

Αρ.Πρωτ. 2867/19.11.2007
Πληροφορίες: Ζωή Καραμήτρου,
Βασιλική Τριάντη

Αθήνα, 19 Νοεμβρίου 2007

**Θέμα: Αναφορές που αφορούν στη λειτουργία του Εθνικού
Κτηματολογίου**

Αξιότιμοι κύριοι, κυρίες,

Οι εκκρεμείς, στο Συνήγορο του Πολίτη, υποθέσεις των πολιτών συζητήθηκαν ανά κατηγορία σε σύσκεψη που πραγματοποιήθηκε στις 18 Απριλίου 2007 μεταξύ εκπροσώπων της εταιρείας Κτηματολόγιο Α.Ε και του Συνηγόρου του Πολίτη στα γραφεία της εταιρείας Κτηματολόγιο Α.Ε. Εκ μέρους της εταιρείας συμμετείχαν ο κ. Δ. Καλημέρης, Διευθυντής Δ/σης Λειτουργούντος Κτηματολογίου και οι κυρίες Ανδρεαδάκη, Κλωνάρη και Κουκούτση. Εκ μέρους του Συνηγόρου του Πολίτη, συμμετείχαν η κα Χ. Χατζή, Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη και οι κυρίες Καραμήτρου, Κουφάκη και Λιάσκα. Οι εκπρόσωποι του Συνηγόρου του Πολίτη ενημέρωσαν για τις εκκρεμείς υποθέσεις και για την αδυναμία συνεργασίας, πλην

ορισμένων εξαιρέσεων, των Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων, προς επίλυση συγκεκριμένων υποθέσεων, οι οποίες συνάπτονται με την αποτελεσματική εφαρμογή του νόμου για την ίδρυση και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Οι εκπρόσωποι της εταιρείας Κτηματολόγιο Α.Ε ενημέρωσαν αναφορικά με το ισχύον νομικό καθεστώς και την εφαρμογή του. Επισημάνθηκε ότι δεν υπάγονται στην αρμοδιότητα της Κτηματολόγιο Α.Ε. τα λειτουργούντα κτηματολογικά γραφεία (αρμοδιότητα που έχει προσωρινώς ανατεθεί στα Υποθηκοφυλακεία). Τόνισαν την ενεργό συμμετοχή της Κτηματολόγιο Α.Ε. στην πληροφόρηση του κοινού σχετικά με τα θέματα του Εθνικού Κτηματολογίου και για τη συστηματική ενημέρωση των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων για τα θέματα που κάθε φορά ανακύπτουν. Μεταξύ άλλων, υπογραμμίστηκε ωστόσο η προβληματική συνεργασία μεταξύ της εταιρείας και ορισμένων Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων.

Οι αναφορές που έχουν κατατεθεί στο Συνήγορο του Πολίτη, μπορούν να διακριθούν στις πιο κάτω κατηγορίες:

Διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων

Η διόρθωση των πρόδηλων σφαλμάτων σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν.2664/98, αποτελεί ένα μείζον ζήτημα που αφορά σε σημαντικό αριθμό αναφορών που υποβλήθηκαν στο Συνήγορο του Πολίτη. Σημαντικό ρόλο στη διαδικασία διόρθωσης των πρόδηλων σφαλμάτων διαδραματίζει ο Προϊστάμενος του εκάστοτε Κτηματολογικού Γραφείου ο οποίος καλείται αυτεπαγγέλτως ή μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου να αποκαταστήσει ανακρίβειες αρχικών εγγραφών που μπορούν να οριστούν ως πρόδηλα σφάλματα.

Πρόδηλο σφάλμα εννοούμε τη λανθασμένη εγγραφή στοιχείων που διορθώνονται με διοικητική διαδικασία και μπορούν να αφορούν στα στοιχεία του ενδιαφερομένου δικαιούχου, του δικαιώματος επί του ακινήτου, του τίτλου ή του ακινήτου. Σημαντική είναι η δυνατότητα που παρέχεται με τη διαδικασία αυτή να διορθωθούν οι αρχικές εγγραφές με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» με την προαπαιτούμενη συναίνεση του ελληνικού Δημοσίου.

