



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΛΑΣΙΘΙΟΥ

ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ. ... 361
Νεάπολη ... 2/10 ... 20.23

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΠΡΟΣ

Κύριο Κωνσταντίνο Κυρανάκη Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Κοινοποίηση στους:

- 1) Κύριο Δημήτρη Παπαστεργίου Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης
- 2) Ν.Π.Δ.Δ. «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ»
- 3) Κύριο Γιώργο Φλωρίδη Υπουργό Δικαιοσύνης
- 4) Κύριο Ιωάννη Πλακιωτάκη, Α' Αντιπρόεδρο της Βουλής, Βουλευτή Λασιθίου
- 5) Κύρια Αικατερίνη Σπυριδάκη, Βουλευτή Λασιθίου
- 6) Κύριο Ιωάννη Ανδρουλάκη Αντιπεριφερειάρχη Π.Ε. Λασιθίου
- 7) κ.κ. Δημάρχους Νομού Λασιθίου

Θέμα: Αίτημα παράτασης προθεσμίας διορθώσεων των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών

.....

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 περ α' του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, στις 31-12-2023, λήγει η προθεσμία διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών στις αναφερόμενες στην ως άνω διάταξη περιοχές, που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006. Μετά το πέρας της ως άνω καταληκτικής ημερομηνίας, που αφορά και στα ευρισκόμενα εντός των διοικητικών ορίων της πόλης του Αγίου Νικολάου και του Τοπικού Διαμερίσματος Ελούντας Δήμου Αγίου Νικολάου Λασιθίου Κρήτης ακίνητα, οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές και επέρχονται οι οριζόμενες στις διατάξεις του ν. 2664/1998, συνέπειες, μεταξύ των οποίων η θεμελίωση αμάχητου τεκμηρίου για τα εμπράγματα δικαιώματα υπέρ των αναγραφέντων/φερόμενων κτηματολογικών δικαιούχων, ενώ, όπου αυτά έχουν καταχωρηθεί, ως αγνώστου ιδιοκτήτη, περιέρχονται εξοπλισμένα με το ίδιο ως άνω τεκμήριο στο Ελληνικό Δημόσιο, με αντίστοιχη απώλεια των εμπράγματων δικαιωμάτων (κυριότητας κλπ) των πραγματικών δικαιούχων/ιδιοκτητών.

Λαμβάνοντας υπόψη τις συνέπειες λήξεως της ως άνω προθεσμίας για τα εμπράγματα δικαιώματα των πολιτών, ως ενδεικτικά αναφέρονται ως άνω, επαναφέρουμε το εύλογο και απολύτως δικαιολογημένο αίτημα, που έχει υποβληθεί, επανειλημμένα, από επίσημους φορείς της Χώρας, αλλά και από την Ολομέλεια των Προέδρων των Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος για την προώθηση νομοθετικής ρύθμισης και προσφάτως έχει τεθεί υπόψιν σας και η αντίστοιχη εμπεριστατωμένη εισήγηση της Επιτροπής της Ολομελείας επί του θέματος αυτού .

Αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούσαν και επικρατούν, στις ως άνω περιοχές του Νομού Λασιθίου, όπου σήμερα, λειτουργεί κτηματολόγιο πρέπει θα επισημάνουμε τα ακόλουθα:

Για τις περιοχές Αγίου Νικολάου και Ελούντας οι σχετικές δηλώσεις κτηματογράφησης υπεβλήθησαν από τους ιδιοκτήτες περί τα μέσα της δεκαετίας 1990, χωρίς επαρκή ενημέρωση για τον ενδεικνυόμενο τρόπο υποβολής τους και με δυνητική προσκόμιση εντοπισμών. Όσοι δε από τους ιδιοκτήτες προσκόμισαν εντοπισμούς ήταν στην πλειοψηφία τους απλά σχεδιαγράμματα χωρίς εξάρτηση, καθώς κατά την επίμαχη περίοδο δεν ήταν διαδεδομένες και εφαρμοστέες μέθοδοι αξιόπιστου εντοπισμού και εμβαδομετρήσεων. Παράλληλα την ίδια χρονική περίοδο η χρησικτησία εξακολουθούσε να είναι διαδεδομένος τρόπος κτήσης εμπράγματων δικαιωμάτων, ιδίως για τα εκτός σχεδίου ακίνητα. Στις περιπτώσεις δε δικαιούχων που κατείχαν τίτλους κτήσης, τούτοι ήταν, ως επί το πλείστον, παλαιοί, χωρίς σαφήνεια και ακρίβεια ως προς τα όρια, τις πλευρικές διαστάσεις, το αναφερόμενο εμβαδόν και τους πλησιαστές. Τα ανωτέρω και η ανεπαρκής επεξεργασία και εκτίμηση των δηλώσεων και στοιχείων από τους τότε αναδόχους της κτηματογράφησης είχαν ως αποτέλεσμα την σε πολύ μεγάλο βαθμό εσφαλμένη αποτύπωση των ακινήτων και εσφαλμένη καταγραφή των τίτλων κτήσης σε τέτοιο βαθμό που να συνιστούν τον κανόνα ενώ αντίστοιχα η ορθή αποτύπωση να είναι η εξαίρεση.

Μόλις την τελευταία πενταετία άρχισαν να διαφαίνονται τα ανωτέρω σφάλματα και ανακρίβειες καθώς και οι συνέπειες τους στα εμπράγματα δικαιώματα και τις εμπράγματες δικαιοπραξίες, (αγοραπωλησίες, κληρονομίες, μισθώσεις, υποθήκες κ.λ.π). Δυστυχώς πολλοί δικαιούχοι δεν έχουν κατορθώσει μέχρι σήμερα να ασκήσουν τις απαιτούμενες για τη διόρθωση των ακινήτων τους κτηματολογικές αγωγές, αφενός διότι για μεγάλο χρονικό διάστημα υπήρξε αντικειμενική αδυναμία εξέλιξης οποιασδήποτε απαιτούμενης διαδικασίας, ένεκα της πανδημίας του covid-19, αφετέρου δε διότι η προβλεπόμενη διαδικασία δικαστικής διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών είναι χρονοβόρα,

κοστοβόρα και πολύπλοκη, απαιτεί συνδρομή μηχανικού για τη σύνταξη ειδικού τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών, που να πληροί συγκεκριμένες προδιαγραφές, καθώς και επί ποινή απαραδέκτου εναγωγή και επίδοση σε όλους τους εμπράγματους δικαιούχους από το χρόνο των αρχικών εγγραφών και έπειτα, των επηρεαζόμενων γεωτεμαχίων ή τους διαδόχους τους, ειδικούς και καθολικούς (κληρονόμους) και λοιπούς εμπράγματους δικαιούχους (εμπράγματους δανειστές, δικαιούχους δουλειών), των οποίων, μάλιστα, πλέον, μετά την εισαγωγή του θεσμού της Υποχρεωτικής Αρχικής Συνεδρίας Διαμεσολάβησης (ΥΑΣ) στις κτηματολογικές αγωγές, απαιτείται να αναζητηθούν και στοιχεία επικοινωνίας.

Στα ανωτέρω σε τοπικό επίπεδο εντοπίζονται επιπλέον οι κάτωθι παθογένειες, που εμπόδισαν μεγάλο αριθμό πολιτών να ασκήσουν μέχρι σήμερα τις απαιτούμενες για την διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών διαδικασίες και ειδικότερα:

1. Η κύρωση των δασικών χαρτών και το γεγονός ότι δεν έχουν όχι απλά κριθεί οι σχετικές ενστάσεις, αλλά ούτε καν έχουν συσταθεί οι αρμόδιες προς τούτο επιτροπές, με αποτέλεσμα δικαιούχοι με τίτλο κτήσης χρησικτησία, που έχουν ασκήσει ενστάσεις και προσδοκούν τον αποχαρακτηρισμό των ιδιοκτησιών τους, να μην μπορούν επί του παρόντος, ακόμα και εάν έχουν συναίνεση από τους όμορους ιδιοκτήτες των ακινήτων τους, να ασκήσουν (αναγνωριστικές) αγωγές διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών, διότι η καταχώριση των αντίστοιχων δικαστικών αποφάσεων, προϋποθέτει χορήγηση βεβαίωσης περί μη υπαγωγής του ακινήτου ή τμήματος αυτού στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Αντίστοιχο πρόβλημα υπάρχει και στις περιπτώσεις, όπου η ιδιοκτησία ή τμήμα αυτής εμφανίζεται να ανήκει σε άγνωστο ιδιοκτήτη, και η άσκηση αντίστοιχης αγωγής μετά βεβαιότητας

οδηγεί σε χρονοβόρο και κοστοβόρο για αυτόν δικαστικό αγώνα με αντίδικο το Ελληνικό Δημόσιο.

