

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2594
Ημερομ. Κατάθεσης: 12/6/2026



ΠΑΣΟΚ-ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΠΑΝΑΣ
Βουλευτής Χαλκιδικής

09-06-2026

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς το Προεδρείο της Βουλής

Για τους κ. κ. Υπουργούς:

- 1) Δικαιοσύνης κ. Φλωρίδη Γεώργιο
- 2) Ψηφιακής Διακυβέρνησης, κ. Δημήτρη Παπαστεργίου,
- 3) Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, κ. Μαργαρίτη Σχοινά

Θέμα: «Ζητήματα που ανακύπτουν κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου στη Χαλκιδική και αιτήματα του Δικηγορικού Συλλόγου Χαλκιδικής»

Σας προωθώ την την υπ' αριθμ. πρωτ. ΕΞ/121/08-06-2026 **ΕΠΙΣΤΟΛΗ του Δικηγορικού Συλλόγου Χαλκιδικής**, με την οποία επισημαίνονται σοβαρά ζητήματα που αφορούν: τη διαχείριση και επεξεργασία δηλώσεων ιδιοκτησίας με αιτία κτήσης τη χρησιμότητα που υποβλήθηκαν κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης στη Χαλκιδική και την καταχώριση και μεταγραφή δικαστικών αποφάσεων επικύρωσης ανώμαλων δικαιοπραξιών στο Κτηματολογικό Γραφείο Κεντρικής Μακεδονίας – Υποκατάστημα Πολυγύρου.

Στην επιστολή του, ο Δικηγορικός Σύλλογος Χαλκιδικής υποστηρίζει, ότι οι πολίτες συμμορφώθηκαν με τις οδηγίες και τις διαβεβαιώσεις των αρμοδίων υπηρεσιών, προβαίνοντας σε δηλώσεις ιδιοκτησίας και σε σειρά δαπανηρών ενεργειών για την κατοχύρωση των δικαιωμάτων τους, ενώ εκφράζει έντονη ανησυχία για τον κίνδυνο μη αναγνώρισης ή μη επεξεργασίας των σχετικών δηλώσεων.

Παράλληλα, θέτει το ζήτημα της καταχώρισης τελεσίδικων δικαστικών αποφάσεων επικύρωσης ανώμαλων δικαιοπραξιών, υπογραμμίζοντας τις επιπτώσεις που τυχόν διαφορετική αντιμετώπιση θα έχει στην ασφάλεια δικαίου, στην προστασία της ιδιοκτησίας και στην ασφάλεια των συναλλαγών για χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων στη Χαλκιδική.

Ο Δικηγορικός Σύλλογος Χαλκιδικής ζητά την άμεση αντιμετώπιση των ανωτέρω ζητημάτων και την παροχή σαφών κατευθύνσεων, ώστε να διασφαλιστούν τα δικαιώματα των πολιτών και η εύρυθμη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου.

Παρακαλούμε για τις ενέργειες σας την ενημέρωσή μου ως προς αυτές.

Ο αναφέρων βουλευτής

Πάνας Απόστολος

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ

Τ.Κ.

ΤΗΛ.

Email:



Πολύγυρος, 8 Ιουνίου 2026

Αρ. Πρωτ.: ΕΞ/121/2026

Προς:

- 1) Τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης, κ. Δημήτρη Παπαστεργίου,
- 2) Τον Υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, κ. Μαργαρίτη Σχοινά,
- 3) Τον Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης, κ. Χρήστο Δερμεντζόπουλο,
- 4) Τον Πρόεδρο του ΝΠΔΔ με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ»

Κοινοποίηση:

- 1) Τον Βουλευτή της ΝΕΑΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ στην εκλογική περιφέρεια Χαλκιδικής, κ. Ιωάννη Γιώργο,
- 2) Τον Βουλευτή του ΠΑΣΟΚ στην εκλογική περιφέρεια Χαλκιδικής, κ. Πάνα Απόστολο,
- 3) Την Ανεξάρτητη Βουλευτή στην εκλογική περιφέρεια Χαλκιδικής, κ. Μάλαμα Κυριακή.

ΘΕΜΑΤΑ: Α. Δηλώσεις ιδιοκτησίας με αιτία κτήσης τη χρησικτησία

Β. Μεταγραφή των δικαστικών αποφάσεων επικύρωσης ανώμαλης δικαιοπραξίας στο Κτηματολογικό Γραφείο Κεντρικής Μακεδονίας / Υποκατάστημα Πολυγύρου.

Α. Σε συνέχεια του με αριθμό πρωτοκόλλου ΕΞ/84/24-07-2025 εγγράφου του Δικηγορικού Συλλόγου Χαλκιδικής προς 1) τον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης, κ. Δημήτρη Παπαστεργίου, 2) τον Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης, κ. Χρήστο Δερμεντζόπουλο και 3) τον Πρόεδρο του ΝΠΔΔ με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» (αριθμός πρωτοκόλλου: 2532711), δυνάμει του οποίου ενημερώσαμε όλους τους αρμόδιους Φορείς σχετικά με τις δηλώσεις ιδιοκτησίας με αιτία κτήσης τη χρησικτησία, οι οποίες υποβλήθηκαν από την ημέρα ανάρτησης (31.01.2023) και μετά, οι οποίες ενδέχεται να μην ληφθούν υπόψη κατά την επεξεργασία παρά τις αντίθετες διαβεβαιώσεις του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» και του Αναδόχου στη Χαλκιδική, ο οποίος (ανάδοχος) επικαλείται τη διάταξη του άρθρου 3 του Ν. 5142/2024.

Ειδικότερα, παραθέτουμε επί λέξει εκ νέου το κείμενο του με ημερομηνία 24-07-2025 εγγράφου του Δικηγορικού Συλλόγου Χαλκιδικής:

«Με έκπληξη πληροφορηθήκαμε, εντελώς πρόσφατα, ότι οι δηλώσεις ιδιοκτησίας, με αιτία κτήσης τη χρησικτησία, που υποβλήθηκαν από την ημέρα ανάρτησης (28.12.2023) και μετά, ενδέχεται να μη ληφθούν υπόψη κατά την επεξεργασία παρά τις αντίθετες διαβεβαιώσεις του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» και του αναδόχου στη Χαλκιδική.

Αναφερόμαστε σε επίσημες ανακοινώσεις, αλλά και σε πρακτικές που ακολουθήθηκαν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, και μεταξύ άλλων και:

- Στο από 22/11/2024 δελτίο τύπου του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» όπου περιέχεται ότι «...Όσοι δεν έχουν ακόμη υποβάλει τη δήλωσή τους στο

Κτηματολόγιο καλούνται να το κάνουν άμεσα. Με λίγα απλά βήματα, μπορούν να εξασφαλίσουν την ακίνητη περιουσία τους και να προστατεύσουν τα δικαιώματά τους...» και ότι «...Το ποσοστό της κτηματογράφησης έχει κάνει άλματα καθώς έχει αυξηθεί στο 52% σήμερα και αναμένεται να ξεπεράσει το 75% έως το τέλος Φεβρουαρίου 2025...».

- Στο με αριθμό πρωτοκόλλου 2504646/ΔΚ69/30.01.2025 έγγραφο του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», στο οποίο αναφέρεται ότι «...με απόφαση της Γενικής Διευθύντριας του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» ορίστηκε η Τρίτη 04/02/2025 ως τελευταία ημέρα ενημέρωσης της τηρούμενης βάσης κτηματολογικών δεδομένων για τις κτηματογραφούμενες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας...»
- Στις γνωστοποιήσεις αλλά κυρίως και την πρακτική του αναδόχου με τις οποίες καλούνταν οι πολίτες να υποβάλλουν δηλώσεις ιδιοκτησίας με οποιαδήποτε αιτία κτήσης μέχρι και την τελευταία ημέρα λειτουργίας του γραφείου Κτηματογράφησης (30/11/2024), αλλά και πλέον της άτυπης παράτασης αυτής της ημερομηνίας που δόθηκε με τη διαδικασία έκδοσης πρωτοκόλλου έγκαιρης εμφάνισης.