Επί της διαδικασίας, η αίτηση για τη διόρθωση προδηλών σφαλμάτων υποβάλλεται στον Προϊστάμενο του κατά τόπο αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου, εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του

ακινήτου και σε περίπτωση μη απόφασης του Προϊσταμένου σε χρονικό διάστημα δεκαπέντε εργάσιμων ημερών από την υποβολή της αίτησης ή σε περίπτωση απόρριψής της, ο ενδιαφερόμενος δικαιούται προσφυγής στον Κτηματολογικό Δικαστή.

Οι αναφέροντες στο Συνήγορο του Πολίτη, περιγράφουν ως προβλήματα κατά τη σχετική διαδικασία κυρίως την άρνηση των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων να προβούν στη διόρθωση του πρόδηλου σφάλματος εκφεύγοντας της σχετικής ευθύνης και υποδεικνύοντας τη δικαστική οδό ως τρόπο επίλυσης του προβλήματος, αλλά ακόμη και την άρνηση λήψης της σχετικής αίτησης. Είναι χαρακτηριστικές για παράδειγμα οι υποθέσεις της άρνησης διόρθωσης της λανθασμένης εγγραφής εμβαδού ακινήτου ή η άρνηση διόρθωσης της ακριβούς διεύθυνσης του ακινήτου. Επίσης οι αναφορές με αρ.πρωτ. 3914/2006, 16380/2006, 3591/2005, 9763/2005, 4611/2007, 5176/2007, 1376/2006, 5765/2006, 4058/2007, 4199/2007, 4200/2007, 4201/2007, 3879/2006, 11535/2006, 17937/2006, 1717/2005, 5090/2007, 1681/2007, 3879/2006, 6163/2006, 7572/2006, 9211/2006, 9374/2006, 11934/2006, 13698/2006, 544/2005, 589/2005, 1461/2005, 19730/2005.

Διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων

Στο άρθρο 19 παρ.2 του νόμου 2664/98 υπάρχει αναφορά στη διαδικασία διόρθωσης σφαλμάτων των γεωμετρικών στοιχείων των κτηματολογικών εγγραφών. Ως σφάλμα γεωμετρικών στοιχείων ορίζεται η λανθασμένη απόδοση των ορίων του ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα και η διαδικασία διόρθωσής του απαιτεί την υποβολή αίτησης του έχοντος έννομο συμφέρον, την εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο, την υποβολή αποτύπωσης της διόρθωσης και την ειδοποίηση των τυχόν θιγόμενων ομόρων ιδιοκτητών. Οι διαδικασία της διόρθωσης τεχνικά είναι εφικτή μόνο από το τμήμα χωρικών μεταβολών της Κτηματολόγιο Α.Ε. διότι τα επί μέρους Κτηματολογικά Γραφεία δεν διαθέτουν τεχνική υπηρεσία, ωστόσο οφείλουν να παραλαμβάνουν τις σχετικές αιτήσεις και να τις διαβιβάζουν στην Κτηματολόγιο Α.Ε.

Στην κατηγορία των αναφορών με αίτημα τη διαμεσολάβηση του Συνηγόρου του Πολίτη για τη διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών εντάσσονται αυτές με αρ.πρ. 9975/2007, 7907/2007,

4059/2007, 2805/2007, 4752/2007, 4878/2007, 4843/2007,
1249/2006, 3640/2006, 3914/2006, 10004/2006, 10720/2006,
11157/2006, 13213/2006, 14619/2006, 15614/2006, 15896/2006,
18188/2006, 18320/2006, 11535/2006, 13269/2006, 18188/2006,
18354/2006, 18484/2006, 18633/2006, 1208/2005, 1487/2005,
6222/2005, 9300/2005, 9456/2005, 10325/2005, 13103/2005,
14784/2005, 18244/2005, 18536/2005, 4058/2007, 4199/2007,
4200/2007, 4201/2007, 3879/2006, 11535/2006, 17937/2006,
1717/2005.

Ειδικότερα θέματα

Πέρα από το γενικότερο ζήτημα της έλλειψης κατάλληλης πληροφόρησης σχετικά με τη διαδικασία καταχώρησης κτηματολογικών στοιχείων (αρ. πρωτ. 9374/2006) και την παράλειψη χορήγησης πληροφοριών σχετικά με τις συναφείς διαδικασίες εκ μέρους των Κτηματολογικών Γραφείων, οι αναφορές που υποβλήθηκαν στον Συνήγορο του Πολίτη αφορούν και σε ειδικότερα θέματα, λ.χ. την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής δήλωσης κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης μιας περιοχής (αρ. πρωτ. 3484, 3919, 3966, 4035, 2930/2007, 6705/2006), τις καθυστερήσεις έκδοσης πιστοποιητικού εγγραπτέας πράξης (αρ. πρωτ. 3944, 16380/2006, 3591, 9763/2005), την άρνηση καταχώρησης/διαγραφής εγγραπτέας πράξης (αρ. πρωτ. 4611/2007, 5176/2007, 1376/2006, 5765/2006), την αμφισβήτηση τίτλων κυριότητας, την εν γένει λειτουργία Κτηματολογικών Γραφείων (αρ. πρωτ. 5090, 1681/2007, 3879, 6163, 7572, 9211, 9374, 11934, 13698/2006, 544, 589, 1461, 19730/2005). Οι κατατεθείσες αναφορές αφορούν επίσης στη διαδικασία ενημέρωσης των κτηματολογικών διαγραμμάτων, μετά από την κύρωση πράξης εφαρμογής (αρ. πρωτ. 14029/2005), τη διαδικασία αναδασμού σε υπό κτηματογράφηση περιοχές (αρ. πρωτ. 3914/2006) και τα αμφισβητούμενα δικαιώματα επί ακινήτων σε δασικές εκτάσεις σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές.

Κατόπιν της αρχικής αυτής συνεργασίας που είχε ο Συνήγορος του Πολίτη με τους εκπροσώπους της Κτηματολόγιο Α.Ε., μπορούμε να οδηγηθούμε στην εξαγωγή συμπερασμάτων αλλά και στην υποβολή προτάσεων για την αντιμετώπιση των πιο πιεστικών προβλημάτων που εμφανίζονται στην παρούσα φάση εφαρμογής του κτηματολογίου, με στόχο την καλύτερη εξυπηρέτηση του πολίτη σε

συνδυασμό με την λειτουργικότερη εφαρμογή του υπάρχοντος νομοθετικού πλαισίου:

Παραμένει γεγονός ότι η λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων εμφανίζει προφανείς δυσχέρειες, οι οποίες οφείλονται τόσο στον χαρακτήρα τους ως προσωρινών όσο και στην εφαρμογή της όλης διαδικασίας για πρώτη φορά με την επιφυλακτικότητα που αυτό συνεπάγεται ως προς την ανάληψη ευθυνών εκ μέρους των κατά τόπους αρμοδίων προσώπων.

Προς την κατεύθυνση της εξομάλυνσης της κατάστασης αυτής, θα ήταν σκόπιμη η παροχή σαφών και δεσμευτικών οδηγιών προς τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων-ενδεχομένως με τη μορφή εγκυκλίων- που θα σκοπεύουν στην πιστή εφαρμογή του νόμου με παράλληλη επίδειξη ευθυκρισίας αλλά και ευρύτητας πνεύματος, ιδίως στην περίπτωση της διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων τα οποία , λόγω του χαρακτήρα τους ως απολύτως και ασφαλώς αποδείξιμων, θα πρέπει κατ' αρχήν να επιλύονται με τη διοικητική διαδικασία και η δικαστική οδός να αποτελεί την τελευταία και αναπόφευκτη επιλογή.

Με τιμή

Χρύσα Χατζή
Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη