εμφάνιση μη συναφών αποτελεσμάτων. Ενδεικτικά, κατά την αναζήτηση της μερίδας 30 Γαιών Ρόδου, το σύστημα εμφανίζει επιπλέον τις μερίδες 130, 230, 330, 303, 304, 1030, 2030, 2300 κ.λπ., οι οποίες περιέχουν απλώς τον αριθμό "30" ως μέρος του συνολικού αριθμού.

Αυτό δυσχεραίνει την ακρίβεια και ταχύτητα εντοπισμού των πράξεων, ιδίως για επαγγελματίες που διαχειρίζονται πλήθος φακέλων καθημερινά, και καθίσταται ακόμη πιο προβληματικό όσο αυξάνονται οι καταχωρίσεις στο σύστημα.

Για την οριστική επίλυση του ζητήματος, προτείνεται η τροποποίηση της αναζήτησης ώστε να μπορεί ο χρήστης, κατά τη μεταγραφή ή την αναζήτηση πράξεων, να επιλέγει τον ακριβή αριθμό μερίδας από προκαθορισμένη λίστα (drop-down menu), όπου θα εμφανίζονται οι διαθέσιμες μερίδες με βάση τον τύπο του βιβλίου και ενδεχομένως και τον εκθέτη.

1.3. Εκκρεμότητα στη διαδικασία ενοποίησης όμορων ακινήτων του ιδίου ιδιοκτήτη

Αναφορικά με τη διαδικασία ενοποίησης όμορων ακινήτων του ίδιου ιδιοκτήτη, παρατηρείται ότι παραμένουν σε εκκρεμότητα πλήθος αιτήσεων, οι οποίες έχουν λάβει αριθμό εισερχόμενης πράξης, σύμφωνα με την πάγια διοικητική των πρώην Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω – Λέρου, στο πλαίσιο του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου.

Μάλιστα σε αρκετές περιπτώσεις, έχουν ήδη συνταχθεί και καταχωρηθεί συμβολαιογραφικές πράξεις, οι οποίες προϋποθέτουν ως δεδομένο την ενοποίηση των συγκεκριμένων ακινήτων, γεγονός που καθιστά καθοριστική την οριστικοποίηση των σχετικών αιτήσεων.

Ωστόσο, μέχρι σήμερα δεν έχει καθοριστεί ή προσδιοριστεί η σαφής διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί για ολοκλήρωση των εκκρεμών αιτήσεων, με τη μεταγραφή της ενοποίησης μερίδων, στο πλαίσιο λειτουργίας του Φορέα. Προτείνεται:

- Η άμεση διεκπεραίωση και καταχώριση των αιτήσεων ενοποίησης που έχουν κατατεθεί υπό το προηγούμενο καθεστώς, ώστε να μην δημιουργούνται νομικές αβεβαιότητες και να μην επηρεάζεται η ισχύς των ήδη συνταχθεισών δικαιοπραξιών.
- Η θέσπιση και κοινοποίηση σαφούς διαδικασίας για την ενοποίηση μερίδων υπό το νέο καθεστώς λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου, ώστε να διασφαλίζεται η συνέπεια, η διαφάνεια και η ασφάλεια δικαίου

1.4. Εκκρεμότητες πράξεων με άναρχη σειρά καταχώρισης (μη χρονολογική μεταγραφή)

Έως την 31/12/2024, είχαν κατατεθεί στο Κτηματολόγιο Ρόδου πλήθος πράξεων οι οποίες εκκρεμούν προς οριστικοποίηση, παρότι έχουν ήδη λάβει αριθμό καταχώρισης, λόγω του γεγονότος ότι η σειρά καταχώρισης τους δεν ακολουθεί τη συνήθη χρονολογική σειρά. Ειδικότερα, πρόκειται για περιπτώσεις όπου μεταγράφηκε πρώτα το συμβόλαιο πώλησης και στη συνέχεια κατατέθηκε ο τίτλος κτήσης (π.χ. αποδοχή κληρονομιάς ή κληρονομική διαδοχή), που αποτελεί τη νομική βάση μεταβίβασης εκ μέρους του

πωλητή. Η ανωτέρω πρακτική ήταν πάγια και απολύτως αποδεκτή στο πλαίσιο λειτουργίας του Κτηματολογίου Ρόδου υπό τον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου, ενώ καλύπτεται ρητά από σχετικές αποφάσεις του Κτηματολογικού Δικαστή, ο οποίος διέτασσε την καταχώριση των πράξεων με αυτή τη σειρά. Ως εκ τούτου:

- Η ορθότητα και νομιμότητα των συγκεκριμένων εγγραφών έχει ήδη κριθεί από το αρμόδιο Κτηματολογικό Δικαστήριο.
- Η οριστικοποίηση των εν λόγω πράξεων είναι επιβεβλημένη, ώστε να μην δημιουργούνται νομικές εκκρεμότητες και αβεβαιότητα δικαίου στους συναλλασσόμενους.

Ζητείται, συνεπώς, η άμεση ολοκλήρωση της καταχώρισης των ανωτέρω πράξεων, σύμφωνα με την ήδη εφαρμοζόμενη πρακτική και με σεβασμό στις αποφάσεις του Κτηματολογικού Δικαστή, προκειμένου να διασφαλιστεί η συνέχεια της διοικητικής λειτουργίας και η σταθερότητα των εμπραγμάτων σχέσεων στην περιοχή.

1.5. Αναγνωσιμότητα και ποιότητα αντιγράφων μερίδας

Διαπιστώνεται ότι η τεχνική διαδικασία παραγωγής αντιγράφων κτηματολογικής μερίδας, όπως εφαρμόζεται μέχρι σήμερα από το Κτηματολογικό Γραφείο, παράγει αντίγραφα κακής ποιότητας, τα οποία στις περισσότερες περιπτώσεις δεν είναι αναγνώσιμα ή παρουσιάζουν σημαντικές δυσχέρειες ως προς την κατανόηση και επεξεργασία τους. Το πρόβλημα αυτό είναι ιδιαίτερα σοβαρό, δεδομένου ότι τα εν λόγω αντίγραφα:

- χρησιμοποιούνται σε ένδικες διαδικασίες (π.χ. κατά τη συζήτηση εμπραγμάτων αγωγών ενώπιον των Δικαστηρίων),
- αποτελούν επίσημα αποδεικτικά έγγραφα και κρίσιμο στοιχείο για τη διερεύνηση και τεκμηρίωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Η σημερινή κατάσταση τη σωστή πληροφόρηση των πολιτών και των επαγγελματιών που συναλλάσσονται με την Υπηρεσία.

Ζητείται άμεσα η βελτίωση του τρόπου ψηφιακής αποτύπωσης και εξαγωγής των αντιγράφων μερίδας, με τεχνικές προδιαγραφές που να εξασφαλίζουν:

- καθαρή και πλήρως αναγνώσιμη σάρωση,
- σωστή μορφοποίηση (layout) για χρήση σε δικαστικά και συμβολαιογραφικά έγγραφα,
- και δυνατότητα εξαγωγής σε υψηλής ανάλυσης μορφές αρχείων (π.χ. PDF, TIFF), κατάλληλες για τυπική χρήση.

1.6. Καθυστέρηση στη χορήγηση σχεδιαγραμμάτων και αντιγράφων μερίδας

Διαπιστώνεται ότι οι ρυθμοί εξυπηρέτησης των αιτημάτων για χορήγηση σχεδιαγραμμάτων και αντιγράφων μερίδας από το Κτηματολογικό Γραφείο Δωδεκανήσου, είναι εξαιρετικά αργοί, σε βαθμό που υπολείπονται σημαντικά των ρυθμών που ίσχυαν κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου Ρόδου πριν την ένταξη του στον νέο Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο. Η καθυστέρηση αυτή έχει ως αποτέλεσμα:

- τη σοβαρή επιβράδυνση των συναλλαγών και της εν γένει επαγγελματικής δραστηριότητας,
- την παρεμπόδιση της άσκησης δικαιωμάτων των πολιτών και των επαγγελματιών (συμβολαιογράφων, δικηγόρων, μηχανικών κ.λπ.),
- και την αδυναμία εμπρόθεσμης προσκόμισης εγγράφων σε δικαστικές και διοικητικές διαδικασίες.

Κρίνεται απολύτως αναγκαία η ενίσχυση των αντίστοιχων τμημάτων με επαρκές και κατάλληλα εκπαιδευμένο προσωπικό, καθώς και η ψηφιακή επιτάχυνση των διαδικασιών έκδοσης εγγράφων, ώστε να επανέλθει τουλάχιστον η αποδοτικότητα που υπήρχε πριν την ένταξη στον νέο Φορέα.

1.7. Διόρθωση αναντιστοιχίας εμβαδού σε κτηματολογικές μερίδες

Παρατηρείται ότι σε πλήθος περιπτώσεων υπάρχει αναντιστοιχία μεταξύ του αναγραφόμενου κτηματολογικού εμβαδού σε μερίδες και του πραγματικού εμβαδού είτε του σχεδιαγράμματος είτε του εμβαδού που προκύπτει από πρόσφατη εμβαδομέτρηση.

Ωστόσο, δεν έχει ακόμα καθοριστεί σαφώς η διαδικασία και ο τρόπος υποβολής αιτήματος για τη διόρθωση των εν λόγω αναντιστοιχιών, γεγονός που δημιουργεί σημαντική αβεβαιότητα και καθυστερήσεις σε πλήθος συναλλαγών, τόσο σε προδικαστικό όσο και σε συμβολαιογραφικό στάδιο. Κρίνεται αναγκαίο:

- Να οριστεί με σαφήνεια και θεσμικά η διαδικασία διόρθωσης του εμβαδού στις περιπτώσεις αυτές.
- Να δοθεί η δυνατότητα υποβολής τεκμηριωμένου αιτήματος (με συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, εμβαδομέτρηση, δήλωση μηχανικού κ.λπ.).

- Να προβλεφθεί η διοικητική ή τεχνική αξιολόγηση από την Υπηρεσία, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, ώστε να αποφεύγονται χρονοβόρες δικαστικές διαδικασίες.

Η θεσμοθέτηση και άμεση εφαρμογή σχετικής διαδικασίας είναι απολύτως κρίσιμη για τη διασφάλιση της ακρίβειας του κτηματολογικού περιεχομένου και την ομαλή διενέργεια συναλλαγών.

1.8. Αδυναμία συνδυαστικής μεταγραφής αποφάσεων κτήσης κυριότητας λόγω χρησιμότητας επί τμήματος ακινήτου

Στις περιπτώσεις απόκτησης κυριότητας επί τμήματος ακινήτου λόγω χρησιμότητας, όταν αυτή προκύπτει από δύο ή περισσότερες διαφορετικές τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις ή/και πρακτικά συμβιβαστικής επίλυσης διαφορών, τα οποία αφορούν σε διαφορετικά εξ αιαιρέτου ποσοστά, δεν υποστηρίζεται από την υφιστάμενη πλατφόρμα η υποβολή και μεταγραφή τους με μία συνδυαστική αίτηση.

Το σύστημα απαιτεί την υποβολή ξεχωριστών αιτήσεων, οι οποίες όμως δεν μπορούν να μεταγραφούν αυτόνομα (δεδομένου ότι αφορούν τμήμα του ίδιου δικαιώματος και τελική ενοποιημένη εγγραφή), με αποτέλεσμα να δημιουργείται νομικό και τεχνικό αδιέξοδο. Για την επίλυση του προβλήματος αυτού προτείνεται :

- Παραμετροποίηση του πληροφοριακού συστήματος, ώστε να επιτρέπει τη συνδυαστική υποβολή και μεταγραφή περισσότερων πράξεων ή αποφάσεων που αφορούν το ίδιο ακίνητο και συνδέονται μεταξύ τους ως προς το αντικείμενο και το δικαίωμα.
- Εναλλακτικά, να δοθεί η δυνατότητα μεταγραφής υπό ενιαία καταχώρηση των επιμέρους ποσοστών, με αναφορά σε όλες τις σχετικές πράξεις που θεμελιώνουν το πλήρες δικαίωμα.

Η αδυναμία ολοκλήρωσης των εγγραφών αυτών οδηγεί σε παρατεταμένη νομική εκκρεμότητα και ακυρώνει στην πράξη τελεσίδικες αποφάσεις και συμφωνίες.

1.9. Εκκρεμείς πράξεις σε κτηματομερίδες επί των οποίων εκκρεμεί διεκδίκηση ή καταγγελία από το Ελληνικό Δημόσιο

Στο Κτηματολόγιο Ρόδου υφίστανται πολλές εκκρεμείς πράξεις μεταγραφής που αφορούν κτηματομερίδες ιδιωτών, οι οποίοι φέρονται ως κύριοι αυτών, βάσει αποφάσεων εξαγοράς από το Ελληνικό Δημόσιο. Ωστόσο, σύμφωνα με επίσημη ενημέρωση από την Κτηματική Υπηρεσία, για ορισμένες από τις υποθέσεις αυτές:

- Έχουν προκύψει σοβαρές ενδείξεις πλαστογραφίας ή παρατυπιών στις σχετικές αποφάσεις ή εγγραφές,
- Έχει ασκηθεί αγωγή ακυρότητας ή/και έχουν κινηθεί νομικές διαδικασίες από πλευράς του Ελληνικού Δημοσίου για την ακύρωση ή διεκδίκηση των συγκεκριμένων ακινήτων.

Η κατάσταση αυτή έχει ως αποτέλεσμα να εκκρεμούν προς καταχώρηση πράξεις μεταβίβασης ή εγγραφές δικαιωμάτων, των οποίων η νομιμότητα ή εγκυρότητα αμφισβητείται από το ίδιο το Δημόσιο.

Για την εύρυθμη λειτουργία του Κτηματολογίου και την ασφάλεια δικαίου, είναι απαραίτητο να:

- Καθοριστεί με σαφήνεια η διαδικασία χειρισμού αυτών των εκκρεμοτήτων, είτε μέσω έκδοσης εγκυκλίου, είτε μέσω ρυθμιστικής πρόβλεψης στον κανονισμό λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου.
- Οριστεί αν οι πράξεις αυτές θα πρέπει να τίθενται σε εκκρεμότητα μέχρι την αμετάκλητη δικαστική κρίση, ή να απορρίπτονται προσωρινά με αιτιολογημένη πράξη της Υπηρεσίας.
- Εξασφαλιστεί η έγκαιρη ενημέρωση των συναλλασσόμενων και των επαγγελματιών (συμβολαιογράφων, δικηγόρων, μηχανικών), προκειμένου να αποφεύγονται πράξεις σε αμφισβητούμενα ακίνητα και να διασφαλίζεται η νομική ασφάλεια και εγκυρότητα των συναλλαγών.

1.10. Δυσλειτουργίες πλατφόρμας 12n.ktimatologio και ανάγκη τεχνικών οδηγιών προς χρήστες

Η ηλεκτρονική πλατφόρμα 12n.ktimatologio παρουσιάζει πολλαπλές τεχνικές δυσλειτουργίες και περιορισμούς που καθιστούν τη χρήση της ιδιαίτερα δυσχερή, κυρίως :

- Δεν είναι πλήρως συμβατή και λειτουργική σε κινητές ηλεκτρονικές συσκευές (κινητά τηλέφωνα, tablets), γεγονός που περιορίζει την ευελιξία των χρηστών και καθυστερεί την ολοκλήρωση των διαδικασιών.
- Εμφανίζει συχνές τεχνικές αστοχίες κατά την υποβολή πράξεων και των συνυποβαλλόμενων αρχείων (π.χ. αδυναμία φόρτωσης, αποσύνδεση χρήστη, απώλεια δεδομένων).
- Δεν παρέχονται επαρκείς τεχνικές οδηγίες για κρίσιμες παραμέτρους υποβολής, όπως:
 - Επιτρεπόμενα μεγέθη και μορφότυποι αρχείων,
 - Ορθή ονοματοδοσία των συνυποβαλλόμενων εγγράφων,
 - Απαιτούμενη ανάλυση και σαφήνεια σαρωμένων εγγράφων,

- Προβλεπόμενη σειρά επισύναψης δικαιολογητικών, κ.λπ.

Η ασαφής καθοδήγηση δημιουργεί συνεχείς απορρίψεις πράξεων για τυπικούς λόγους και καθυστερήσεις στην καταχώρηση, ενώ δημιουργεί σύγχυση και ανασφάλεια σε επαγγελματίες και πολίτες.

Για την άμεση και ουσιαστική βελτίωση της κατάστασης, προτείνεται:

1. **Άμεση αναβάθμιση και τεχνική βελτίωση της πλατφόρμας**, ώστε να είναι λειτουργική και από κινητές συσκευές, με πλήρη συμβατότητα με όλα τα λειτουργικά συστήματα και browsers.
2. **Δημιουργία και δημοσίευση αναλυτικού εγχειριδίου χρήσης** της πλατφόρμας, με σαφείς τεχνικές οδηγίες, παραδείγματα και συχνές ερωτήσεις (FAQs), για όλους τους εμπλεκόμενους επαγγελματίες και πολίτες.
3. **Θέσπιση helpdesk υποστήριξης σε πραγματικό χρόνο** για επίλυση τεχνικών προβλημάτων κατά την υποβολή.

1.11. Ανάγκη δυνατότητας ανάκλησης ή διόρθωσης διατάξεων μη καταχωρημένων πράξεων

Διαπιστώνεται ότι υφίστανται περιπτώσεις πράξεων που, αν και διατάχθηκαν ή απορρίφθηκαν από τον Κτηματολογικό Δικαστή, δεν έχουν ακόμα καταχωρηθεί οριστικά στους τόμους και στη συνέχεια, είτε κατόπιν ενστάσεων είτε ύστερα από εκ των υστέρων τεχνικό ή νομικό έλεγχο, προέκυψε ότι η αρχική κρίση του Δικαστή ήταν λανθασμένη (π.χ. λόγω ελλειπών ή εσφαλμένων στοιχείων κατά την εξέταση του φακέλου). Η απουσία πρόβλεψης για ανάκληση ή επανεξέταση των σχετικών διατάξεων, πριν από την καταχώρηση στους τόμους, δημιουργεί:

- Αδικίες και σφάλματα σε βάρος ιδιοκτητών,
- Αδυναμία διοικητικής ή δικαστικής διόρθωσης χωρίς επιπλέον χρονοβόρες διαδικασίες,
- Εμπλοκή σε μεταγενέστερες πράξεις, λόγω νομικών ή τεχνικών ελλείψεων που δεν εντοπίστηκαν έγκαιρα.

Προτείνεται να θεσπιστεί ρητή πρόβλεψη, ώστε:

- Να επιτρέπεται η ανάκληση ή επανεξέταση πράξεων που δεν έχουν ακόμα καταχωρηθεί οριστικά στους τόμους,
- Να άλλη αρμόδια υπηρεσία, κατόπιν τεκμηριωμένου αιτήματος, να τροποποιεί ή να ακυρώνει τη σχετική διάταξη,
- Να υπάρχει σύντομη προθεσμία επανεξέτασης, ώστε να διασφαλίζεται η ασφάλεια δικαίου αλλά και η ακρίβεια της εγγραφής.

Η θεσμική πρόβλεψη αυτής της δυνατότητας, πριν την οριστικοποίηση εγγραφών, κρίνεται απολύτως αναγκαία για τη διασφάλιση της ορθής, έγκαιρης και δίκαιης τήρησης του Κτηματολογίου.

2. ΤΕΧΝΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

2.1 Αναστολή νομικού ελέγχου πράξεων σε ακίνητα με ενσωματωμένους δρόμους – Ανάγκη άμεσης άρσης του κωλύματος

Το τελευταίο διάστημα, στο Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου, έχει διαπιστωθεί στην πράξη η αναστολή διενέργειας νομικού ελέγχου σε πράξεις που αφορούν ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν οποιασδήποτε μορφής οδό (χαρακτηρισμένο ή μη δρόμο, οδό που τυγχάνει κοινής χρήσης, διανοιγμένο ή υφιστάμενο σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα). Η γενικευμένη αυτή τακτική έχει οδηγήσει:

- Στην παύση της μεταγραφής πλήθους συμβολαίων, τα οποία συντάχθηκαν με βάση την προηγούμενη νομολογιακή και διοικητική πρακτική,
- Σε πλήρη αναστολή των συναλλαγών που αφορούν ακίνητα με πρόσοψη ή μερική επικάλυψη δρόμου,
- Σε γενικευμένη ανασφάλεια δικαίου και σοβαρή διατάραξη της οικονομικής και επαγγελματικής δραστηριότητας στο νησί.

Η αυθαίρετη αυτή πρακτική είναι παντελώς αδικαιολόγητη, καθώς:

- Δεν υφίσταται σχετική νομοθετική απαγόρευση,
- Δεν έχει εκδοθεί οδηγία ή εγκύκλιος από τον Φορέα ή άλλη αρμόδια Αρχή,
- Παραγνωρίζει τις ισχύουσες διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, καθώς και τις ειδικές ιδιοκτησιακές και κτηματογραφικές συνθήκες της περιοχής.

Ζητούμε άμεσα:

1. Την άρση κάθε κωλύματος που εμποδίζει τη διενέργεια νομικού ελέγχου και μεταγραφή πράξεων σε ακίνητα με ενσωματωμένο ή όμορο δρόμο.
2. Την έκδοση επίσημης διευκρινιστικής εγκυκλίου ή οδηγιών από τον Φορέα του Εθνικού Κτηματολογίου, ώστε να αποσαφηνιστεί πλήρως το καθεστώς των ακινήτων αυτών και να αποκατασταθεί η ασφάλεια συναλλαγών.
3. Την ταχεία εξέταση των υφιστάμενων αιτήσεων, χωρίς περαιτέρω καθυστέρηση.

Επισημαίνεται η ανάγκη εναρμόνισης της πρακτικής αυτής με το ισχύον ΣΠΕΚ και η αποφυγή επαναλαμβανόμενων απορρίψεων πράξεων, λόγω παρερμηνειών ή ασάφειας ως προς τον τρόπο χειρισμού των ρυμοτομούμενων τμημάτων.

Ενδεικτικά παραδείγματα περιπτώσεων ακινήτων που επηρεάζονται από την παραπάνω πρακτική, παρατίθενται ακολούθως για την πληρέστερη τεκμηρίωση του προβλήματος.

2.1.1.Κτηματολογική Μερίδα που βρίσκεται εντός Σχεδίου Πόλεως με ολοκληρωμένη την πράξη Εφαρμογής (Ροδοπούλα, Αγίων Αποστόλων, Ασγούρου, Άνω Ροδίσι, Χαράκι, Σορωνή, Μάσσαρη)

Τα ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών, σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική και κτηματολογική πρακτική, οφείλουν να περιγράφονται ρητώς στο συμβόλαιο και να αφαιρούνται από το συνολικό εμβαδόν της αρχικής ιδιοκτησίας.

Σε κάθε περίπτωση, η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα θα πρέπει να ελέγχεται αποκλειστικά για το εναπομείναν τμήμα της ιδιοκτησίας, μετά την αφαίρεση του ρυμοτομούμενου μέρους.

Εφόσον έχει ήδη δημιουργηθεί νέα κτηματολογική εγγραφή, με διακριτή κτηματολογική μερίδα και τεμάχιο για το εναπομείναν ακίνητο, τότε η ιδιοκτησία περιγράφεται κτηματολογικά ως έχει, βάσει των νέων στοιχείων.

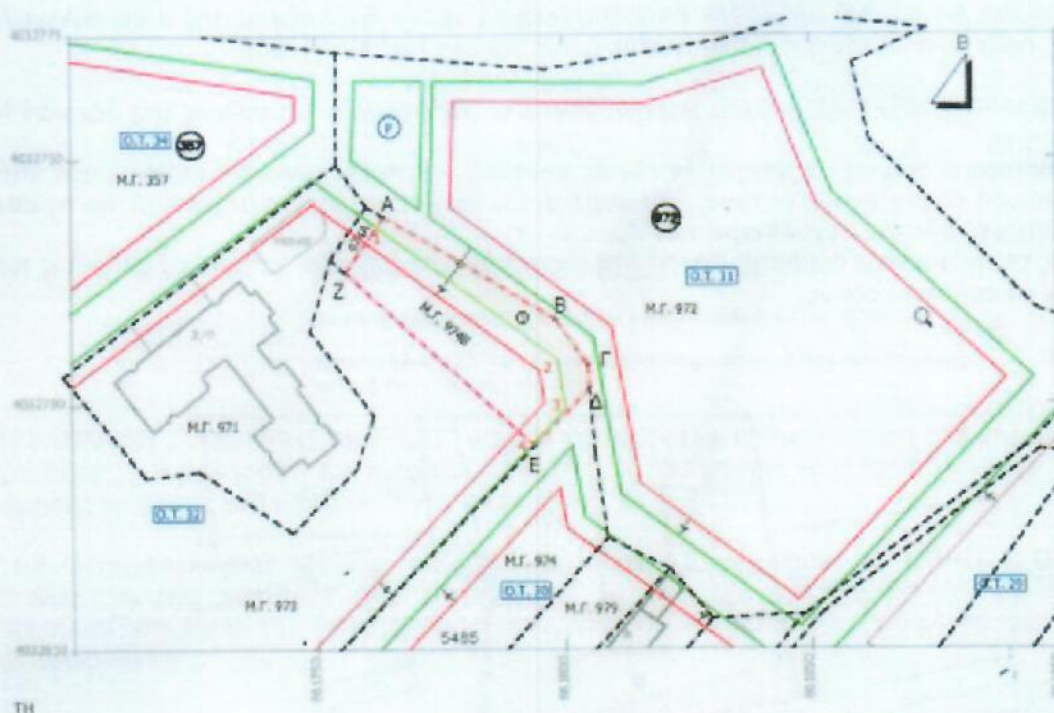
2.1.2. Κτηματολογική Μερίδα βρίσκεται εντός Σχεδίου Πόλεως, χωρίς κύρωμενη πράξης εφαρμογής (Θεολόγος, Απολακκιά, Παραδείσι, Καλυθιάς, Κάλαθος)

Τα ρυμοτομούμενα τμήματα ιδιοκτησιών, περιγράφονται με σαφήνεια στα συμβόλαια και δεν αφαιρούνται από το συνολικό εμβαδόν της ιδιοκτησίας, καθώς βάσει του Ν. 1337/83 συνυπολογίζονται στην εισφορά σε γη και χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Κατά συνέπεια, το ολικό εμβαδόν της ιδιοκτησίας παραμένει καταγεγραμμένο ως έχει, με αναφορά στο ρυμοτομούμενο τμήμα, το οποίο φέρει συγκεκριμένο πολεοδομικό προορισμό (π.χ. δρόμος, κοινόχρηστος χώρος κ.λπ.), και το οποίο αποδίδεται κατά τη διαδικασία εφαρμογής του σχεδίου πόλεως.

Η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα θα πρέπει να ελέγχεται με βάση τις πολεοδομικές προϋποθέσεις και τις προβλέψεις της πράξης εφαρμογής, λαμβάνοντας υπόψη και την έκταση των ρυμοτομούμενων τμημάτων.

Προτείνεται η σαφής καθοδήγηση των υπαλλήλων των Κτηματολογικών Γραφείων σχετικά με τον χειρισμό αυτών των περιπτώσεων και η αποφυγή απόρριψης πράξεων που περιλαμβάνουν ρυμοτομούμενα τμήματα, εφόσον περιγράφονται επαρκώς και τεκμηριώνονται.



Κτηματολογικό Εμβαδόν Κ.Μ. 974B (Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Α.): 980,00 τ.μ.

Ρυμοτομούμενο τμήμα -1- (Α.Β.Γ.Δ.Ε.4.3.2.1.Α.): 268,00τ.μ.

Εναπομένον τμήμα μετά τη πράξη εφαρμογής (1.2.3.4.Ζ.1.): 712,00τ.μ.

Υπόδειγμα κειμένου επί τοπογραφικού : Η Κ.Μ. 974B γαιών Θεολού, που βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 32, της Πολεοδομικής Μελέτης Θεολόγου (ΦΕΚ 201/Δ'75-3-1996) . Τμήμα αυτής, με στοιχεία γωνιών (1.2.3.4.Ζ.1.), εμβαδού 712,00τ.μ., βρίσκεται εντός του τομέα IV της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης οικισμού Θεολόγου, είναι αδόμητο οικόπεδο και είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Τμήμα αυτής, με στοιχεία κορυφών (Α.Β.Γ.Δ.Ε.4.3.2.1.Α.), εμβαδού 268,00τ.μ. είναι ρυμοτομούμενο από το σχέδιο πόλης.

Η Κ.Μ. 974B γαιών Θεολού υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί οφειλής σε γη και χρήμα.(η εισφορά δεν είναι έχει ολοκληρωθεί, λόγω μη κύρωσης της πράξης εφαρμογής)

2.1.3 Κτηματολογική Μερίδα βρίσκεται εντός Σχεδίου Πόλεως με ολοκληρωμένη την πράξη Αναλογισμού (Σχέδια Πόλης Ρόδου-Ιαλυσού)

Τα τμήματα που ρυμοτομούνται περιγράφονται και αφαιρούνται από την αρχική ιδιοκτησία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην τελεσίδικη πράξη αναλογισμού, ανεξάρτητα αν αυτή έχει ήδη κατατεθεί ή όχι για μεταγραφή στο Κτηματολόγιο Ρόδου.

Η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα της ιδιοκτησίας θα ελέγχεται βάσει του εναπομένον τμήματος μετά την αφαίρεση του ρυμοτομούμενου τμήματος, σύμφωνα με τα ισχύοντα πολεοδομικά κριτήρια και τις διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας.

2.1.4 Κτηματολογική Μερίδα βρίσκεται εντός Σχεδίου Πόλεως με μη ολοκληρωμένη την πράξη Αναλογισμού (Σχέδια Πόλης Ρόδου-Ιαλυσού)

Τα τμήματα που ρυμοτομούνται περιγράφονται αναλυτικά και **δεν αφαιρούνται** από την αρχική ιδιοκτησία, δεδομένου ότι η αξία τους θα συνυπολογίζεται στην εισφορά σε γη και χρήμα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΜΕΡΙΔΑΣ

2.1.5 Κτηματολογική Μεριδα που βρίσκεται εντός οικισμού (προ του 23 ή κάτω των 2000 κατ), χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, χωρίς απαλλοτρίωση .

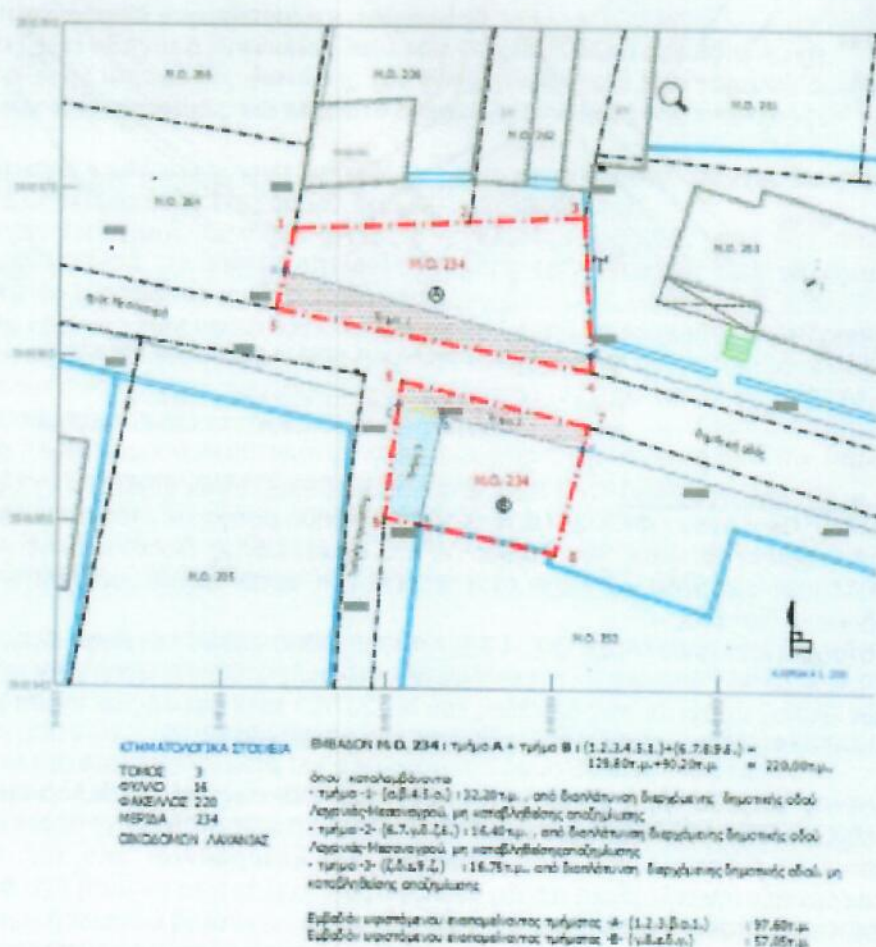
Τα τμήματα που βρίσκονται εντός των δρόμων περιγράφονται, αλλά δεν αφαιρούνται από την αρχική ιδιοκτησία, αφενός διότι δεν υφίσταται πράξη της Διοίκησης και αφετέρου για πολεοδομικούς λόγους, αφού η νέα μερίδα δεν θα πληροί πλέον τον κατά παρέκκλιση χρόνο δημιουργίας της κτηματολογικής μερίδας, ο οποίος ορίζεται από τα σχετικά διατάγματα, (μετά την 24η Απριλίου 1985).

ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΜΕΡΙΔΑΣ, να μην περιγράφονται οι διαπλάτυνεις-καταλήψεις στη δήλωση Ν. 651/77, περί αρτιότητας .

Δεδομένου ότι υφίσταται ο δρόμος, εξυπηρετεί ανάγκες οικισμού και προκειμένου να καταχωρηθεί κατά την επερχόμενη κύρωση κοινοχρήστου δικτύου, η περιγραφή του να γίνει ως σχόλιο μηχανικού, **θα πρέπει δε να έχει οπωσδήποτε πλάτος μεγαλύτερο των 4μ.**

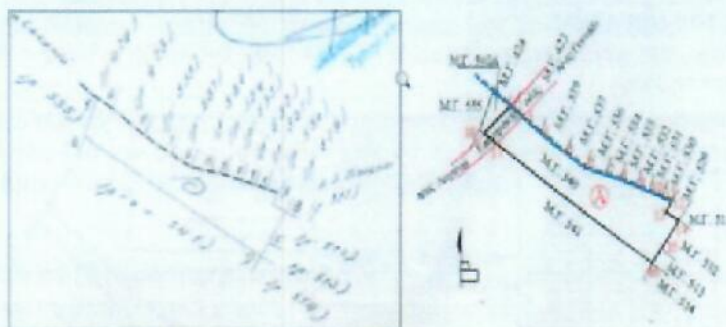
Ο υπολογισμός της επιτρεπόμενης δόμησης, αφορά στα εναπαμείναντα τμήματα, κατόπιν καταλήψεως των επιφανειών από τις υφιστάμενες οδούς

Υπόδειγμα σχεδίου



2.1.6. Κτηματολογική Μεριδα που βρίσκεται εκτός Οικισμού , Εκτός Σχεδίου Πόλεως .

Το τμήμα δρόμου πλάτους μεγαλύτερου των 4,00μ. (αγροτική ή άλλου είδους), με διαχρονική διέλευση άνω των 30 ετών, το οποίο είτε χαρακτηρίζεται ως κτηματολογική μουλατιέρα (έντονη "bold" διακεκομμένη ή αξονική γραμμή), είτε είναι ασφαλτοστρωμένη οδός με δίκτυα υποδομής, και εξυπηρετεί ανάγκες πολιτών, καταλαμβάνοντας τμήμα της κτηματολογικής μερίδας, περιγράφεται αλλά δεν αφαιρείται λόγω έλλειψης πράξης της Διοίκησης.



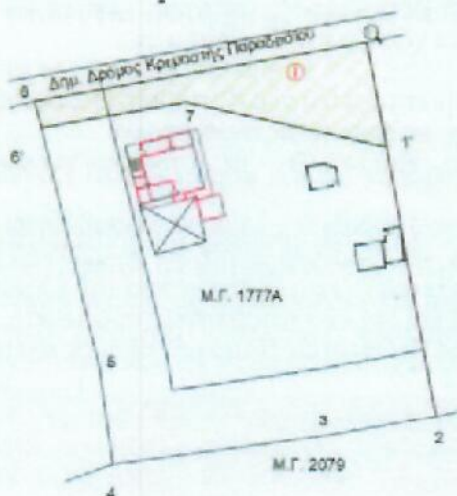
Κτηματολογικό εμβαδόν Κ.Μ. 540 (1.2.3.4...16.17.18.1.): 2108,00τ.μ.