Επισημαίνουμε ότι οι σχετικές δηλώσεις παραλαμβάνονταν, μέχρι και την τελευταία ημέρα της άτυπης παράτασης, και οι πολίτες κατέβαλαν τα προβλεπόμενα παράβολα, τα οποία ασφαλώς και εισπράττονταν. Εάν ισχύσει κάτι τέτοιο, θα πρόκειται κυριολεκτικά για μια αντιφατική και εξόχως προβληματική, από κάθε άποψη, συμπεριφορά της διοίκησης και του αναδόχου. Πρωτίστως απέναντι στους πολίτες, οι οποίοι συμμορφούμενοι προς τις υποδείξεις τους, έσπευσαν να υποβάλουν δηλώσεις ιδιοκτησίας και με αιτία κτήσης τη χρησικτησία, καταβάλλοντας το τέλος των 35€ ανά δικαίωμα, το οποίο χωρίς καμία ένσταση ή εισέπρατταν το ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» και ο Ανάδοχος, και επιβαρυνόμενοι και με άλλες μεγάλες δαπάνες (κοινοποιήσεις δικαστικών επιμελητών, σύνταξη δηλώσεων εμφάνισης

μαρτύρων, σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων, τροποποιήσεις δηλώσεων Ε9 κλπ.).

Η παραπάνω συμπεριφορά παραβιάζει κατάφωρα τις αρχές του κράτους δικαίου, της χρηστής διοίκησης και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και, ως εκ τούτου, είναι μη ανεκτή. Δεν μπορεί να απαιτείται διαφορετική ερμηνεία νομοθετικών διατάξεων από τους πολίτες, όταν η ίδια η διοίκηση εγγράφως διαβεβαιώνει για το αντίθετο. Αντίθετα, έχει επανειλημμένα κριθεί ότι αν η διοίκηση με σαφές, συγκεκριμένο και έγγραφο τρόπο διαβεβαιώνει τον πολίτη για συγκεκριμένη νομική κατάσταση ή για τη δυνατότητα ορισμένης ενέργειας, τότε ο πολίτης δικαιολογείται να ενεργήσει βάσει αυτής της διαβεβαίωσης. Εάν ο πολίτης βασίστηκε καλόπιστα στη διαβεβαίωση αυτή και ανέπτυξε δικαιώματα ή ανέλαβε υποχρεώσεις, η διοίκηση δεν μπορεί αβασάνιστα να ανατρέψει τη θέση της.

Σε ένα κράτος δικαίου ισχύει σαφέστατα η ευθύνη του δημοσίου για την ανατροπή της διοικητικής διαβεβαίωσης, αν αυτή προκάλεσε ζημία στον πολίτη.

Εν προκειμένω μια διαφορετική προσέγγιση θα προκαλέσει, δικαιολογημένα, σοβαρή αντίδραση των πολιτών της Χαλκιδικής, οι οποίοι αιφνίδια θα διαπιστώσουν ότι δεν αναγνωρίστηκαν οι ιδιοκτησίες τους, αν και ακολούθησαν τις προτροπές και τις ρητές διαβεβαιώσεις του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» και του αναδόχου, και παρά τα έξοδα και την ταλαιπωρία στην οποία υποβλήθηκαν.

Ο Δικηγορικός Σύλλογος Χαλκιδικής ζητά να δοθεί άμεσα λύση στο πρόβλημα η οποία δεν μπορεί να είναι άλλη από την αποδοχή και την εξέταση όλων των δηλώσεων ιδιοκτησίας με αιτία κτήσης τη χρησικτησία, που υποβλήθηκαν μέχρι και την τελευταία ημέρα των παρατάσεων. Σε διαφορετική περίπτωση, είμαστε υποχρεωμένοι να εκδώσουμε δελτίο τύπου για να ενημερώσουμε την κοινωνία της Χαλκιδικής για το πρόβλημα που προκύπτει, αλλά και να προβούμε σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να εξαλείψουμε την αδικία που θα έχει δημιουργηθεί».

Κατόπιν της ανωτέρω έγγραφης διαμαρτυρίας, έλαβε χώρα με πρωτοβουλία του Δικηγορικού Συλλόγου Χαλκιδικής ευρεία σύσκεψη για το εν λόγω ζήτημα στην Αθήνα στις 06-08-2025 με τη συμμετοχή του Δικηγορικού Συλλόγου Χαλκιδικής και του συνόλου των αρμοδίων υπηρεσιακών παραγόντων του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», υπό τον αρμόδιο Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης κ. Χρήστο Δερμεντζόπουλο.

Κατά τη σύσκεψη αναγνωρίστηκε το υπαρκτό πρόβλημα και δόθηκαν κατευθύνσεις για την αναζήτηση λύσης, πλην όμως μέχρι σήμερα ουδεμία απάντηση – ενημέρωση έχει δοθεί.

Προς αντίκρουση του ισχυρισμού του αναδόχου αναφορικά με τη μη επεξεργασία των δηλώσεων ιδιοκτησίας με αιτία κήσης τη χρησικτησία, επικαλούμενος το άρθρο 3 του Ν. 5142/2024, λεκτέα τα ακόλουθα:

«Σε αντιστάθμισμα της απαγόρευσης υποβολής εκπρόθεσμης δήλωσης μετά την έναρξη της ανάρτησης, ο νομοθέτης παρέχει δυνάμει του άρθρου 2 παρ. 9 εδ. β' του Ν. 2308/1995 δυνατότητα στον αμελή χρησιδεσπόζοντα να υποβάλει κατά τη διάρκεια αυτής ένσταση (και πλέον αίτηση διόρθωσης βάσει των άρθρων 6Α και 7^Α). Η ένσταση αυτή αφορά το περιεχόμενο των στοιχείων της ανάρτησης κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του Ν. 2308/1995 και πρέπει με ποινή απαραδέκτου να επιδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο, εφόσον επικαλούμενη αιτία κήσης του ενιστάμενου είναι η έκτακτη χρησικτησία... Έτσι, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 9 εδάφιο τελευταίο το πιστοποιητικό υποβολής ένστασης (και πλέον αίτησης διόρθωσης), το οποίο εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης, από κοινού με το αποδεικτικό της επίδοσης προς το Ελληνικό Δημόσιο, υποκαθιστά το αποδεικτικό υποβολής δήλωσης του άρθρου 5...» (Γεώργιος Διαμαντόπουλος, «Ο θεσμός της χρησικτησίας από το πεδίο του εμπράγματος δικαίου στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου»).

Β. Φλέγον ζήτημα αποτελούν επίσης και η μεταγραφή των δικαστικών αποφάσεων επικύρωσης ανώμαλης δικαιοπραξίας στο Κτηματολογικό

Γραφείο Κεντρικής Μακεδονίας / Υποκατάστημα Πολυγύρου. Από τις διατάξεις του αρ. 15 ΝΔ 3958/1959, το Β.Δ. της 13/2-6/10/1959, το Ν. 4452/65, τον α.ν. 431/1968, το Ν. 994/1979, το Ν. 1206/1981, το Ν. 1644/86, το αρ. 16 του Ν. 3147/2003 & το αρ. 31 του Ν. 4061/2012 σε συνδυασμό και με το άρθρο 19 του Ν5142/2024 προκύπτει ότι η με τον παραπάνω τρόπο επικύρωση των "ανώμαλων δικαιοπραξιών", όπως χαρακτηρίζονται από τη νομοθεσία, ανατρέχει στο χρόνο κατά τον οποίο καταρτίστηκαν και θεραπεύει μόνο τις προς μεταβίβαση απαγορεύσεις γεωργικών κλήρων και περιλαμβάνει, πλην άλλων και την άρση του περιορισμού της μη κατατμήσεως των ακέραιων τεμαχίων της οριστικής διανομής.

Περαιτέρω μετά την έκδοση της απόφασης επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας το διαιρετό τμήμα του κληροτεμαχίου, που έχει μεταβιβαστεί κατά παράβαση της απαγόρευσης κατάτμησης του κληροτεμαχίου, αποκτά πλέον αυτοτέλεια και μπορεί εφεξής να μεταβιβαστεί ελεύθερα (ΑΠ478/2005, 1834/1999, ΠΠρΘεσσ22750/2022 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Άλλωστε ο έλεγχος εκ μέρους της διοίκησης των υποβαλλομένων δηλώσεων στη φάση της κτηματογράφησης είναι καθαρά διοικητικός και δεν αφορά στην ουσιαστική έρευνα των όρων και προϋποθέσεων του κύρους και της ύπαρξης του προσαγομένου τίτλου και του σε αυτό δηλούμενου δικαιώματος. Κατά το στάδιο επομένως της κτηματογράφησης, ο ουσιαστικός έλεγχος της νομιμότητας όχι μόνο δεν είναι νόμιμος, αλλά ούτε και δυνατός, αφού σε διαφορετική περίπτωση κάθε αμφισβητούμενη από τη διοίκηση δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος θα απαιτούσε για την επίλυσή της χρονοβόρους δικαστικούς αγώνες (Τ. Αθανασόπουλος, Το νέο Κτηματολόγιο στη Θεωρία και την Πράξη (μετά το ν. 5076/2023), ΣΤ Έκδοση, σελ. 43).

Κατά τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 μεταξύ των αρχών που διέπουν το Κτηματολόγιο περιλαμβάνεται και η αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά φύλλα, ενώ κατά το άρθρο 16 παρ. 1

και 5 του ίδιου νόμου ο διενεργούμενος στο κτηματολογικό γραφείο έλεγχος κάθε αίτησης και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών είναι έλεγχος νομιμότητας και κατ' αυτόν ελέγχεται περιοριστικώς α) αν το Κτηματολογικό Γραφείο είναι αρμόδιο κατά τόπον, β) αν το δικαίωμα στο οποίο αφορά η αίτηση και η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα περιλαμβάνονται μεταξύ εκείνων των οποίων ο νόμος επιτάσσει την καταχώριση, γ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση, συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες από το νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των εννόμων αποτελεσμάτων της. Ο έλεγχος αφορά αποκλειστικώς και μόνο στη νομιμότητα της πράξεως, της οποίας ζητείται η καταχώριση, χωρίς να δύναται να επεκταθεί σε άλλες πράξεις, σε προγενέστερο τίτλο κτήσης, σε εξέταση και συσχετισμό μεταγεγραμμένων τίτλων ή στον έλεγχο της ορθότητας της πρώτης εγγραφής και περιορίζεται στο αν από το περιεχόμενο της πράξης προκύπτει ότι έχουν τηρηθεί εκείνες οι διατυπώσεις, που αν δεν τηρηθούν, ο νόμος ρητώς απαγορεύει την καταχώριση επί ποινή απολύτου ακυρότητας, δ) αν για την πράξη, της οποίας ζητείται η καταχώριση, συνυποβάλλονται με την αίτηση, με πληρότητα και ακρίβεια, τα αναφερόμενα στα άρθρο 14 δικαιολογητικά, ε) αν πρόσωπο, το οποίο προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί, αναγράφεται στο Κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος, στ) αν ο εμφανιζόμενος κατά την υποβολή της αιτήσεως ως πληρεξούσιος, νόμιμος αντιπρόσωπος ή εκπρόσωπος νομικού προσώπου, νομιμοποιείται να προβεί στη ζητούμενη καταχώριση». Σε περίπτωση που η καταχώριση είναι δικαστική απόφαση, τότε ο ως άνω έλεγχος δεν δύναται να επεκταθεί σε έλεγχο του νόμου και ουσία βάσιμου της αγωγής επί της οποίας εκδόθηκε η εν λόγω προς καταχώριση πράξη (δικαστική απόφαση) και πολύ περισσότερο της ορθότητας, νομικής και ουσιαστικής, της ίδιας αυτής πράξης (ΜΠρΑθ 698/2025, ΜΠρΘεσ 33750/2007). Αντιθέτως, ο έλεγχος είναι στην περίπτωση αυτή συγκεκριμένος και περιορισμένος και έγκειται α) στη διαπίστωση της κατά τόπον

αρμοδιότητας επί του ακινήτουπου αφορά η εν λόγω δικαστική απόφαση και β) στο ζήτημα αν η απόφαση εντάσσεται στις αποφάσεις που προβλέπει το άρθρο 14 παρ. 4 και γ) αν φέρει τα τυπικά χαρακτηριστικά δικαστική απόφασεως και αν έχει την απαιτούμενη δικονομική ωριμότητα (σύγχρονες όψεις του Εθνικού Κτηματολογίου έκδοση 2025 σελ. 352, 353, Γεώργιος Διαμαντόπουλος).

Στην περίπτωση γεωργικών κλήρων που προέρχονται από κατάτμηση, τίτλος κυριότητας είναι δικαστική απόφαση επί αιτήσεως επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας, η μόνη δηλαδή περίπτωση κατά την οποία γίνεται κατάτμηση του κληροτεμαχίου. Οι εκ του νόμου παρατάσεις στην προθεσμία επικύρωσης ανώμαλων δικαιοπραξιών με τελευταία χρονικά την 31-12-2027 σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν. 5142/2024 δίνονταν για να είναι εφικτή η νομιμοποίηση των ιδιοκτησιών, οι οποίες δεν γίνονταν με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Οι ιδιοκτησίες αυτές εν τοις πράγμασι αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες και μάλιστα με ένα έγερση εντός αυτών κτισμάτων, τα οποία οι ιδιοκτήτες τους υπήγαγαν στους νόμους περί αυθαιρέτων και τελευταία στο Ν. 4495/2017, καταβάλλοντας και τα αντίστοιχα πρόστιμα. Στην περιοχή λοιπόν της Χαλκιδικής πρόκειται για χιλιάδες ιδιοκτήτες τμημάτων κληροτεμαχίων, εντός των οποίων μάλιστα οι περισσότεροι έχουν κτίσματα, οι οποίοι για να μπορέσουν να διασφαλίσουν την περιουσία τους, προέβησαν αφενός μεν σε επικυρώσεις ανώμαλης δικαιοπραξίας, στηριζόμενοι στις ως άνω διατάξεις, αφετέρου δε σε καταβολή μεγάλων προστίμων για τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών τους. Η δαπάνη που βάρυνε τους χιλιάδες αυτούς ιδιοκτήτες ήτοι πρόστιμα αυθαιρέτων, δικαστικά έξοδα, φόροι μεταβίβασης, ΕΝ.Φ.Ι.Α, αμοιβές μηχανικών, τοπογράφων, δικηγόρων, δικαιώματα κτηματολογίου είναι τεράστια. Κατά την ανάρτηση των κτηματολογικών στοιχείων πλείστες δικαστικές αποφάσεις επικύρωσης ανώμαλων δικαιοπραξιών εμφανίστηκαν στα κτηματολογικά δεδομένα ως τίτλοι κτήσης

των αυτοτελών αυτών ιδιοκτησιών δίνοντας σε αυτές το δικό τους ξεχωριστό ΚΑΕΚ.

Με τον ίδιο ακριβώς τρόπο πρέπει λοιπόν να αντιμετωπιστούν και όλες οι αποφάσεις αυτού του είδους και να καταχωρισθούν ως τίτλοι στα κτηματολογικά φύλλα. Με αυτά τα δεδομένα, σε συνδυασμό και με τον σκοπό που επιτελεί η θέσπιση του Ν. 5142/2024 που μεταξύ άλλων είναι και η επίλυση ζητημάτων σχετικών με τους τίτλους εμπραγμάτων δικαιωμάτων, προς κατοχύρωση των δικαιούχων, και η ενίσχυση των δυνατοτήτων του Ν.Π.Δ.Δ. «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» με σκοπό την ταχύτερη και αποτελεσματικότερη καταχώριση πράξεων, δεν δύναται να μην καταχωρισθούν οι δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν μετά την ανάρτηση των κτηματολογικών στοιχείων και συνεχίζουν να εκδίδονται στο πλαίσιο της παράτασης που δόθηκε, οι όποιες αποφάσεις κατατίθενται προς καταχώριση στο Κτηματολογικό Γραφείο, συνοδευόμενες και με το αντίστοιχο τοπογραφικό διάγραμμα που αποτυπώνει την ιδιοκτησία που έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στο Κτηματολόγιο. Η αρχή δε της ισότητας που είναι συνταγματικά κατοχυρωμένη, επιτάσσει όλοι οι πολίτες να είναι ίσοι ενώπιον του Νόμου με ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Εξάλλου, δεν επιτρέπεται στον Υποθηκοφύλακα ή στον Προϊστάμενο του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου να αρνηθεί την εγγραφή ή την καταχώριση των τελεσίδικων επικυρωτικών αποφάσεων. Όχι μόνο ο υποθηκοφύλακας - μεταγραφοφύλακας, ο οποίος κατά κανόνα περιορίζεται σε τυπικό έλεγχο της προσκομιδής των απαιτούμενων εγγράφων και δικαιολογητικών με τα οποία εξυπηρετείται η αρχή της δημοσιότητας και δεν έχει αρμοδιότητα ή εξουσία να κρίνει τη νομιμότητα ή μη των μεταγραφόμενων πράξεων και να αποφαίνεται για τις τυχόν ακυρότητες, παρά μόνο στις περιπτώσεις που ρητώς προβλέπουν ειδικές διατάξεις νόμου, αλλά ούτε και ο Προϊστάμενος του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου επιτρέπεται να αρνηθεί. Μπορεί για τον έλεγχο νομιμότητας, τον οποίο υποχρεούται να

διενεργήσει ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, ο νομοθέτης με ειδική διάταξη νόμου (άρθρο 16 § 1 του Ν. 2664/1998) να προσδιόρισε διευρυμένα όρια, δεν ταύτισε, εντούτοις, τον έλεγχο αυτό με την έννοια της διαγνωστικής λειτουργίας, την οποία αποκλειστικά ασκούν τα δικαιοδοτικά όργανα. Και ούτε θα μπορούσε βεβαίως. Όπως εύστοχα έχει επισημάνει το γερμανικό Ακυρωτικό, εδώ και μισό περίπου αιώνα, «το κύρος των δικαστηρίων, η ασφάλεια του δικαίου και η διατήρηση της ειρήνης δικαίου μεταξύ των μερών επιβάλλουν την απαγόρευση κάθε αμφισβητήσεως, σχετικά με την υπόθεση που κρίθηκε τελεσιδίκως». Άλλωστε και στη δικονομική επιστήμη προσφυώς υπογραμμίζεται ότι «[η] επιδίωξη ... της απόλυτης ορθότητας της δικαιοδοτικής κρίσεως δεν αποτελεί πρόσφορο μέσο πραγματώσεως της ιδέας του δικαίου, γιατί, μέσα στη σχετικότητα της πραγματικότητας, οδηγεί τελικώς σε αποτελέσματα αντίθετα προς το νόημα της ιδέας. Αίτημα της ασφάλειας του δικαίου είναι ακριβώς εδώ να περιορίσει την απόλυτη επιδίωξη της ορθής δικαιοδοτικής κρίσεως στο μέτρο που αυτό είναι αναγκαίο για να καταστεί σχετικώς δυνατή η αναγκαστική επιβολή του δικαίου». Δεν είναι, λοιπόν, τυχαίο που η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου υπογραμμίζει ότι σκοπός του παραγόμενου από τις επίδικες δικαστικές αποφάσεις δεδουλευμένου είναι «η διατήρηση βεβαιότητας δικαίου και η μη διάσπαση της επιβαλλόμενης από τη φύση του δικαίου συνοχής» (ΟΛΑΠ 10/2002, ΕΛΔνη 2002.687 (1 κάτω), ΑΠ 1067/2002, ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ1904/2006, ΤΠΝ Νόμος). Υπό καμία εκδοχή λοιπόν, ο έλεγχος νομιμότητας του άρθρου 16 του Ν. 2664/1998 δεν δύναται να «αμαυρώσει» το κύρος τελεσιδικής δικαστικής απόφασης.

Επομένως, σε περίπτωση που η προς καταχώρηση πράξη είναι δικαστική απόφαση τότε ο ως άνω έλεγχος νομιμότητας δεν δύναται να επεκταθεί σε έλεγχο του νόμου και ουσία βάσιμου της αγωγής επί της οποίας εκδόθηκε η εν λόγω προς καταχώριση πράξη (δικαστική απόφαση) και πολύ περισσότερο της ορθότητας - νομικής και ουσιαστικής - της ίδιας αυτής

πράξης (δικαστικής απόφασης) και τούτο διότι ο διενεργών τον έλεγχο νομιμότητας Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, δεν μπορεί να έχει μεγαλύτερη εξουσία ελέγχου της δικαστικής απόφασης, από ό,τι το Δικαστήριο, που αφής στιγμής καταστεί αμετάκλητη μία δικαστική απόφαση, δεν μπορεί να ελέγξει εκ νέου το ίδιο, είτε ανώτερο, το νόμω και ουσία βάσιμο της υπόθεσης.

Επίσης, η ασφάλεια των συναλλαγών επιβάλλει την ασφαλή και ακριβή αποτύπωση των ιδιοκτησιακών σχέσεων επί ακινήτων, όπως αυτές έχουν στην πραγματικότητα, γιατί αλλιώς δεν θα υπηρετούνταν και ο σκοπός του Εθνικού Κτηματολογίου.

Σε κάθε περίπτωση, να αναζητηθεί λύση ως προς την καταχώριση των δικαστικών αποφάσεων που αφορούν σε επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας κατ' άρθρο 19 παρ. 2α του Ν. 2664/1998, το οποίο ορίζει «Αν υπάρχουν σφάλματα που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου προβαίνει σε διόρθωση, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον. Η αίτηση συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, στο οποίο αποτυπώνεται η γεωμετρική μεταβολή που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση...»

Ο Δικηγορικός Σύλλογος Χαλκιδικής ζητά και πάλι να δοθεί άμεσα λύση στα ανωτέρω προβλήματα, καθώς σε διαφορετική περίπτωση θα αναγκαστούμε να ενημερώσουμε με δελτίο τύπου την κοινωνία της Χαλκιδικής.

Για το Δ.Σ του Δ.Σ.Χ

Ο Πρόεδρος

Ο Γραμματέας

ΘΩΜΑΣ ΚΑΠΛΑΝΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΑΛΛΗΣ-ΚΑΔΑΛΑΣ