



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ – ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
& ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr

Αθήνα, 17 Νοεμβρίου 2016

Αριθμ. πρωτ. 665

**Προς όλους τους
συμβολαιογράφους της χώρας**

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Τα αποτελέσματα και η εμπειρία του νομικού κόσμου από την 21 χρόνων πορεία και λειτουργία του Κτηματολογίου, αλλά και προτάσεις για λύσεις στα προβλήματα που διαπιστώνονται, συζητήθηκαν αναλυτικά σε Ημερίδα που πραγματοποιήθηκε την περασμένη Παρασκευή σε κεντρικό ξενοδοχείο της Αθήνας με πρωτοβουλία της συντονιστικής επιτροπής των συμβολαιογραφικών συλλόγων Ελλάδος.

Σύμφωνα με την εμπειρία που κατατέθηκε:

Διαπιστώθηκε η ύπαρξη πολλών και σοβαρών λαθών στις μελέτες κτηματογράφησης, τόσο κατά το πιλοτικό στάδιο της λειτουργίας των μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων, όσο και στις νεότερες μελέτες. Στις αρχικές εγγραφές τα λάθη οφείλονται κυρίως σε δομικά προβλήματα του Κτηματολογίου. Βασικότερο όλων το γεγονός ότι οι πολίτες, εντελώς ξένοι προς την νοοτροπία του κτηματολογίου και με έλλειψη ενημέρωσης σχετικά με την υποχρέωσή τους να δηλώσουν εγκαίρως και σωστά, δηλαδή αξιοποιώντας τους υφιστάμενους μετεγγραμμένους τίτλους ιδιοκτησίας τα εμπράγματα δικαιώματά τους, κλήθηκαν να υποβάλλουν δηλώσεις οι ίδιοι, για τα ακίνητα των κτηματογραφούμενων περιοχών. Υπάρχει δε σημαντικό ποσοστό ακινήτων που δεν έχουν δηλωθεί, παρά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης της περιοχής στην οποία βρίσκονται, ενώ τα λάθη στις αρχικές δηλώσεις είναι πάρα πολλά (π.χ. στην Ανατολική Αττική και στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης το ποσοστό των συνολικών λαθών ανέρχεται σε 70%).

Στο αρχικό δε στάδιο, ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης της χώρας, το Ελληνικό Δημόσιο, εξαιρέθηκε της δήλωσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του με την – τουλάχιστον – επιπόλαιη, αποδεδειγμένα όμως επικίνδυνη σκέψη των υπευθύνων για την οργάνωση του έργου, ότι ούτως ή άλλως τα μη δηλωμένα ακίνητα, φερόμενα ως αγνώστου ιδιοκτήτη, θα περιέλθουν στο Δημόσιο όταν εκπνεύσει η προθεσμία της διόρθωσης των αρχικών εγγραφών. Κατά συνέπεια, πολλές από τις εσφαλμένες αρχικές εγγραφές βασίστηκαν σε ψευδείς ή ελλιπείς δηλώσεις των δικαιούχων ή των φερόμενων ως δικαιούχων, οι οποίοι είτε δήλωσαν εσφαλμένα ή και αναληθή δικαιώματα επί ακινήτων τα οποία δεν τους ανήκαν, είτε υπέδειξαν εσφαλμένες θέσεις ή όρια των ακινήτων τους, είτε δεν δήλωσαν καθόλου την ακίνητη περιουσία τους, αδιαφορώντας για τη διαδικασία της σύνταξης κτηματολογίου και θεωρώντας ότι είναι «καλυμμένοι» νομικά από την ύπαρξη των μετεγγραμμένων στο υποθηκοφυλακείο τίτλων τους.

Άλλο χαρακτηριστικό παράδειγμα ελλιπούς οργάνωσης, είναι το γεγονός ότι τα πιστωτικά ιδρύματα δεν δήλωσαν όπως θα έπρεπε τα εγγεγραμμένα υπέρ αυτών βάρη επί των κτηματογραφούμενων ακινήτων, με συνέπεια να γεννάται σοβαρότατο ζήτημα ασφάλειας δικαίου για τις αρχικές εγγραφές.