Εμβαδόν τμήματος -Α- εκ της Κ.Μ. 540 (3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.3.): 2030,00τ.μ.

Εμβαδόν τμήματος (1.2.3.17.18.1.), που καταλαμβάνει η επαρχιακή οδός : 78,00τ.μ. (φυσική ρυκετομία), μη καταβληθείσης ακόμη της απόζημωσης.

ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΜΕΡΙΔΑΣ, να μην περιγράφεται η διαπλάτυνση στη δήλωση Ν. 651/77, περί αρτιότητας . Η περιγραφή του τμήματος να γίνει ως σχόλιο μηχανικού, ο δε υπολογισμός της επιτρεπόμενης δόμησης να γίνεται στα εναπομείναντα τμήματα.

2.1.7. Κτηματολογική Μερίδα που βρίσκεται επί Επαρχιακών ή Εθνικών Οδών, με κήρυξη απαλλοτρίωσης η οποία έχει συντελεστεί , είτε έχει κατατεθεί , είτε όχι από την αρμόδια Υπηρεσία/Υπουργείο, είτε δεν έχει γίνει η μεταγραφή στο Κτηματολόγιο Ρόδου), τα τμήματα περιγράφονται και αφαιρούνται.



Κτηματολογικό Εμβαδόν της Μ.Γ. 1777Α με στοιχεία [1-2-3-4-5-6-1]: 5912,00 τ.μ.

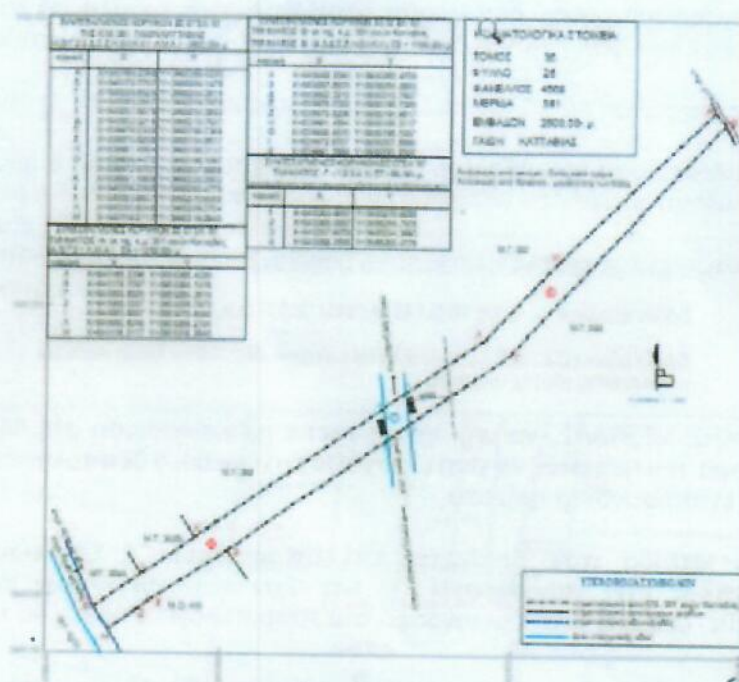
Εμβαδόν τμήματος -Α- με στοιχεία [1-1'-7-6'-6-1] : 784,90 τ.μ. (εμπίπτει εντός της Απαλλοτρίωσης Επαρχιακής Οδού Ρόδου - Αεροδρομίου)

Εμβαδόν εναπομένουσας ιδιοκτησίας : 5127,10 τ.μ.

2.1.8. Κτηματολογική Μερίδα που βρίσκεται επί Επαρχιακών ή Εθνικών Οδών, με κήρυξη απαλλοτρίωσης η οποία δεν έχει συντελεστεί, τα τμήματα περιγράφονται αλλά δεν αφαιρούνται αφού πρέπει να καταβληθούν οι αποζημιώσεις.

2.1.9. Κτηματολογική Μερίδα που τέμνεται από χαρακτηρισμένη Επαρχιακή οδό , βάσει της περιγραφής της στο Βασιλικό Διάταγμα 06-02-1956 Ν.3155/1955 (ΦΕΚ 47/Α/56) και Απόφαση ΔΜΕΟ/Ε/Ο/266/1995: Ανακατάταξη Επαρχιακού Δικτύου των Νομών της Χώρας, (ΦΕΚ 293/Β/1995), καθώς

και άλλων δρόμων που έχει αναγνωριστεί με ΦΕΚ και χωρίζει την ιδιοκτησία σε τμήματα εκατέρωθεν αυτής, μη υπαιτιότητας του ιδιοκτήτη
τα τμήματα περιγράφονται και ελέγχονται ξεχωριστά για την αρτιότητα τους και μεταβιβάζονται ως ανεξάρτητες τμηματικά ιδιοκτησίες.



Προτεινόμενο υπόδειγμα κειμένου με περιγραφές επί τοπογραφικού :

Η Κ.Μ. Γαίων....., με στοιχεία γωνιών....., κτηματολογικού εμβαδούτ.μ., τέμνεται από την χαρακτηρισμένη Επαρχιακή οδό Κατταβιάς-Μεσαναγρού, υπ'αρ. -3- (Βασιλικό Διάταγμα 06-02-1956 Ν.3155/1955 (ΦΕΚ 47/Α/8-21956) και χωρίζει την ιδιοκτησία σε :

α) **τμήμα -Α-**, με στοιχεία γωνιών (.....), επιφανείαςτ.μ., το οποίο κείται ορίων οικισμού ή σχεδίου πόλεως, έχει πρόσσχω στην επαρχιακή οδό Κατταβιάς-Μεσαναγρού και σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις θεωρείται πχ *μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο*.

β) Ομοίως η περιγραφή για το **τμήμα -Β-**, με στοιχεία γωνιών (.....), επιφανείαςτ.μ.,

γ) **τμήμα -Γ-**, με στοιχεία γωνιών (.....) εμβαδούτ.μ., καταλαμβάνεται από την διάνοιξη της Επαρχιακής οδού Κατταβιάς-Μεσαναγρού υπ'αρ. -3- (Βασιλικό Διάταγμα 06-02-1956 Ν.3155/1955 (ΦΕΚ 47/Α/8-1956), για την οποία δεν υπάρχει και δεν έχει συντελεστεί η διαδικασία της κήρυξης απαλλοτριώσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΦΕΚ 17/Α/6-2-2001 και δεν έχει καταβληθεί αποζημίωση

Ενδεικτικά παρατίθεται απάντηση της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε σχετικό ερώτημα ιδιώτη.

Σε απάντηση της ανωτέρω (α) σχετικής αίτησης και σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στην υπηρεσία μας, σας γνωρίζουμε ότι η οδός «Λάρδος – Λοθιάρικα – Πεάκοι – Λίνδος» είναι χαρακτηρισμένη ως Επαρχιακή Οδός, σύμφωνα με το ανωτέρω (β) σχετικό Β.Δ. 9 με αριθμ. φύλλου ΦΕΚ 47 / τεύχος Α' / 08 Φεβρουαρίου 1956 του Ν.3155/1955 «περί κατασκευής και συντηρήσεως οδών», με αριθμό οδού 30.

Η εν λόγω Επαρχιακή οδός φαίνεται να διέρχεται εντός της Κτηματολογικής Μερίδας Κ.Μ. 200Α Γαίων Λάρδου, σύμφωνα και με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού κ. Κωνσταντίνου Σακελλάρη, Διπλ. Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού με ημερομηνία "Ρόδος, 10 Ιουλίου 2024".

Για την παραπάνω οδό δεν έχει συντελεστεί η διαδικασία της κήρυξης απαλλοτριώσεως, σύμφωνα με τις διατάξεις του «Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ανήκτων» του Ν.2882/2001 (ΦΕΚ 17/Α' / 6-2-2001).

Σύμφωνα με την Α.Π. 25774/03-06-2022 (ΑΔΑ ΩΧΧΖΟΡ11-771) Απόφαση συντήρησης οδών του Συντονιστή Απακεντρωμένης Διοικήσης Αιγαίου που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ με αριθμ. φύλλου 3068 / τεύχος Β' 17-06-2022, η εν λόγω οδός εντάσσεται στο "Δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο Ν. Ρόδου" με αριθμό αία 21 και με ονομασία "ΕΠ.Ο.81Α30" και η συντήρησή της ανήκει στις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.

Με επιστολή του το ΤΕΕ Δωδεκανήσου ζήτησε και αναμένει έγγραφο των αρμοδίων τεχνικών υπηρεσιών της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, όπου θα περιγράφονται και θα αναλύονται στο σύνολό τους, σε ποιες Εθνικούς-Επαρχιακούς οδούς έχει συντελεστεί ή δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση.

Διευκρινίζεται ότι σε όλες τις περιπτώσεις θα πρέπει να αναγράφεται το ΦΕΚ αναγνώρισης της οδού. Είμαστε σε αναμονή του ΠΔ για δρόμους, ώστε να γίνει κύρωση κοινοχρήστου δικτύου στα οικόπεδα εντός οικισμών και αναγνωρίσεις οδών στα εκτός σχεδίου.

2.2. Διευκρινήσεις και συζήτηση για μεταβιβάσεις ακινήτων εκτός σχεδίου με δασικά τμήματα, όπως έχουν οριστεί στον αναρτημένο δασικό χάρτη των περιοχών αρμοδιότητας Διεύθυνσης Δασών Δωδεκανήσου (απόφαση 5962/5-2-2021-ΑΔΑ 6Φ49ΟΡ11-ΘΚ0), που κυρώθηκε μερικώς (υπ' αρ. 55584/2022 Απόφαση Γ.Γ. Δασών - ΦΕΚ 907/Δ/29.11.2022).

Στα τ. Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου και Κω – Λέρου, που ίσχυε το πλαίσιο του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις εντός των ιδιοκτησιών είναι ιδιωτικά.

Ο Νομός Δωδεκανήσου εντάχθηκε στο σύνολό του στις περιοχές του άρθρου 62 του Ν. 998/79 (ΦΕΚ Α'289/29.12.1979), όπως τροποποιήθηκε με το αρθ. 110 Ν. 4821/2021(ΦΕΚ 134/Α/31-7-2021), όπου δεν ισχύει το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Ελλ. Δημοσίου.

Στις δικαιοπράξεις υποχρεωτικά επισυνάπτονται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών :

- Πιστοποιητικό δασικού εν γένει χαρακτήρα έκτασης των παρ. 4 & 5 του αρθ. 20 του Ν. 3889/2010, όπως ισχύει (επί κυρωμένου δασικού χάρτη, από την αρμόδια Δ/ση Δασών
- Πιστοποιητικό ακαΐας του άρθρου 35 του Ν. 998/79, από την αρμόδια Δ/ση Δασών

Επίσης είναι υποχρεωτική η υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού, περί του δασικού ή μη χαρακτήρα αυτού, επί του επισυναπτόμενου εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος, όπως και κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών και τη θεώρηση όρων δόμησης, με τις απαιτούμενες εκ του νόμου πλάγιες προστατευτικές αποστάσεις από τη καθορισμένη γραμμή δάσους ή δασικής έκτασης.

Κατά την άποψη μας, ΔΕΝ αποτελεί αντικείμενο του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου ο χαρακτήρας του ακινήτου, ως αιτιολογία για τη μη μεταγραφή πράξεων.

2.3. Περιπτώσεις εντός Μεσαιωνικής Πόλης Ρόδου, με ειδικό καθεστώς

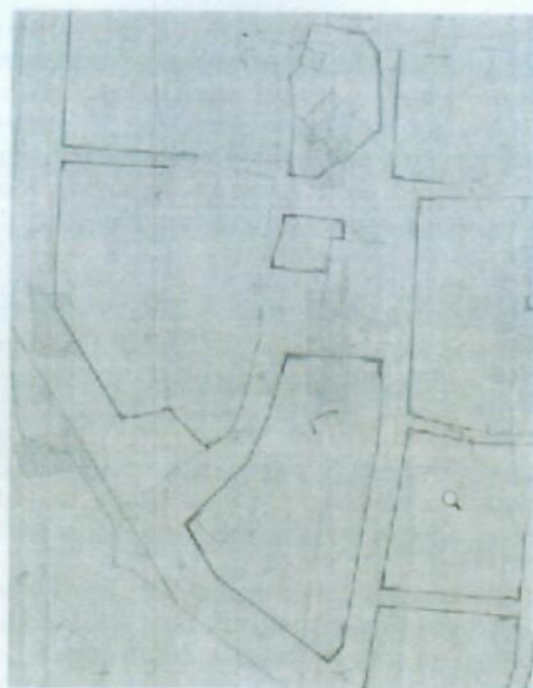
2.3.1. Ρυμοτομικό σχέδιο υπό κατάργηση, μη εφαρμοστέο

Η Μεσαιωνική Πόλη Ρόδου κηρύχθηκε ως ιστορικό διατηρητέο μνημειακό σύνολο με το ΦΕΚ 24/Β/22-1-1960, αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους πολιτιστικούς και πολεοδομικούς θησαυρούς της χώρας, αναγνωρισμένο και σε διεθνές επίπεδο (Μνημείο Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς της UNESCO). ένας ιδιαίτερα ευαίσθητος και φορτισμένος ιστορικός και πολεοδομικός χώρος, στον οποίο ισχύει ειδικό καθεστώς προστασίας και πολεοδομικού ελέγχου.

ΜΕ τα Βασιλικά Διατάγματα 9/23-12-1961 (ΦΕΚ 148/Δ/1961) και 18/23-10-1963 (ΦΕΚ 176/Δ/1963), καθορίστηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της Μεσαιωνικής Πόλης Ρόδου (εντός των τειχών).

Μέσω των διαταγμάτων αυτών ορίστηκαν οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές σε διάφορα σημεία, ωστόσο, οι γραμμές αυτές αποδείχθηκαν ανεφάρμοστες στην πράξη, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις διέρχονται γραφικά πάνω από υφιστάμενα ιστορικά διατηρητέα κτίρια προκαλούν αδικαιολόγητες απαλλοτριώσεις, αφού δεν ελήφθη επαρκώς υπόψη η ιδιαίτερη μορφολογία και πολεοδομική ταυτότητα του ιστορικού ιστού.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία σοβαρών προβλημάτων πολεοδομικής εφαρμογής, καθώς και νομικών και κοινωνικών δυσκολιών στην αξιοποίηση ή αποκατάσταση των υφιστάμενων κτιρίων.



Με την υπ'αρ. πρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΒΜΑ/ΤΑΧΜΑΕ/66954/41208/2193/824/13-1-2014 Απόφαση Κ.Α.Σ. εγκρίθηκε η Α' Φάση Αναθεωρημένης Πολεοδομικής Μελέτης Μεσαιωνικής Πόλεως Ρόδου και εκδόθηκε η υπ' αρ. 157/2014 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Ρόδου (αρ. πρακτικού 7/2-4-2014) για κατάργηση ή τροποποίηση, όπου απαιτείτο, του εν ισχύ ρυμοτομικού σχεδίου του 1961, η οποία όμως ακόμη δεν έχει ολοκληρωθεί, είναι υπό εξέλιξη.

Με τον Ν.4759/2020 (ΦΕΚ-245/Α/20) και ειδικότερα το άρθρο 88, προβλέπεται η Άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

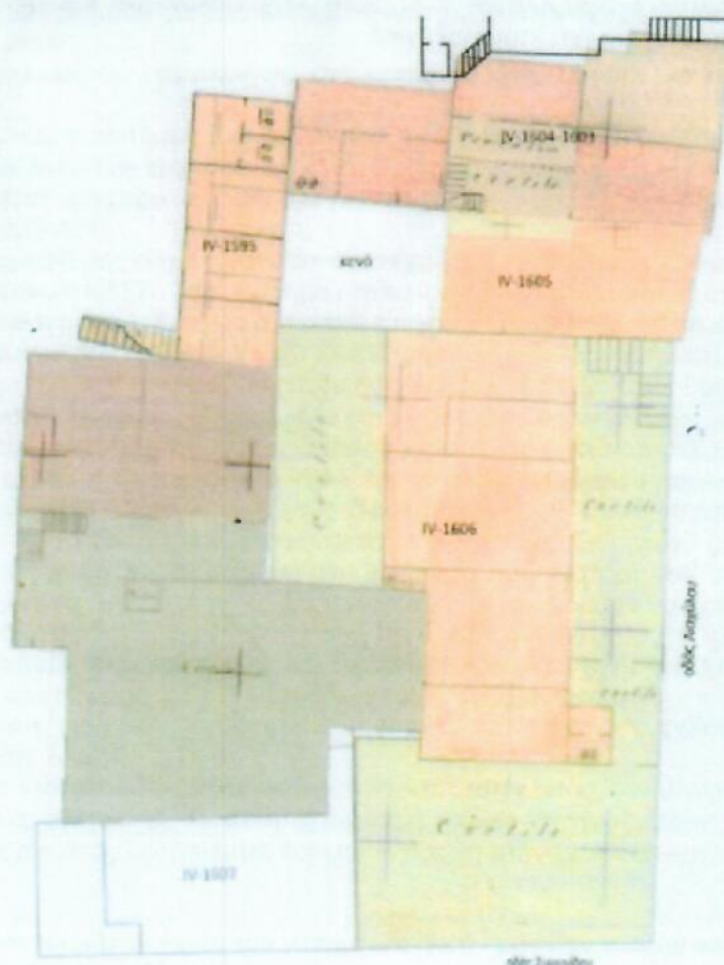
ΠΡΟΤΑΣΗ : Αποτύπωση και περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης, περιγραφή της ρυμοτομικής-οικοδομικής γραμμής επί του σχεδίου, αναφορά στις αποφάσεις περί κατάργησης και μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ως έχει κτηματολογικά. Απαιτούνται άμεσες ενέργειες σε συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς (ΥΠΠΟ, Τεχνικές Υπηρεσίες Δήμου Ρόδου, Αρχαιολογική Υπηρεσία, κ.ά.) και του αρμοδίου Υπουργείου για την ολοκλήρωση και έγκριση της Α' Φάσης Αναθεωρημένης Πολεοδομικής Μελέτης Μεσαιωνικής Πόλεως Ρόδου, ώστε

- Να προσαρμοστούν οι πολεοδομικές ρυθμίσεις στη σημερινή κατάσταση και ανάγκες,
- Να αρθούν οι ανεφάρμοστες προβλέψεις των Β.Δ. του 1961 και 1963,
- Να επιτραπεί η ορθολογική, νόμιμη και συμβατή με το ιστορικό περιβάλλον διαχείριση της ιδιοκτησίας και των λοιπών κτισμάτων του οικισμού.

2.3.2. Υφιστάμενοι Χώροι μη καταγεγραμμένοι κτηματολογικά ή ευρισκόμενοι εκτός του κτηματολογικού περιγράμματος της ιδιοκτησίας, λόγω λανθασμένης γεωμετρικής απόδοσης (σφάλματα σχημάτων, στροφής, διαστάσεων) των ιδιοκτησιών από την αρχική κτηματολογική εγγραφή

- Παρατηρούνται περιπτώσεις όπου νομίμως υφιστάμενοι χώροι ή δωμάτια των κτιρίων (προ του 1923), είτε σε επίπεδο ισογείου είτε σε επίπεδο ορόφων, δεν περιγράφονται στο απογραφικό βιβλιάριο, δεν αποτυπώνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα και δεν καταλογίζονται ως τμήμα της ιδιοκτησίας. Ως αποτέλεσμα, στους επίσημους χάρτες εμφανίζονται ως μη υφιστάμενοι ή κενά, ενώ στην πραγματικότητα υπάρχουν και λειτουργούν ως κανονικοί χώροι των κτιρίων. Η ύπαρξη αυτών των χώρων προκύπτει έμμεσα από τη συνένωση των ατομικών διαγραμμάτων ανά επίπεδο και ανά οικοδομικό τετράγωνο.
- Επιπλέον, παρατηρούνται περιπτώσεις όπου χώροι έχουν εσφαλμένα αποδοθεί κτηματολογικά σε όμορη ιδιοκτησία

- Περιπτώσεις όπου το ισόγειο ενός κτιρίου κτηματολογικά ανήκει ιδιοκτησιακά σε διαφορετικό ιδιοκτήτη από αυτόν στον οποίο ανήκει ο όροφος του ίδιου κτιρίου.
- Επιπρόσθετα υπάρχουν περιπτώσεις όπου οι τοιχοποιίες των νομίμως υφιστάμενων κτισμάτων, όταν αποτυπώνονται, εμφανίζονται σε διαφορετική θέση σε σχέση με αυτήν που περιγράφεται στα κτηματολογικά διαγράμματα, παρουσιάζοντας σχηματικές αποκλίσεις και στροφές ως προς το κτηματολογικό διάγραμμα της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας και των όμορων ιδιοκτησιών.
- Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι περιμετρικές τοιχοποιίες των κτιρίων βρίσκονται εκτός του κτηματολογικού περιγράμματος της μερίδας, αλλάζοντας το συνολικά καταλαμβανόμενο εμβαδόν της ιδιοκτησίας.
- Σε άλλες περιπτώσεις όπου ο ο όροφος της ιδιοκτησίας καταλαμβάνει μεγαλύτερο εμβαδόν από την κάλυψη του ισογείου



Παρόμοια ζητήματα εντοπίζονται στις μερίδες οικοδομών των παραδοσιακών τμημάτων της πόλης της Ρόδου, γνωστών ως Μαράσια (Νιοχώρι, Μητρόπολη, Αγία Αναστασία, Άγιος Νικόλαος κ.ά.), καθώς και στους παλιούς οικισμούς των χωριών (abitato), που αποτελούν συνεκτικά και πυκνοδομημένα τμήματα των οικισμών. Σε αυτές τις περιοχές, οι αποδόσεις των κτισμάτων και των ιδιοκτησιών στα ατομικά κτηματολογικά διαγράμματα παρουσιάζουν σημαντικές αποκλίσεις.

Σημειώνεται ότι στα κτηματολογικά διαγράμματα των μερίδων οικοδομών, που τηρούνται στα αρχεία των πρώην Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου, Κω και Λέρου και προέρχονται από την ιταλική αρχική καταγραφή, υπάρχει η ένδειξη «approssimata», υποδεικνύοντας ότι η απόδοση στην αναγραφόμενη κλίμακα είναι προσεγγιστική και δεν ανταποκρίνεται πλήρως στην πραγματική κατάσταση.

Η ανωτέρω κατάσταση επιτείνει τα προβλήματα στη σωστή καταγραφή και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας και απαιτεί άμεση διευθέτηση και διορθωτικές παρεμβάσεις και απαιτείται η εξέταση του θέματος

και η υιοθέτηση κατάλληλων διορθωτικών μέτρων που θα διασφαλίζουν την ακριβή αποτύπωση και καταγραφή των υφιστάμενων χώρων, προς όφελος της νομιμότητας και της διαφάνειας.

ΠΡΟΤΑΣΗ : Αποτύπωση και περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης επί των τοπογραφικών συμβολαίων και στο ΚΗΔ, στο ψηφιακό αρχείο .dxf απεικόνιση των :

- ✓ Κτηματολογικό περίγραμμα μερίδας (DBOUND_PROP)
- ✓ Περίγραμμα υφιστάμενης ιδιοκτησίας (TOPO_PROP και BOUND_IMPL)
- ✓ την ακριβή θέση των κτιρίων (BLD)
- ✓ Συνολικό περίγραμμα που να περιλαμβάνει όλα τα παραπάνω (DGM_PROP_FINAL)

Επί των τοπογραφικών διαγραμμάτων περιγραφή κτηματολογικών και υφιστάμενων δεδομένων και μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ως έχει κτηματολογικά.

3.ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Οι Δικαστικοί Επιμελητές Καλύμνου, σε συνεργασία με μηχανικούς και δικηγόρους της νήσου Καλύμνου παραθέτουν και καταγράφουν τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν για τη λειτουργία του εκεί Κτηματολογικού Γραφείου :

1. Η έλλειψη εξειδικευμένων τμημάτων εντός του Κτηματολογικού Γραφείου για την άμεση εξυπηρέτηση των διαφορετικών αναγκών των επαγγελματιών.
2. Καθυστερήσεις στην εγγραφή κατασχέσεων και άλλων νομικών πράξεων, γεγονός που δυσχεραίνει την ομαλή εκτέλεση των καθηκόντων μας και την απονομή δικαιοσύνης.
3. Ανεπαρκής στελέχωση του Γραφείου, με αποτέλεσμα τη συσσώρευση εκκρεμοτήτων και την καθυστέρηση διεκπεραίωσης των υποθέσεων.
4. Δεν υπάρχει γραμμή τηλεφώνου επικοινωνίας στο οποίο θα μπορούσαμε να απευθυνθούμε για τα ζητήματά μας.
5. Επιπλέον έχουμε επιλεκτικές απαντήσεις στις ερωτήσεις μέσω e-mail στις οποίες δεν ανταποκρίνονται στις ανάγκες, στην φύση και τον όγκο των εργασιών.
6. Για τα οικόπεδα που βρίσκονται μερικώς εντός και μερικώς εκτός οικισμού, το Κτηματολόγιο προχώρησε αυτόματα σε δημιουργία δύο ΚΑΕΚ.
Ωστόσο, στην αρμόδια υπηρεσία μας ενημέρωσαν ότι αυτό έχει γίνει λανθασμένα, καθώς δεν θα είναι δυνατή η μεταγραφή των συγκεκριμένων ΚΑΕΚ. Το πρόβλημα εντείνεται και στις περιπτώσεις όπου υφίσταται κάθετη ιδιοκτησία. Δηλαδή, είναι πιθανό μία κάθετη να βρίσκεται εντός και μία άλλη εκτός οικισμού, με αποτέλεσμα το Κτηματολόγιο να τις αντιμετωπίζει ως διαφορετικά ΚΑΕΚ, παρότι αποτελούν τμήματα της ίδιας ιδιοκτησίας. Συνεπώς, το ίδιο το σύστημα διασπά το ενιαίο οικόπεδο ή τις κάθετες ιδιοκτησίες σε δύο ΚΑΕΚ, γεγονός που δημιουργεί νομικό και πρακτικό κώλυμα, αφού έτσι δεν είναι εφικτό να ολοκληρωθεί η μεταγραφή.
7. Για τα οικόπεδα που έχουν προβλήματα με τους δασικούς χάρτες, τα οποία στηρίζονται σε συμβόλαια του 2001 ή ακόμη και σε χειρόγραφους τίτλους έως το 1947, έχει προκύψει σοβαρό πρόβλημα. Πολλά από αυτά δηλώθηκαν ή και δεν δηλώθηκαν καθόλου από τους ιδιοκτήτες, ενώ σε άλλες περιπτώσεις κατατέθηκαν παλιοί τίτλοι. Παρ' όλα αυτά, τα δικαιώματα καταχωρίστηκαν υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου. Η αρμόδια υπηρεσία προτείνει ως μόνη λύση την προσφυγή στη δικαστική οδό. Ωστόσο, αν υπήρχε η δυνατότητα ελέγχου από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας, τέτοιες υποθέσεις θα μπορούσαν να έχουν διευθετηθεί χωρίς να απαιτηθεί δικαστική διαδικασία, απλώς με την εξέταση και την αναγνώριση των τίτλων. Επιπλέον, υπάρχουν αποφάσεις που εκδόθηκαν και δημοσιεύτηκαν μετά την ολοκλήρωση της ανάρτησης των δασικών χαρτών, με αποτέλεσμα να μη ληφθούν υπόψη εγκαίρως από το Κτηματολόγιο. Αυτό έχει οδηγήσει στη συσσώρευση πολλών ανάλογων ζητημάτων, τα οποία συνεχίζουν να δημιουργούν εκκρεμότητες και ανασφάλεια δικαίου.
8. Σε περιπτώσεις όπου το οικόπεδο βρίσκεται εκτός αποδεκτής απόκλισης, δεν υπάρχει σαφής απάντηση από τις αρμόδιες υπηρεσίες σχετικά με το αν η μεταγραφή μπορεί να προχωρήσει ή όχι. Το ζήτημα παραμένει μετέωρο, δημιουργώντας αβεβαιότητα και καθυστέρηση στην ολοκλήρωση των διαδικασιών.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

- Δημιουργία εξειδικευμένων τμημάτων εντός του Κτηματολογικού Γραφείου για την καλύτερη εξυπηρέτηση των διαφορετικών επαγγελματικών ομάδων.
- Ενίσχυση της στελέχωσης του Γραφείου με εξειδικευμένο προσωπικό.
- Θέσπιση συγκεκριμένων χρονοδιαγραμμάτων για τη διεκπεραίωση των αιτημάτων.

Εισηγητής : Νικόλαος Ι. Αντωνίου, Πρόεδρος Δ.Σ. Συλλόγου Δικαστικών Επιμελητών Εφετείων Αθήνας, Πειραιά, Δωδεκανήσου, Αιγαίου, Β. Αιγαίου, Λαμίας, Ευβοίας



Βασίλης Υψηλάντης
<ypsilantismp@gmail.com>

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ SOS

1 μήνυμα

30 Σεπτεμβρίου 2025
στις 10:20 π.μ.

Προς:

Κρυφή κοιν.:

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ ΡΟΔΟΥ

Προς αξιότιμους ΒΟΥΛΕΥΤΕΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

Παππά Ιωάννη του Κωνσταντίνου
(pappas12.nd@gmail.com)

Κόνσολα Εμμανουήλ του Νικία
(konsolasmanos@gmail.com)

Ιατρίδη Μίκα του Ιωάννη (iatridi@yahoo.gr)

Υψηλάντη Βασίλειο-Νικόλαο του Αναστασίου
(ypsilantismp@gmail.com)

Νικητιάδη Γεώργιο του Νικολάου (nikitiades@parliamnet.gr)

κοινοποιούμενο προς:

- ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (infodesk@pnai.gr)

- ΔΗΜΟ ΡΟΔΟΥ (info@rhodes.gr)

Αξιότιμοι κύριοι/κυρίες Βουλευτές,
Έχει παρέλθει σχεδόν ένας χρόνος από την κατάργηση του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου και την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου.
Λόγω της υποψηφιότητάς μου για την θέση του προέδρου του Δ.Σ.Ρ. θεώρησα απαραίτητο να καταγράψω την πορεία των θεμάτων και προβλημάτων του Κτηματολογίου που όχι μόνο δεν επιλύονται αλλά και πολλαπλασιάζονται λόγω της προχειρότητας με την οποία αντιμετωπίστηκε η εφαρμογή του Ν.4934/2022 και των ανεπίλυτων θεμάτων που άφησε εκκρεμή η μεταγενέστερη μεταβατική διάταξη του Ν. 5076/2023 (άρθρο 12 παρ. 1 και 3).

Χωρίς να μακρηγορώ για την αυτονόητη καθοριστική σημασία του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας αλλά και για τα τεράστια έσοδα ενός από τα πιο προσοδοφόρα Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας, χωρίς ωστόσο να έχει εξασφαλισθεί η αναγκαία ανταποδοτικότητα εκ μέρους της κεντρικής διοίκησης για την εύρυθμη λειτουργία του, υποβάλλω τα παρακάτω καίρια προβλήματα υπό τη μορφή ερωτημάτων, χωρίς ιεραρχική διαβάθμιση, ζητώντας σας όπως τα προωθήσετε στη Βουλή προς απάντηση από τον αρμόδιο υπουργό:

Εκκρεμείς πράξεις προς μεταγραφή

α) Πώς θα αντιμετωπιστούν νομοθετικά οι χιλιάδες πράξεις που δεν μεταγράφονται και κινδυνεύουν με απόρριψη επειδή απαιτούν εκ νέου εκτίμηση από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ., ενώ το ισχύον θεσμικό πλαίσιο δεν προβλέπει συμπλήρωσή τους με νέα στοιχεία;

β) Πώς θα αντιμετωπιστούν νομοθετικά οι πράξεις που συνοδεύονται από τοπογραφικά με αποτύπωση κοινόχρηστων χώρων ή δρόμων, οι οποίοι δεν έχουν

εγγραφεί στα κτηματολογικά βιβλία ή δεν έχουν συσταθεί με απαλλοτρίωση και επίσης κινδυνεύουν με απόρριψη;

γ) Υπάρχει ακόμη πρόθεση της διοίκησης για την απόρριψή τους ή πρόβλεψη για τη ρύθμιση όλων των ανωτέρω εκκρεμών έως 31/12/2024 πράξεων , είτε με εγκύκλιο είτε με μεταβατική διάταξη, και τότε θα εκκινήσουν οι σχετικές διαδικασίες;

Ψηφιοποίηση

Πώς θα προχωρήσει και τότε θα ολοκληρωθεί η ψηφιοποίηση των κτηματολογικών βιβλίων, από τη στιγμή που παραμένει ανεπίλυτο το πρόβλημα της μεταγραφής των παραπάνω πράξεων;

Ασφάλεια ηλεκτρονικής έρευνας

Πώς θα διασφαλισθεί η αξιοπιστία της ηλεκτρονικής πλατφόρμας, όταν συχνά δεν περιλαμβάνει όλες τις πράξεις που αφορούν συγκεκριμένα ακίνητα, με αποτέλεσμα να εκδίδονται ελλιπείς κτηματολογικές βεβαιώσεις; Σε ποιον αποδίδεται η σχετική ευθύνη;

Τεχνικές πράξεις

Πώς θα αντιμετωπιστεί η μακρά καθυστέρηση στον έλεγχο τεχνικών πράξεων, δεδομένου ότι οι τρεις υπηρετούντες τεχνικοί δεν διαθέτουν δικαίωμα υπογραφής και η αποστολή πράξεων στις κεντρικές υπηρεσίες οδηγεί σε πολύμηνη καθυστέρηση;

Στελέχωση

Με ποιο σχέδιο θα καλυφθούν οι ανάγκες στελέχωσης, δεδομένου ότι το Γραφείο Ρόδου έχει πλέον υπό την ευθύνη του και τα δέκα υποθηκοφυλακεία, ενώ έως το τέλος του έτους αποχωρούν 18 από τους 30 υπαλλήλους λόγω λήξης συμβάσεων, χωρίς δυνατότητα ανανέωσης;

Αμοιβές εισηγητών

Γιατί δεν έχει καταβληθεί έως σήμερα καμία αμοιβή στους

δικηγόρους εισηγητές, παρότι έχουν υπερκαλύψει τον απαιτούμενο αριθμό πράξεων; Πότε θα δρομολογηθεί η αποπληρωμή τους και ποιος είναι υπεύθυνος για τη σχετική διαδικασία;

Αποχώρηση εισηγητών

Πώς σκοπεύει η Πολιτεία να αντιμετωπίσει τη μαζική αποχώρηση των εισηγητών, λόγω της εξαιρετικά χαμηλής αμοιβής των 15 ευρώ ανά πράξη, η οποία δεν ανταποκρίνεται στον απαιτούμενο φόρτο εργασίας; Προτίθεται να αυξήσει την αμοιβή για την επιτάχυνση της εκκαθάρισης των εκκρεμών πράξεων;

Τεχνικά ζητήματα

Ποια από τα προβλήματα που κατά καιρούς καταδεικνύουν οι μηχανικοί της Ρόδου έχουν επιλυθεί από το Κτηματολογικό Γραφείο και πώς οργανώνονται οι κεντρικές νομικές και τεχνικές υπηρεσίες για την αποτελεσματική υποστήριξή του;

Καθαριότητα και φύλαξη

Ποιος υπάλληλος είναι υπεύθυνος για τον καθαρισμό του κτιρίου και των αποχωρητηρίων, δεδομένου ότι συχνά δεν υπάρχει προσωπικό καθαριότητας και οι εγκαταστάσεις παραμένουν σε υγειονομικά επικίνδυνη κατάσταση; Ποιος υπάλληλος είναι υπεύθυνος για τη φύλαξη των κτηματολογικών βιβλίων, δεδομένου ότι συχνά παραμένουν αφύλακτα και πραγματοποιούν κτηματολογικές έρευνες ανενόχλητοι μεσίτες και εργολάβοι; Πότε θα διοριστεί προσωπικό μόνιμο για την καθαριότητα και φύλαξη;

Αξιότιμοι Βουλευτές,

Τα ανωτέρω ζητήματα συνιστούν άμεση απειλή για την εύρυθμη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου, με σοβαρότατες κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις για τους πολίτες, τους επαγγελματίες και την τοπική ανάπτυξη. Σας καλώ να προβείτε στις αναγκαίες κοινοβουλευτικές

ενέργειες, ώστε να υπάρξουν άμεσες και σαφείς απαντήσεις
εκ μέρους της Πολιτείας.

Με τιμή,

Ε

Δικηγόρος Ρόδου