2. Πολλές δικαστικές διορθώσεις κτηματολογικών εγγραφών προϋποθέτουν την προηγούμενη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων (διόρθωση τίτλου κτήσης, σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς κλπ). Στον νομό μας επί μακρόν υφίσταται το σοβαρό πρόβλημα έλλειψης συμβολαιογράφων με συνέπεια και εξ αυτού να εκκρεμούν πλείστες αναγκαίες συμβολαιογραφικές πράξεις και κατ' επέκταση οι αντίστοιχες κτηματολογικές διορθώσεις των ακινήτων καθόσον δεν ολοκληρώνεται το προπαρασκευαστικό στάδιο για κατάθεση της αντίστοιχης αγωγής.

3. Επιπλέον, ήδη από την 1/2/2022 το τέως Κτηματολογικό Γραφείο Αγίου Νικολάου καταργήθηκε και πλέον στην περιοχή λειτουργεί το Υποκατάστημα Αγίου Νικολάου Κτηματολογικού Γραφείου Κρήτης, στην αρμοδιότητα του οποίου υπάγονται οι ήδη κτηματογραφημένες και ευρισκόμενες σε στάδιο διόρθωσης πρώτων εγγραφών περιοχές των πόλεων Αγίου Νικολάου και Ελούντας, το αρχειοφυλακείο (τέως Υποθηκοφυλακείο) Αγίου Νικολάου και το αρχειοφυλακείο (τέως Υποθηκοφυλακείο) Νεαπόλεως. Η υποστελέχωση του συγκεκριμένου Υποκαταστήματος, λαμβάνοντας υπόψιν το μέγεθος της περιφέρειας, που εξυπηρετεί, είναι πρωτοφανής, καθώς σήμερα πέραν της Προϊσταμένης, που καλείται να ελέγχει πλήθος πράξεων και να ανταποκρίνεται σε πλήθος διαχειριστικών καθηκόντων, στο συγκεκριμένο Υποκατάστημα απασχολείται μία (1) μόνο υπάλληλος, με αποτέλεσμα την αντικειμενική αδυναμία έγκαιρης ανταπόκρισης σε αιτήματα των πολιτών, για χορήγηση εγγράφων και στοιχείων, απαραίτητων για την κίνηση διαδικασιών δικαστικής διόρθωσης των εσφαλμένων αρχικών εγγραφών, που αφορούν στις ιδιοκτησίες τους (πχ αντίγραφα πράξεων, χορήγηση πιστοποιητικών βαρών, ιδιοκτησίας,

καταχώρισης κλπ, εξασφάλιση πρόσβασης και χορήγηση στοιχείων επίρρωσης των αγωγικών ισχυρισμών τους από το αρχείο κτηματογράφησης κλπ). Λόγω δε της έλλειψης προσωπικού, δεν υπάρχει πλέον δυνατότητα πρόσβασης, ούτε στο αρχειοφυλακείο Νεάπολης, τα βιβλία του οποίου παραμένουν στο κτίριο του καταργηθέντος Υποθηκοφυλακείου, που βρίσκεται στην πόλη της Νεάπολης (Λασιθίου) και σε απόσταση περί των 15 χλμ, από το Υποκατάστημα Αγίου Νικολάου Κτηματολογικού Γραφείου Κρήτης που βρίσκεται στον Άγιο Νικόλαο (Λασιθίου). Χωρίς δε πρόσβαση στο Αρχαιοφυλακείο Νεάπολης και με την αρνητική στάση της κεντρικής διοίκησης του Κτηματολογίου για την πρόσληψη προσωπικού, το αρχειοφυλακείο παραμένει κλειστό με τον κίνδυνο απώλειας εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω η χορήγηση παράτασης της προθεσμίας, που προβλέπεται στη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 περ α' του ν. 2664/1998 καθίσταται επιτακτική και άκρως επιβεβλημένη, προκειμένου να αρθεί η ανασφάλεια στις συναλλαγές και να αποφευχθεί ο κίνδυνος απώλειας εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Με τιμή

Η Πρόεδρος του Δικηγορικού Συλλόγου Λασιθίου

ΣΟΦΙΑ ΔΗΜ. ΤΣΑΓΚΑΡΑΚΗ