Επίσης, από την εμπειρία της λειτουργίας των μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων, έχουν αναδειχτεί πολυάριθμες περιπτώσεις εσφαλμένης καταγραφής των γαιών, με αποτέλεσμα να υπάρχουν μελέτες που εμφανίζουν τα ακίνητα κτηματογραφημένων περιοχών «αλλού για αλλού» με συνέπεια αστικά ακίνητα να φέρονται ως αγροί και παραθαλάσσια να εμφανίζονται στα όρη της νησιωτικής Ελλάδος. Συνέπεια αυτού ήταν να απαιτηθεί ακόμη και επανακτηματογράφηση ολοκληρών περιοχών όπως στην Λευκάδα, την Χίο και τη Λέσβο.

Η φύση των νομικών ζητημάτων που ανέκυψαν κατά την διαδικασία των εξωδίκων και δικαστικών τρόπων διορθώσεων, η ποικιλία των προβλημάτων που παρουσιάστηκαν στις αρχικές εγγραφές, η συνδυαστική ακόμη εμφάνιση προβλημάτων που αφορούσαν σε πολλαπλές διορθώσεις και εμπραγμάτων δικαιωμάτων και γεωμετρικών μεταβολών επί των ακινήτων και όλα αυτά χωρίς, σε πολλές περιπτώσεις, ειδική πρόβλεψη στο νόμο ή χωρίς να έχει διαμορφωθεί νομολογία, οδήγησαν στο να καταγραφεί αρνητικό πρόσημο μπροστά από το έργο του ελληνικού Κτηματολογίου για τον συναλλασσόμενο.

Στα παραπάνω προστίθενται η κακή ποιότητα των κτηματογραφήσεων, η έλλειψη βασικής εκπαίδευσης και τεχνογνωσίας στο προσωπικό που υποδέχεται τις δηλώσεις δικαιωμάτων στα γραφεία των μελετητών, η περιορισμένη δυνατότητα διορθώσεων με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος, που αφαιρεί από τον Υποθηκοφύλακα την ευκαιρία να διευκολύνει την συναλλαγή με μια ευρύτερη δυνατότητα διόρθωσης, τα υπερφορτωμένα πινάκια των ελληνικών δικαστηρίων και η σωρεία καινούργιων ζητημάτων για τους κτηματολογικούς δικαστές που καταβάλουν φιλότιμες προσπάθειες να αντιμετωπίσουν δυσεπίλυτα προβλήματα. Πρόκειται για ζητήματα

που θα έπρεπε να έχουν προβλεφθεί και αποφευχθεί στις περισσότερες περιπτώσεις και τουλάχιστον σήμερα να αντιμετωπίζονται.

Την ίδια στιγμή η ύπαρξη κυρωμένων δασικών χαρτών αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για τη νόμιμη σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, προϋπόθεση η οποία δεν τηρήθηκε, με αποτέλεσμα σήμερα να κινδυνεύουν να τιναχθούν πολλές μελέτες κτηματογράφησης κυριολεκτικά στον αέρα. Και βέβαια για ποιο Κτηματολόγιο μιλάμε όταν δεν έχουμε χάραξη του αιγιαλού σε μία τουριστική χώρα με 16,5 χιλιάδες χιλιόμετρα ακτογραμμή.

Επίσης, η λειτουργία του ελληνικού Κτηματολογίου συνοδεύεται από μια ιδιότυπη ηλεκτρονική γραφειοκρατία η οποία επιβαρύνει οικονομικά τον συναλλασσόμενο πολίτη και έτσι το έργο, που όφειλε να είναι γρήγορο, ασφαλές και φιλικό στον χρήστη, αποδείχτηκε χρονοβόρο, αναξιόπιστο και μη εύελκτο.

Οι ομιλητές της Ημερίδας συμφώνησαν ότι ένα έργο που με όλες αυτές τις παθογένειες έχει καταφέρει να καλύψει σε 21 χρόνια μόνο το 6,25 % της επιφάνειας της χώρας και αισιοδοξεί ότι θα αποπερατωθεί έως το 2020, για να τα καταφέρει είναι απαραίτητο να αναθεωρηθεί ως προς τον δομικό του σχεδιασμό και τη λειτουργία του. Το όλο εγχείρημα, έτσι όπως σχεδιάστηκε προϋπέθετε επανακαταχώριση όλων των εμπραγμάτων δικαιωμάτων από την αρχή, σαν η Ελλάδα προηγουμένως να μην είχε καμία υποδομή. Δηλαδή, ενώ όλα τα εμπράγματα δικαιώματα είναι σχολαστικά μετεγγραμμένα στα υποθηκοφυλακεία της χώρας το υπάρχον σύστημα αγνοήθηκε και ζητήθηκε η εκ νέου δήλωση των δικαιωμάτων στο Κτηματολόγιο. Ωστόσο, την ίδια στιγμή αγνοήθηκε εντελώς η ανάγκη για νομική επεξεργασία των νέων αυτών δηλώσεων. Η σταδιακή απομάκρυνση των νομικών επιστημόνων από τη διαδικασία κτηματογράφησης αλλά και κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου (όπου λειτουργεί βεβαίως) οδηγεί σε σφάλματα που για να διορθωθούν αυξάνουν το κόστος της διαδικασίας.

Εκατοντάδες εκατομμύρια ευρώ ξοδεύτηκαν για να καταχωρηθούν ξανά και μάλιστα με πληθώρα λαθών, εμπράγματα δικαιώματα που ήταν ήδη καταχωρημένα. Και οι χάρτες είτε δεν γίνονταν καθόλου, όπως οι δασικοί, είτε γίνονταν με προδιαγραφές σαφώς υποδεέστερες από αυτές που θα επέτρεπε ο υψηλότερος προϋπολογισμός του έργου και οι ευρωπαϊκές επιχορηγήσεις.

Η Ημερίδα ξεκίνησε με το καλωσόρισμα των συμμετεχόντων από τον πρόεδρο της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος Γεώργιο Ρούσκα. Στη συνέχεια διαβάστηκε επιστολή του εκπροσώπου του υπουργείου Δικαιοσύνης, ενώ χαιρετισμό απηύθυναν η εκπρόσωπος του Υπουργείου Οικονομικών Μαρία Μενούνου, ο πρόεδρος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών (Δ.Σ.Α.) Βασίλειος Αλεξανδρής, ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ) Γεώργιος Στασινός, ο πρόεδρος Ένωσης Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος Ιωάννης Άνδραλης, ο πρόεδρος της Ομοσπονδίας Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδος Γεώργιος Μήτσης, ο πρόεδρος της Εθνικό

Κτηματολόγιο Χαρτογράφηση (ΕΚΧΑ Α.Ε.) Βύρων Νάκος και ο πρόεδρος της Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) Στράτος Παραδιάς.

Με τις τοποθετήσεις τους συνέβαλαν στο διάλογο που ακολούθησε ο Χρήστος Τερζίδης Συμβολαιογράφος – Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θράκης, ο εκπρόσωπος της Ένωσης Δικαστικών Υπαλλήλων Εμίσθων Υποθηκοφυλάκων Κωνσταντίνος Καραϊσκος, ο Δήμος Γ. Νικόπουλος Δικηγόρος Δ.Σ.Θ. (Δικηγορικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης) η Ιωάννα Μπιλίσση Συμβολαιογράφος – Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης, ο εκπρόσωπος Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων Χρήστος Δημητριάδης, ο εκπρόσωπος της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος και πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Κέρκυρας, Κωνσταντίνος Γιαννακούρης και ο Σταύρος Κουταλιανός, Συμβολαιογράφος Ρόδου.

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας