



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΤΕΙ ΗΠΕΙΡΟΥ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ &
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

ΠΜΣ : ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ – ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΗΜΗ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΙΑΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΙΣ ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΔΟΜΕΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΤΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ

Βασιλική Σιαπάτη

Επιβλέπων καθηγητής : Χαρίλαος Ναζάκης

Πρέβεζα, Απρίλιος 2017



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΤΕΙ ΗΠΕΙΡΟΥ

ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ &
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ

ΠΜΣ : ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ – ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΗΜΗ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Θέμα Μεταπτυχιακής Εργασίας:

**ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΙΑΚΕΣ
ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΙΣ ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΔΟΜΕΣ ΠΟΥ
ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΤΟ
ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ**

Βασιλική Σιαπάτη

Επιβλέπων καθηγητής : Χαρίλαος Ναζάκης

Πρέβεζα, Απρίλιος 2017

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΙΑΚΕΣ
ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΙΣ ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΔΟΜΕΣ ΠΟΥ
ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΤΟ
ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ**

**ADMINISTRATIVE AND ORGANIZATIONAL
CHANGES IN THE STATE STRUCTURES
RELATED TO THE NATIONAL ESTATE AND
THE SUBSIDIARY**

Εγκρίθηκε από τριμελή εξεταστική επιτροπή

Πρέβεζα, 12 Μαΐου 2017

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

1. Επιβλέπων καθηγητής

Χαρίλαος Ναζάκης

Καθηγητής, Τμήμα Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής, Τ.Ε.Ι. Ηπείρου

2. Μέλος επιτροπής

Κωνσταντίνος Καραμάνης

Αναπληρωτής καθηγητής, Τμήμα Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής, Τ.Ε.Ι. Ηπείρου

3. Μέλος επιτροπής

Μιχαήλ Διακομιχάλης

Αναπληρωτής καθηγητής, Τμήμα Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής, Τ.Ε.Ι. Ηπείρου

Πνευματικά δικαιώματα

Πνευματικά δικαιώματα copyright Βασιλική Σιαπάτη, 2017

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος, All rights reserved

Η έγκριση της διπλωματικής εργασίας από το Π.Μ.Σ. «ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ – ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΗΜΗ» του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Πρέβεζας, δεν υποδηλώνει απαραίτητως και αποδοχή των απόψεων του συγγραφέα εκ μέρους του Τμήματος.

Υπεύθυνη Δήλωση: Δηλώνω υπεύθυνα και γνωρίζοντας τις κυρώσεις του Ν. 2121/1993 περί Πνευματικής Ιδιοκτησίας, ότι η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία είναι εκ ολοκλήρου αποτέλεσμα δικής μου ερευνητικής εργασίας, δεν αποτελεί προϊόν αντιγραφής ούτε προέρχεται από ανάθεση σε τρίτους. Όλες οι πηγές που χρησιμοποιήθηκαν (κάθε είδους, μορφής και προέλευσης) για τη συγγραφή της περιλαμβάνονται στη βιβλιογραφία.

Σιαπάτη Βασιλική

Ευχαριστίες,

Η παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στο πλαίσιο της φοίτησής μου στο Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών «Λογιστική – Χρηματοοικονομική και Διοικητική Επιστήμη του Τ.Ε.Ι. Ηπείρου, Σχολής Διοίκησης & Οικονομίας.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα της παρούσας εργασίας Χαρίλαο Ναζιάκη, για την καθοδήγησή και συνεχή ενθάρρυνσή του, για την επίτευξη του βέλτιστου δυνατού αποτελέσματος καθώς και για το χρόνο που μου αφιέρωσε.

Θερμά ευχαριστώ τους συναδέλφους μου στο Υποθηκοφυλακείο και στο Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας καθώς και στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών για την βοήθεια και συμπαράστασή τους στην ολοκλήρωση της εργασίας μου.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου για την στήριξη που μου προσέφερε καθώς και την υπομονή τους για το χρονικό διάστημα που έλειπα από κοντά τους κατά τη διάρκεια των μεταπτυχιακών μου σπουδών.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως αντικείμενο την παρουσίαση της λειτουργίας και της εξέλιξης του θεσμού της δημοσιότητας επί των ακινήτων εμπραγμάτων σχέσεων. Ξεκινάει λοιπόν με μια σύντομη ιστορική αναδρομή από την αρχαία Ελλάδα μέχρι σήμερα.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την ανακοίνωση αυτής της εργασίας ήταν:

- Αρχικά συγκεντρώθηκαν γενικές πληροφορίες που αφορούν τη λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων και των Κτηματολογικών Γραφείων.
- Στη συνέχεια και μετά από έρευνα που πραγματοποιήθηκε στο αρχείο του Κτηματολογικού Γραφείου Άρτας, εντοπίστηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν τα πιο χαρακτηριστικά προβλήματα στη συναλλαγή των πολιτών με το Εθνικό Κτηματολόγιο.
- Παράλληλα μοιράστηκαν ερωτηματολόγια σε δύο βασικούς εμπλεκόμενους φορείς, (Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε. και Υποθηκοφυλακείο Αθηνών), όσον αφορά τα προβλήματα που έχουν εντοπίσει και τις προτάσεις τους για την εύρυθμη λειτουργία του Κτηματολογίου.

Μια παρουσίαση των Κεφαλαίων της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι:

Στο πρώτο Κεφάλαιο αναλύεται το Σύστημα του Υποθηκοφυλακείου και συγκεκριμένα: Η λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων, ποιό και υπό ποιες προϋποθέσεις μπορούν να διενεργήσουν έλεγχο, η τοπική αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων και η έρευνα κ.α.

Στο δεύτερο Κεφάλαιο αναλύεται το Σύστημα των Κτηματολογικών Γραφείων και συγκεκριμένα: Η λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων, το έργο του Κτηματολογίου, Βασικές αρχές του Ελληνικού Κτηματολογίου, οι Νόμοι , τα τηρούμενα στοιχεία, το βασικό περιεχόμενο των κτηματολογικών εγγραφών, κτηματολόγιο και σύνδεση με το περιουσιολόγιο.

Στο 3^ο Κεφάλαιο αναλύεται η μετάβαση από τα Υποθηκοφυλακεία στα Κτηματολογικά Γραφεία και συγκεκριμένα: Η μετάβαση από τα Υποθηκοφυλακεία στα Κτηματολογικά Γραφεία και η πορεία του Εθνικού Κτηματολογίου. Στατιστικά στοιχεία και παραδείγματα από το Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας, ειδικά συμπεράσματα.

Στο 4^ο Κεφάλαιο αναλύεται ο θεσμός του Κτηματολογίου στην Ελλάδα και στις υπόλοιπες Ευρωπαϊκές χώρες, η εξέλιξη του Κτηματολογίου σε ευρωπαϊκές χώρες και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο.

Τέλος στο 5^ο Κεφάλαιο παρουσιάζονται μετά από έρευνα και συμπλήρωση ερωτηματολογίων από φορείς, τα βασικά συμπεράσματα και προτάσεις για την καλύτερη λειτουργία του Κτηματολογίου.

Λέξεις – κλειδιά : Υποθηκοφυλακείο, Κτηματολόγιο, Συγχώνευση.

SUMMARY OF THE DIPLOMATIC WORK

This thesis has as its object the presentation of the functioning and development of the institution of advertising on real estate real property relations. So, it begins with a brief historical overview from ancient Greece to the present. The methodology used for the announcement of this work was:

- Initially general information concerning the operation of the Land Registry and Cadastral Agencies were gathered.
- Then, after a survey conducted at the Lands Office Arta file, the most typical problems in civil transaction with the National Cadastre were identified and categorized simultaneously questionnaires were distributed at three key stakeholders (E.K.CH.A. SA, Athens Land Registry & Notary Association of Athens), regarding the identified problems and suggestions for the proper functioning of Lands.

A summary of the Chapters of this thesis are:

The first chapter analyzes the land registry system and in particular: The operation of the Land Registry, the local jurisdiction of the Land Registries and research.

The second chapter analyzes the System of Land Offices namely: The functioning of the Cadastral Office, the Land Registry work, Principles of Greek Lands, Laws (governing Cadastral Agencies), retained data, the purpose and essence of cadastral records, the first entries in the cadastral books, cadastre and connection with periousiologio.

The 3rd Chapter deals with the transition from the mortgage to Land Offices and in particular:

The transition from the mortgage in Land Offices, the course of the National Cadastre and technical problems of Public Property. Statistics and examples from the Land Office Arta specific conclusions.

In the 4th chapter, the institution of Lands in Greece and in other European countries is analyzed, the development of Lands in European countries and the Land at European level. Finally the fifty chapter presents the main conclusions and recommendations for the better functioning of Lands.

Keywords: Land Registry, Cadastre, Merger.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σύντομη ιστορική αναδρομή	σελ. 11
1 ^ο Κεφάλαιο	
1.1 Η λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων.....	σελ. 15
1.2 Ποιοι και υπό ποιές προϋποθέσεις μπορούν να διενεργήσουν έλεγχο	σελ. 15
1.3 Η τοπική αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων και η έρευνα.....	σελ. 16
1.4 «Επικίνδυνες» περιπτώσεις που αφορούν την τοπική αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων	σελ. 16
1.5 Η λεξικογράφηση των ονομάτων στα Γενικά Αλφαβητικά Ευρετήρια.....	σελ.18
1.6 Τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου	σελ.20
1.7 Τα Υποθηκοφυλακεία ως Ενεχυροφυλακεία	σελ.25
1.8 Τα Υποθηκοφυλακεία σήμερα	σελ. 28
2 ^ο Κεφάλαιο	
2.1 Η λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων	σελ.31
2.2 Το έργο του Κτηματολογίου	σελ.31
2.3 Βασικές Αρχές του Ελληνικού Κτηματολογίου	σελ.32
2.4 Οι Νόμοι	σελ.33
2.5 Τα τηρούμενα στοιχεία από τα Κτηματολογικά Γραφεία	σελ.34
2.6 Αντικείμενο και βασικό περιεχόμενο των κτηματολογικών εγγραφών	σελ.34
2.7 Οι πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία	σελ.35
2.8 Βασικές πληροφορίες για τους πολίτες – ιδιοκτήτες ακινήτων	σελ.36
2.9 Βασικές έννοιες του Εθνικού Κτηματολογίου – Πως ορίζεται ο ΚΑΕΚ	σελ.36
2.10 Τρόποι έρευνας στο Εθνικό Κτηματολόγιο	σελ.38
2.11 Υποβολή δηλώσεων ακίνητης περιουσίας	σελ.38
2.12 Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την κατάθεση της δήλωσης Ιδιοκτησίας	σελ. 39

2.13 Τα 10 βήματα της όλης διαδικασίας κτηματογράφησης	σελ.39
2.14 Επανεκκίνηση της κτηματογράφησης (ΚΤΙΜΑ 16)	σελ.42
2.15 Κτηματολόγιο και σύνδεση με το περιουσιολόγιο	σελ.43

3^ο Κεφάλαιο

3.1 Από τα Υποθηκοφυλακεία στα Κτηματολογικά Γραφεία	σελ. 46
3.2 Η πορεία του Εθνικού Κτηματολογίου	σελ.46
3.3 Τεχνικά προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας	σελ.49
3.4 Προβλήματα κατά το στάδιο της μετάβασης από το θεσμό του Υποθηκοφυλακείου στο θεσμό του Εθνικού Κτηματολογίου. Στατιστικά στοιχεία από το Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας	σελ.51
3.5 Ειδικά συμπεράσματα	σελ.63

4^ο Κεφάλαιο

4.1 Ο θεσμός του Κτηματολογίου στην Ελλάδα και στις υπόλοιπες Ευρωπαϊκές Χώρες	σελ.66
4.2 Η εξέλιξη του Κτηματολογίου σε Ευρωπαϊκές χώρες	σελ.66
4.3 Κτηματολόγια σε Ευρωπαϊκό επίπεδο	σελ. 77

5^ο Κεφάλαιο

5.1 Η πρόταση της Παγκόσμιας Τράπεζας	σελ. 81
5.2 Η πρόταση του Πανελληνίου Συλλόγου Υπαλλήλων Εμπίσθων Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων	σελ. 83
5.3 Έρευνα για την ομαλή και έγκαιρη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου	σελ. 84
5.4 Βασικά συμπεράσματα	σελ.95
5.5 Προτάσεις	σελ. 98
Βιβλιογραφία	σελ. 100

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 2-1: Αντικείμενο Κτηματογράφησης του Εθνικού Κτηματολογίου... σελ. 37

Πίνακας 3-1: Ραβδόγραμμα προδήλων σφαλμάτων ανά έτος στο Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας σελ. 52

Πίνακας 3-2: Διάγραμμα προδήλων σφαλμάτων ανά έτος στο Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας σελ. 52

ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Εάν κάνουμε μια σύντομη ιστορική αναδρομή στην από αιώνες εξέλιξη του θεσμού της δημοσιότητας επί των ακινήτων εμπραγμάτων σχέσεων, διαπιστώνουμε καταρχήν ότι η ιδέα της δημοσιότητας συναντάται σε όλη την ιστορική διαδρομή. Έτσι, αυτή άλλοτε εμφανίζεται ως συνέπεια της γενικής αρχής του πανηγυρικού τύπου των συμβάσεων (mancipatio και in iure cession του Ρωμαϊκού Δικαίου), άλλοτε οφείλεται στην ιδιαίτερη σημασία που αποδίδεται στη γη (αρχαία Γερμανική αντίληψη), άλλοτε συνδέεται με την οργάνωση της πολιτείας (επί φεουδαρχικής εποχής) και άλλοτε αποβλέπει στην ικανοποίηση των απαιτήσεων των συναλλαγών (Αρχαία Ελλάδα-Αρχαία Αίγυπτος της Ελληνιστικής κυρίως περιόδου).

Ο θεσμός λοιπόν των κτηματικών βιβλίων δεν είναι δημιούργημα των νεωτέρων χρόνων, αλλά οι ρίζες του βρίσκονται στην Αρχαία ήδη Ελλάδα (βιβλίο πωλήσεων Τήνου) και κυρίως στην Αίγυπτο της Ελληνιστικής Εποχής (βιβλιοθήκη Εγκτήσεων). Η βραδύτητα δε που παρουσιάσθηκε κατά την εξέλιξη του θεσμού οφείλεται κυρίως στην ανασταλτική επίδραση του μετακλασικού Ρωμαϊκού δικαίου και ιδιαίτερα στις αρχές αυτού περί του άτυπου και της μυστικότητας των συμβάσεων.

Ωστόσο, η ανάγκη κατοχύρωσης της εγγείου ιδιοκτησίας καθώς και των συναλλαγών που την αφορούν, καθώς και η ανάγκη τόνωσης της κτηματικής πίστης που έκανε την εμφάνισή της στην σύγχρονη εποχή, έγινε και η αφορμή για την πρόοδο που σημειώθηκε προς την ιδέα της δημοσιότητας και την ίδρυση του θεσμού των Κτηματικών Βιβλίων.

Ήδη από την αρχή κίολας της συστάσεως του Νέου Ελληνικού Κράτους και συγκεκριμένα από το έτος 1836, έγιναν ιδιαίτερα σημαντικές προσπάθειες για την εισαγωγή του θεσμού των Κτηματικών Βιβλίων στο δικαϊκό μας σύστημα. Συγκεκριμένα, επί βασιλείας Όθωνα, οι Βαυαροί Νομοθέτες επιχείρησαν να μεταφυτεύσουν στο νεοσύστατο τότε Ελληνικό κράτος το σύστημα των Κτηματικών Βιβλίων, που ήδη ίσχυε στην Γερμανία. Έτσι στις 02/12/1836 δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως Διάταγμα «Περί Κτηματολογίου» το οποίο επέιχε ισχύ Νόμου, οι βασικές του δε διατάξεις είχαν παρθεί από τη Γερμανική Νομοθεσία που ρύθμιζε το τυπικό και ουσιαστικό δίκαιο των Κτηματικών Βιβλίων. Όσον αφορά δε τον καθορισμό των λεπτομερειών της σύνταξης και της εν γένει λειτουργίας του Κτηματολογίου, αυτά αντετίθεντο σε σχετικό Διάταγμα, το οποίο όμως ποτέ δεν εκδόθηκε. Ωστόσο, οι προσπάθειες αυτές τελικά δεν τελεσφόρησαν και για πενήντα και πλέον χρόνια καμία άλλη προσπάθεια δε σημειώθηκε στο πεδίο αυτό. Αντίθετα κατά το έτος 1863 ψηφίστηκε ο Νόμος περί Υποθηκών και στη συνέχεια το έτος 1856 εκδόθηκε ο περί Μεταγραφής Νόμος 390 και πλέον η Ελληνική Νομοθεσία εγκατέλειψε την ιδέα των Κτηματικών Βιβλίων και προσχώρησε στη σφαίρα των χωρών που είχαν εφαρμόσει το Γαλλικό σύστημα των βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών.

Παρόλα αυτά, κατά καιρούς επιχειρήθηκε εκ νέου η εισαγωγή του θεσμού των Κτηματικών Βιβλίων στην Ελλάδα, αλλά οι προσπάθειες αυτές και πάλι δεν καρποφόρησαν. Οι σημαντικότερες δε προσπάθειες που έγιναν είναι οι ακόλουθες:

Επί εποχής Χαριλάου Τρικούπη, το θέμα επανήλθε στο πολιτικό παρασκήνιο και ξεκίνησαν νέες ενέργειες για την έναρξη της κτηματογράφησης της χώρας μας. Έτσι, στη συνεδρίαση της βουλής της 16^{ης} Δεκεμβρίου 1888, ο Χαρίλαος Τρικούπης υποβάλλει Νομοσχέδιο «Περί συστάσεως Τμήματος Χαρτογραφίας, παρά το Υπουργείο Στρατιωτικών» στο οποίο και ανατέθηκε η σύνταξη Κτηματολογικού Χάρτη των δημοσίων γαιών, δηλώνει δε ο Πρωθυπουργός ότι το γεγονός αυτό θα αποτελούσε «την αφετηρία της συντάξεως του Γενικού Κτηματολογίου του Κράτους». Μολονότι όμως το νομοσχέδιο αυτό ψηφίσθηκε με την πρώτη και μόνον με την ανάγνωσή του, τελικά όμως στην πορεία δεν εφαρμόσθηκε ποτέ και εγκαταλείφθηκε.

Εν συνεχεία, το επόμενο έτος στέλνεται στην Βιέννη ο Κ. Καρούσος προκειμένου να διαπραγματευθεί την «κάθοδο Αυστριακής Αποστολής» για την οργάνωση των Χαρτογραφικών Υπηρεσιών του κράτους. Πράγματι, η Αυστριακή αποστολή ήλθε στην Ελλάδα κατά το έτος 1889 και παρέμεινε στη χώρα μας για 9 χρόνια, σ' αυτήν δε οφείλεται και η δημιουργία των πρώτων βάσεων των μετέπειτα χαρτογραφικών εργασιών του Στρατού. Ο Κ. Καρούσος κατά την διάρκεια της παραμονής του στην Αυστρία αντιλήφθηκε «ιδίους όμμασι» τη σημασία και την υπεροχή του συστήματος των Κτηματικών βιβλίων και άρχισε έκτοτε έναν ενθουσιώδη αγώνα για την εισαγωγή του «Αποδεικτικού Κτηματολογίου» στην Ελλάδα. Κατάφερε μάλιστα να δημιουργήσει μια σοβαρή κίνηση υπέρ των ιδεών του. Όμως η Εθνική Τραγωδία που ακολούθησε δεν επέτρεψε στα σχέδιά του να πραγματοποιηθούν.

Μια επίσης σοβαρή προπαρασκευή κατάρτισης κτηματολογίου έγινε με τον νόμο ΓΧΝΖ' του 1910 «περί κτηματικού χάρτου και οροθεσίας ακινήτων κτημάτων». Η τεχνική εκτέλεση και πάλι ανατέθηκε στη Χαρτογραφική Υπηρεσία του Στρατού και, σύμφωνα με Βασιλικό Διάταγμα που εκδόθηκε, οι εργασίες κτηματογράφησης επρόκειτο να ξεκινήσουν από τους Δήμους Αθηναίων και Τρικάλων κατά το έτος 1911. Δυστυχώς όμως την εφαρμογή αυτού του νόμου ματαίωσαν οι Βαλκανικοί πόλεμοι που ξέσπασαν στο μεταξύ. Η προσπάθεια επαναλήφθηκε με τη ψήφιση του Νόμου 1122 του 1918, ο οποίος όμως προέβλεπε την προσωρινή κτηματογράφηση μόνο της ανοικοδομημένης μετά την πυρκαγιά Θεσσαλονίκης.

Στη συνέχεια με το Ν. 2085/1920, η ισχύς του οποίου επεκτάθηκε τόσο στην πόλη των Αθηνών όσο και σε όσες άλλες «πόλεις και κωμοπόλεις της Ελλάδας ήθελε να ορίσει εκδιδόμενα διατάγματα». Η όλη δε νομοθεσία κωδικοποιήθηκε με το Ν.Δ. της 22/9/1923 (όπως αυτή τροποποιήθηκε με τον Ν. 4351/1929). Σύμφωνα λοιπόν με τα ανωτέρω νομοθετήματα προβλεπόταν η κτηματογράφηση μόνον των αστικών κτημάτων της χώρας.

Ωστόσο όλες οι παραπάνω προσπάθειες δεν κατέστησαν δυνατόν να τελεσφορήσουν για διάφορους λόγους. Πρωτίστως για να εφαρμοστεί το σύστημα των κτηματικών βιβλίων απαιτείται η δημιουργία του λεγόμενου τεχνικού κτηματολογίου, δηλαδή η απογραφή και ευρετηρίαση όλων των ακινήτων της χώρας προκειμένου να προκύπτει με βεβαιότητα η ταυτότητα των ακινήτων. Όμως η κατάρτισή του απαιτούσε τεράστια δαπάνη στην οποία το Ελληνικό κράτος δεν μπορούσε να ανταποκριθεί. Επίσης δεν πρέπει να παραγνωρίζεται και μια άλλη αιτία εξίσου σημαντική πολιτικού χαρακτήρα, που εμπόδισε την εφαρμογή του θεσμού των κτηματικών βιβλίων στη χώρα μας. Συγκεκριμένα, αμέσως μετά την Ελληνική

Επανάσταση και την ίδρυση του Ελληνικού κράτους, πολλά από τα τουρκικά κτήματα που ανακηρύχθηκαν σε κτήματα του Ελληνικού Δημοσίου καταπατήθηκαν από τους κοτζαμπάσηδες καθώς και άλλους πολιτικούς παράγοντες της εποχής. Εν συνεχεία όλοι αυτοί οι «καταπατητές» εμπόδισαν τη δημιουργία των κτηματικών βιβλίων με διάφορους τρόπους, ο σημαντικότερος από τους οποίους ήταν ότι δεν επιδίωξαν να πάρουν αντίγραφο του κτηματολογίου που τηρούσαν στην Κωνσταντινούπολη και το οποίο θα ρύθμιζε πολλά ζητήματα ιδιοκτησίας, κυρίως δε αναφορικά με τα δημόσια κτήματα.

Είναι χαρακτηριστικό, όπως προκύπτει και από την ανωτέρω σύντομη ιστορική αναδρομή ότι κατά την πάροδο των 160 χρόνων από την σύσταση του Ελληνικού Κράτους έως σήμερα, ο θεσμός του Κτηματολογίου αντιμετωπίστηκε ευκαιριακά και αποσπασματικά, καθώς επίσης και ότι ποτέ δεν θωρακίστηκε θεσμικά και οικονομικά. Αντί αυτού εκδόθηκαν νόμοι, διατάγματα, υπουργικές αποφάσεις και εγκύκλιοι, που ο αριθμός τους ξεπερνά τις 4.000 !

1^Ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ

Τα Υποθηκοφυλακεία είναι υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης, είναι δηλαδή γενικά τα Δημόσια ή τα έχοντα Δημόσια σχέση (ιδιωτικά) καταστήματα στα οποία κατατίθενται, φυλάσσονται, ταξινομούνται και παίρνουν δημοσιότητα όλα εκείνα τα έγγραφα που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία των πολιτών (Εμπράγματο Δίκαιο). Ο βασικός σκοπός τους είναι η δημοσιότητα (φύλαξη) των εγγράφων αυτών και η ενημέρωση των πολιτών για κάθε μεταβολή που γίνεται στην ακίνητη περιουσία τους (η οποία ανήκει εντός των ορίων της περιφέρειας του Υποθηκοφυλακείου) και επιπλέον εκτελούν και χρέη Ενεχυροφυλακείου για τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητών αξιών σύμφωνα με το Ν. 2844/2000.

Τη λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων προβλέπει και ρυθμίζει το Κανονιστικό Διάταγμα της 19ης/23ης Ιουλίου 1941 «περί Οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους» καθώς και άλλοι μεταγενέστεροι νόμοι. Τα Υποθηκοφυλακεία είναι επιφορτισμένα να διασφαλίζουν την αρχή της δημοσιότητας και της προτεραιότητας των προσκομιζομένων προς καταχώριση πράξεων. Με την αρχή της δημοσιότητας εννοούμε τη δυνατότητα αυτοπρόσωπης έρευνας των σχετικών βιβλίων από κάθε ενδιαφερόμενο, ο οποίος έχει έννομο συμφέρον, μετά ή δια Δικηγόρου και την έκδοση πιστοποιητικού ή αντιγράφου από τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα (βλ. Α. Τούση, Εμπράγματον Δίκαιον, Δ' έκδοσις, σελ. 867). Με την αρχή της προτεραιότητας εννοούμε ότι επί περισσοτέρων εγγραφών επί του αυτού ακινήτου, προτιμάται η προγενέστερη κατά χρόνο εγγραφή.

Υποθηκοφυλακεία υπάρχουν σε κάθε δήμο ή μεγαλύτερη Διοικητική Περιφέρεια και συνήθως έχουν έδρα την έδρα των Πρωτοδικείων. Διακρίνουμε δύο (2) κατηγορίες Υποθηκοφυλακείων: τα άμισθα (ιδιωτικά) Υποθηκοφυλακεία και τα έμμισθα (δημόσια).

1.1 ΠΟΙΟΙ ΚΑΙ ΥΠΟ ΠΟΙΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΔΙΕΝΕΡΓΗΣΟΥΝ ΕΛΕΓΧΟ.

Τα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων είναι δημόσια και προσιτά σε οποιονδήποτε θέλει να τα συμβουλευτεί, με κάποιους περιορισμούς που προβλέπουν οι νόμοι. Στην έρευνα των βιβλίων προβαίνουν οι ενδιαφερόμενοι αυτοπροσώπως μαζί με τους πληρεξουσίους δικηγόρους τους ή μόνο οι πληρεξούσιοι δικηγόροι εάν το Υποθηκοφυλακείο υπάγεται στη περιφέρεια Πρωτοδικείου.

«Ο δικαστικός επιμελητής δικαιούται, με αποκλειστικό σκοπό την εξεύρεση περιουσιακών στοιχείων οφειλετών, εναντίον των οποίων έχει εντολή να διενεργεί κατάσχεση ή άλλη πράξη εκτελέσεως, να ενεργεί έρευνες στα δημόσια βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία, κτηματολογικά γραφεία, νηολόγια, ναυτικά υποθηκολόγια, μητρώα αεροσκαφών και διευθύνσεις συγκοινωνιών. Επίσης, για τον ίδιο σκοπό δικαιούται να λαμβάνει γνώση και να ζητά αντίγραφα όλων των προς μεταγραφή πράξεων

των συμβολαιογράφων, των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβιβάσεως κυριότητας κινητών και εγγράφων που αφορούν την αναγκαστική εκτέλεση και είναι κατατεθειμένες σε συμβολαιογράφο».

1.2 Η ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ ΚΑΙ Η ΕΡΕΥΝΑ.

Ο αριθμός και η αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων προβλέπεται από το άρθρο 1 του Κανονιστικού Διατάγματος της 23-7-1941 καθώς και από τα άρθρα 6 και 7 του αυτού Κ.Δ, τα οποία ορίζουν τις περιφέρειες δικαιοδοσίας των Υποθηκοφυλακείων, σε συνδυασμό με το άρθρο 11 του Ν.Δ 4201/1961, περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του κράτους. Βασικός κανόνας τήρησης της δημοσιότητας και της προτεραιότητας, που διέπει τη λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων είναι ότι κάθε καταχώριση γίνεται στο Υποθηκοφυλακείο της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Εάν, από οποιαδήποτε αιτία, τίτλος μεταβιβαστικός της κυριότητας μεταγράφηκε σε αναρμόδιο γραφείο, τότε η μεταγραφή θεωρείται ά κ υ ρ η. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις εγγραφής οποιουδήποτε βάρους ή αγωγής.

1.3 «ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ» ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ.

- Όταν ένα ακίνητο βρίσκεται στις περιφέρειες δύο Υποθηκοφυλακείων, η καταχώριση πρέπει να γίνει και στα δύο για το τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται στο καθένα Υποθηκοφυλακείο, έτσι ώστε να καλύπτονται και τα δύο τμήματα του ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση, κατά την οποία τα όρια των δύο Υποθηκοφυλακείων δεν έχουν επακριβώς καθοριστεί, και υπάρχει αμφισβήτηση για την τοπική τους αρμοδιότητα.

- Επιπλέον «επικίνδυνη περίπτωση» είναι αυτή του άρθρου 7 παρ. 3 του άνω κανονιστικού Διατάγματος, που ορίζει ότι:

«εάν η απόσπασις αφορά ουχί εις ολόκληρον την περιφέρειαν κοινότητος, ουδεμία γίνεται μεταβολή ως προς την υποθηκοφυλακικήν υπηρεσίαν της κοινότητος, ταύτης παραμενούσης εις την παλαιάν περιφέρειαν».

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: Τμήμα από την περιφέρεια του Δήμου Αρταίων αποσπάται διοικητικά στην περιφέρεια του Δήμου Νικολάου Σκουφά. Το τμήμα αυτό, μετά την απόσπασή του, εξακολουθεί να υπάγεται στη αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου Αρταίων. Έτσι μετά την τυχόν κατά ανωτέρω μεταβολή, έχουμε την περίπτωση ένα ακίνητο ν' ανήκει διοικητικά στην περιφέρεια του Α Δήμου, αλλά για τον έλεγχο ιδιοκτησίας να υπάγεται σε άλλο Υποθηκοφυλακείο.



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 19 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 1961

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
178

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

- Ν.Δ. 4201. Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους και διατάξεων τινων περί Συμβολαιογράφων. 1
- Ν.Δ. 4202. Περί διατηρήσεως των εκ της κοινωνικής ασφάλισως δικαιωμάτων εις περιπτώσεις μεταβολής ασφαλιστικού φορέως. ... 2

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4201

Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους και διατάξεων τινων περί Συμβολαιογράφων.

ΠΑΥΛΟΣ ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Έχοντας υπ' όψει τας διατάξεις του άρθρου 35 του Συντάγματος και την από 18 Σεπτεμβρίου 1961 σύμφωνον γνώμην της κατά την παράγραφον 2 του αυτού άρθρου 35 Ειδικής Επιτροπής εκ Βουλευτών, προτάσει του Ημετέρου Υπουργικού Συμβουλίου, αποφασίσαιεν και διατάσσαιεν :

Άρθρον 1.

Οι φύλακες των υποθηκών υποχρεούνται να τηρώσι γενικόν βιβλίον εκθέσεων, εν ώ καταχωρίζονται άπαντα τὰ προσκειζόμενα αυτοίς προς καταχώρισιν (μεταγραφήν, έγγραφον, έξάλειψιν, κατάσχесιν ή σημείωσιν) έγγραφα.

Εκαστον έγγραφον, άμα τη λήψει και κατά σειράν παραδύσεως ούτου λαμβάνει αύξοντα αριθμόν, συντάσσεται δε παραγρήμα περί της καταδύσεως του έγγράφου εκθέσει καταχωριζομένη κατ' αριθμητικήν σειράν εν τώ βιβλίω εκθέσεων.

Άρθρον 2.

Όσάκις ο φύλαξ των υποθηκών, ένεκα συρροής πολλών ζήτησεων, δέν προλάβη να καταχωρίση αύθημερόν τούτας εις τὰ βιβλία (μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων), ή σχετική καταχώρισις λογίζεται γενομένη από της εις τὸ βιβλίον εκθέσεων ήμερομηνίας.

Άρθρον 3.

Οι φύλακες των υποθηκών υποχρεούνται να τηρώσι γενικόν άλφαβητικόν εύρετήριον των ένεχομένων έξ άπασι των καταχωρίσεων εις τὰ βιβλία των μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων προσώπων.

Άρθρον 4.

Καταργούνται: α) Η περίπτωση 4 παρ. 1 του άρθρου 181 του οργανισμού των δικαστηρίων και συμβολαιογραφείων, β)

ο άναγκαστικός νόμος της 19/20 Νοεμβρίου 1935 «περί αι δυντικής έρμηνείας του άρθρου 181 του οργανισμού των δικαστηρίων και Συμβολαιογραφείων».

Άρθρον 5.

Επί των παραδοθέντων προς μεταγραφήν έγγραφων ο φίλαξ των υποθηκών συντάσσει πράξιν. Η πράξις αύτη μετ του έγγράφου άποτελεί την πράξιν της μεταγραφής.

Τὸ αυτό ισχύει και επί σημειώσεων.

Άρθρον 6.

Τὰ μεταγραφέντα ή σημειωθέντα έγγραφα φυλάσσονται και εβιβλιοδετούνται κατ' αύξοντα αριθμόν του βιβλίου εκθέσεων άπαρτιζομένων ούτω των βιβλίων των μεταγραφών.

Άρθρον 7.

Βιβλία μεταγραφών κλεισθέντα πρό εξήκοντα τούλάχιστο έτών, δύναται ο φύλαξ των υποθηκών να τοποθετη εις ιδίαιτερον άρχειον μη προσιτόν εις τὸ κοινόν κατόπιν έγκρίσεως του επί της Δικαιοσύνης Υπουργού. Εκ των βιβλίων των τοποθετούμένων εις ιδίαιτερον άρχειον, υποχρεούται ο φύλαξ των υποθηκών να εκδίδη πιστοποιητικά και αντίγραφα αίτήσε παντός ένδιαφερομένου.

Άρθρον 8.

Οι υποθηκοφύλακες υποχρεούνται να καταχωρίζουσιν εις ειδικόν εύρετήριον άπαλλοτριώσεων τὰ εις την Έφημερίδα της Κυβερνήσεως δημοσιεύμενα Βασιλικά διατάγματα ή πράξις της διοικήσεως, δι' ών κηρύσσεται ή άναγκαστική άπαλλοτριώσις ακινήτου της περιφέρειας των.

Άρθρον 9.

Τὰ καταχωρισθέντα περί άναγκαστικής άπαλλοτριώσεως Βασιλικά διατάγματα, καθώς και αι σχετικές πράξις της διοικήσεως, φυλάσσονται και εβιβλιοδετούνται κατ' αύξοντε αριθμόν του βιβλίου εκθέσεων.

Περί των ως άνω καταχωρισθεισών πράξεων ο φύλαξ των υποθηκών συντάσσει εύρετήριον κατά Τμήματα.

Άρθρον 10.

Διά Βασιλικών διαταγμάτων εκδιδόμενων προτάσει του επί της Δικαιοσύνης Υπουργού, ρυθμίζονται τὰ της διασκευής και του τρόπου τηρήσεως του βιβλίου εκθέσεων, του γενικού άλφαβητικού εύρετηρίου, του εύρετηρίου των μερίδων αυτού του βιβλίου των άναγκαστικών άπαλλοτριώσεων και του εύρετηρίου αυτού, ο τύπος και τὸ περιεχόμενον των εις τὰ βιβλία ταύτα καταχωρίσεων ως και τὰ περί του βιβλίου μεταγραφών.

Δύναται να ορισθῃ, όπως τὸ γενικόν άλφαβητικόν εύρετήριον συνίσταται έξ άλφαβητικών δελτίων (πινακίδων).

Η έναρξις της ισχύος των άρθρων 1 μέχρι 10 του παρόντος θέλει ορισθῃ διά Βασιλικού Διατάγματος, έκδοθησάμενου τῃ προτάσει του επί της Δικαιοσύνης Υπουργού.

1.4 Η ΛΕΞΙΚΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΩΝ ΟΝΟΜΑΤΩΝ ΣΤΑ ΓΕΝΙΚΑ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΑ ΕΥΡΕΤΗΡΙΑ.

Θα πρέπει να δώσουμε προσοχή στη μελέτη του άρθρου 35 του Β.Δ 533/1963 σε συνδυασμό με το άρθρο 26, όπως αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 του Β.Δ 1043/1966, ώστε να αποφύγουμε λάθη στον τρόπο έρευνας των αλφαβητικών ευρετηρίων. Σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο η καταχώριση των ονομάτων γίνεται με έναν ιδιαίτερο κανονισμό ορθογραφικής λεξικογράφησης. Στο άρθρο αυτό θεσπίστηκαν γενικοί κανόνες, με δεκάδες παραδείγματα ορθογραφικής απόδοσης των ονομάτων κατά περίπτωση.

Παραθέτουμε αυτούσιο το άρθρο 35 του Β.Δ 533/1963, στο οποίο ορίζεται λεξικογραφικώς ο τρόπος καταχώρισης και στο οποίο περιέχονται δεκάδες παραδείγματα: «...Η εις το κατ' αρθρ. 3 του Ν.Δ. 4201/1961 γενικόν αλφαβητικόν ευρετήριο καταχώρησις των ονομάτων, πάντων των ενεχομένων προσώπων γίνεται κατ' αλφαβητικήν σειράν λεξικογραφικούς συμφώνως προς τον επόμενον κανονισμόν λεξικογραφήσεως.»

I. Γενικοί Κανόνες

1. Η λεξικογραφική κατάταξη των ονομάτων, επωνύμων, επωνυμιών, κλπ. γίνεται κατ' αλφαβητικής σειράν, βάσει των αρχικών γραμμάτων κάθε λέξης και κατά την ορθογραφία την χρησιμοποιούμενη «εν τω καταχωρουμένω τίτλω». Μετά το αρχικό γράμμα, η κατάταξη γίνεται κατά την ηχητική μέθοδο, γράμμα προς γράμμα μέχρι του τελευταίου γράμματος της λέξεως αγνοώντας την ορθογραφία.

α) Τα Η,Υ,ΕΙ,ΟΙ,ΥΙ, λεξικογραφούνται ως Ι. β) Τα “ΑΓ” λεξικογραφούνται ως Ε. γ) Τα “Ω” λεξικογραφούνται ως “Ο”.

β) Οι δίφθογγοι ΑΥ, ΕΥ, ΗΥ λεξικογραφούνται αναλόγως της προφοράς τους. Όταν προφέρονται όπως οι λέξεις “Αυτοκινητιστής”, “Ευσταθιάδης” κλπ. λεξικογραφούνται ως ΑΦ, όταν προφέρονται όπως οι λέξεις “Αυγερόπουλος”, “Ευγενίδης” κλπ. λεξικογραφούνται ως ΑΒ. ε) Τα διπλά σύμφωνα (ΠΠ,ΛΛ,ΣΣ κλπ.) λεξικογραφούνται ως απλά, πλην των ΓΚ τα οποία λεξικογραφούνται αμετάβλητα.

II. Φυσικά Πρόσωπα

- Στα φυσικά πρόσωπα προηγείται το επώνυμο, ακολουθεί το κύριο όνομα και έπεται το όνομα πατρός.
- Η έγγαμος γυναίκα λεξικογραφείται πάντοτε με το πατρικό επώνυμο.

III. Νομικά Πρόσωπα

- Το άρθρο δεν λαμβάνεται υπ' όψιν κατά την λεξικογράφιση, π.χ.: Νοσοκομείο «Η Αγία Όλγα». Νοσοκομείο «Αγία Όλγα».
- Οι συντομογραφίες λεξικογραφούνται με τις λέξεις εν πλήρη ανάπτυξη, γίνεται όμως και εγγραφή συσχετισμού στη θέση της συντομογραφίας π.χ.: “Ο.Δ.Ε.Π.”, λεξικογραφείται ως “Όργανισμός Διοικήσεως Εκκλησιαστικής Περιουσίας” και γίνεται εγγραφή συσχετισμού εις την θέση της συντομογραφίας “Ο.Δ.Ε.Π.”

A. Εταιρείες.

- Οι Εταιρείες (ομόρρυθμες, ετερόρρυθμες, ανώνυμες) καταχωρούνται στο Γενικό αλφαβητικό ευρετήριο στο γράμμα Ε και λεξικογραφούνται κατ' αλφαβητική σειρά του τίτλου της Εταιρείας ή της επωνυμίας.
- Εάν στην εταιρική επωνυμία περιλαμβάνεται το επώνυμο ενός μόνον προσώπου, προηγείται δε το κύριο όνομα και έπεται το επώνυμο, γίνεται αναστροφή των λέξεων, π.χ.:

Ετ. «Ιωάννης Δ. Καφετζόπουλος και Σία» λεξικογραφείται ως: Ετ. «Καφετζόπουλος Ιωάννης του Δ. και Σία».

B. Δημόσιο.

- Το Ελληνικό Δημόσιο, ως πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου (FISCUS) και τα Δημόσια ξένων Κρατών λεξικογραφούνται ενιαία στο γράμμα Δ και την λέξη «Δημόσιον», π.χ.: Δημόσιο Αγγλικό, Δημόσιο Γαλλικό, Δημόσιο Ελληνικό.

Γ. Δήμοι και Κοινότητες.

- Οι Δήμοι και οι Κοινότητες λεξικογραφούνται ενιαία, οι μεν Δήμοι στο γράμμα Δ και στη λέξη «Δήμος», οι δε Κοινότητες στο γράμμα Κ και στη λέξη «Κοινότητα».

1.5 ΤΑ ΒΙΒΛΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ

Μ την έκδοση του Β.Δ 533/1963, σε εκτέλεση του άρθρου 10 του Ν.Δ 4201/1961 καθορίστηκαν τα βιβλία που υποχρεωτικά τηρούνται από τα Υποθηκοφυλακεία και κυρίως αυτά που ενδιαφέρουν τον εκάστοτε ερευνητή.

Τα βιβλία αυτά είναι:

1. Το ΓΕΝΙΚΟ ΒΙΒΛΙΟ ΕΚΘΕΣΕΩΝ
2. Το ΓΕΝΙΚΟ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ
3. Το ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΜΕΡΙΔΩΝ
4. Το ΒΙΒΛΙΟ ΥΠΟΘΗΚΩΝ
5. Το ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ
6. Το ΒΙΒΛΙΟ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ

Η ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΤΙ ΠΕΡΕΧΟΥΝ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΒΙΒΛΙΑ

- ΓΕΝΙΚΟ ΒΙΒΛΙΟ ΕΚΘΕΣΕΩΝ: Στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται όλα τα προς καταχώριση (μεταγραφή – εγγραφή, εξάλειψη, κατάσχεση ή σημείωση) έγγραφα. Κάθε έγγραφο από τα παραπάνω, κατά τη σειρά (χρονική) παραλαβής του, λαμβάνει αύξοντα αριθμό. Για την κατάθεση του εγγράφου, συντάσσεται έκθεση, η οποία καταχωρείται με αριθμητική σειρά στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζονται οι δύο βασικές αρχές που διέπουν τα Υποθηκοφυλακεία: Οι αρχές της δημοσιότητας και της προτεραιότητας.

Το άρθρο 15 του Β.Δ 533/1963 ορίζει ότι, μετά τη λήξη της παραλαβής των εγγράφων, ο Υποθηκοφύλακας τραβάει γραμμή και αναφέρει ολογράφως την ημερομηνία και τον αριθμό των γενομένων πράξεων και υπογράφει την ανωτέρω πράξη και αυτό γίνεται για να διασφαλισθεί η χρονική προτεραιότητα στην καταχώριση των προς μεταγραφή πράξεων.

ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ: Η σωστή έρευνα επιβάλλει να ενημερωθούμε για τις καταχωρίσεις της ημέρας κατά την οποία διενεργούμε τον έλεγχο, ανατρέχοντας στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων, ώστε να βεβαιωθούμε ότι η ιδιοκτησία που ερευνήσαμε μέχρι το κλείσιμο του Υποθηκοφυλακείου δεν έχει κάποιο πρόβλημα ή μεταβολή ή βάρος .

- ΓΕΝΙΚΟ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ: Είναι το βιβλίο εκείνο από το οποίο αρχίζει η έρευνα στο Υποθηκοφυλακείο και περιλαμβάνει όλους τους εμπλεκόμενους, από οποιαδήποτε καταχώριση στα τηρούμενα βιβλία των μεταγραφών (μερίδων), των υποθηκών, των κατασχέσεων και των διεκδικήσεων.

Το βιβλίο αυτό και ο τρόπος ενημέρωσης του προβλέπονται από τα άρθρα 26 και 27 του Β.Δ 533/1963, καθώς και από το άρθρο 32, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Β.Δ 1043/1966 που καθιέρωσε το ενοποιημένο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων.

Η ορθογραφική του λεξικογράφηση χρήζει ιδιαίτερης προσοχής όπως έχει αναφερθεί ανωτέρω «η λεξικογράφηση των ονομάτων στα γενικά αλφαβητικά ευρετήρια».

ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ: Είναι το πρώτο βιβλίο που εξετάζει ο ερευνητής, σύμφωνα με τα πλήρη στοιχεία του προσώπου για το οποίο ενδιαφέρεται. Σε αυτό βλέπουμε εάν το πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), που μας ενδιαφέρει υπάρχει καταχωρημένο, δηλαδή εάν έχει κάποια ιδιοκτησία ή βάρη. Σημειώνουμε τον αριθμό μερίδας καθώς και τα στοιχεία των τυχόν βαρών, ώστε στη συνέχεια ν' ανατρέξουμε στα αντίστοιχα βιβλία και να ενημερωθούμε με ασφάλεια για την πορεία τους (δηλαδή την ύπαρξή τους ή την εξάλειψή τους). Σημειώνουμε ότι σε παλαιά βιβλία δεν υπήρχαν τα «βάρη» και σήμερα σε κάποια Υποθηκοφυλακεία (π.χ. Χαλανδρίου) δεν έχουν σημειωθεί στο βιβλίο αυτό «βάρη». Πρέπει να ερευνείται στο κάθε Υποθηκοφυλακείο εάν τηρούνται χωριστά βιβλία βαρών. Σ' αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνεται έρευνα τόσο στο Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο, όσο και στα βιβλία βαρών.

- ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΜΕΡΙΔΩΝ. Το ειδικό βιβλίο των μεταγραφών ή άλλως το ευρετήριο μερίδων προβλέπεται από το άρθρο 19 του Β.Δ 533/1963 και το άρθρο 20, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Β.Δ 1043/1966. Σε αυτό παραχωρείται ιδιαίτερη μερίδα σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αναφέρεται στην πράξη μεταγραφής.

ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ: Σύμφωνα με το άρθρο 20 του Β.Δ 533/1963, κάθε σελίδα του ευρετηρίου μερίδων διαιρείται οριζοντίως σε δύο ή τρία τμήματα και κάθε τμήμα διαιρείται κάθετα σε έξι στήλες. Στο πάνω μέρος κάθε τμήματος ή σελίδας αναγράφεται ο αριθμός της μερίδας και το όνομα του εμπλεκόμενου προσώπου με τα πλήρη στοιχεία του (άρθρα 1 και 2 Ν.Δ 533/1963). Στην πρώτη στήλη σημειώνεται ο αύξων αριθμός. Στη δεύτερη στήλη σημειώνεται ο τόμος και ο αύξων αριθμός της μεταγραφής και η ημερομηνία της καταχώρησεως στο γενικό βιβλίο εκθέσεων. Στην τρίτη στήλη σημειώνεται ο αριθμός, το έτος συντάξεως του προς μεταγραφή ή σημειωθέντος εγγράφου, το όνομα και η ιδιότητα εκείνου που το συνέταξε (υπαλλήλου ή της εκδούσας Αρχής). Στην τέταρτη στήλη σημειώνεται συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, η οποία περιλαμβάνει: α) Το είδος του ακινήτου, δηλαδή εάν είναι αστικό ή αγροτικό, μεταλλείο, ορυχείο ή λατομείο κλπ. β) Ο Δήμος ή η Κοινότητα στην οποία ευρίσκεται το ακίνητο.

γ) Επί αστικού μεν ακινήτου η οδός, ο αριθμός και η συνοικία ή άλλη ονομασία της θέσεως. Επί αγροτικού ή άλλου ακινήτου, η ονομασία του κτήματος ή της θέσης, εφόσον υπάρχουν, δ) Η έκταση του ακινήτου κατά προσέγγιση,

ε) Το ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου στο οποίο αφορά η πράξη, στ) Επί ιδιοκτησίας ορόφου, ο αριθμός του ορόφου (β' ή α' υπόγειο, ισόγειο κ.λ.π.) και ο αριθμός του διαμερίσματος (π.χ ΙΣ1, Β-1, Γ-2) καθώς και το ποσοστό συμμετοχής του επί του οικοπέδου.

Επίσης πρέπει να γίνεται αναφορά στον τυχόν υπάρχοντα κτηματικό χάρτη ή το σχεδιάγραμμα, με αναφορά στην χρονολογία και στο όνομα του συντάκτη αυτού. Εκτός από τα παραπάνω στοιχεία, μπορεί να αναγράφεται και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο, που είναι χρήσιμο για τον καθορισμό της ταυτότητας του ακινήτου, όπως το οικοδομικό τετράγωνο, η περιγραφή των επ' αυτού υπαρχόντων κτισμάτων και εγκαταστάσεων, το είδος της καλλιέργειας ή της εκμετάλλευσης του κ.λ.π. .

Από το βιβλίο αυτό βλέπουμε επίσης πιθανές μεταβολές που έχουν ή όχι επέλθει στην ιδιοκτησία την οποία ερευνούμε (π.χ. αγορά, πώληση, δωρεά, γονική παροχή αναγκαστική_απαλλοτρίωση κλπ).

ΠΡΟΣΟΧΗ: Κατά τον έλεγχο δεν πρέπει να αρκούμαστε μόνο στα στοιχεία περιγραφής του ακινήτου, που αναγράφονται στην αντίστοιχη στήλη του παραπάνω βιβλίου. Ανατρέχουμε και στα βιβλιοδετημένα βιβλία «τόμους συμβολαίων», ώστε να ερευνήσουμε το σχετικό συμβόλαιο ή έγγραφο και να έχουμε την πλήρη και ασφαλή περιγραφή του ακινήτου, προκειμένου ν' αποφύγουμε λάθη (π.χ. ένα διαμέρισμα να έχει αναφερθεί στην αντίστοιχη στήλη ως 1-1 ενώ είναι το 1-11 κλπ.).

- ΒΙΒΛΙΟ ΥΠΟΘΗΚΩΝ: Στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι υποθήκες, οι προσημειώσεις υποθηκών και στο περιθώριο αυτών διάφορες σημειώσεις σχετικές με την κύρια εγγραφή . Το άρθρο 10 του Β.Δ 533/1963, ορίζει ότι η κατά τα άρθρα 1305 και 1306 του Α. Κ. περίληψη εγγραφής υποθήκης πρέπει να περιέχει τα εξής ειδικότερα στοιχεία: α) Τον αριθμό, το έτος και το όνομα του Συμβολαιογράφου, όταν πρόκειται για τίτλο που προήλθε από ιδιωτική βούληση. Τον αριθμό, το έτος και το δικαστήριο, όταν πρόκειται για τίτλο που προήλθε από δικαστική απόφαση. Όμοια περιγραφή των εγγράφων, επί των οποίων στηρίζεται τίτλος εκ του Νόμου, καθώς και εάν πρόκειται για υποθήκη ή για προσημείωση αυτής, β) Τα ονόματα του δανειστή και του οφειλέτη, με την πλήρη περιγραφή των στοιχείων που προβλέπονται στα άρθρα 1 και 2 του Β.Δ 533/1963 (πλήρη στοιχεία ταυτότητας, πλήρη στοιχεία επωνυμίας κ.λ.π.). γ) Την περιγραφή του ακινήτου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 3 του Β.Δ 533/1963 δ) Τον τίτλο κτήσεως του οφειλέτη ε) Το ασφαλιζόμενο ποσό (κεφάλαιο, τόκοι, έξοδα) και τον χρόνο λήξης του χρέους και στ) Την υπογραφή του συμβολαιογράφου, όταν πρόκειται για τίτλο από ιδιωτική βούληση, την υπογραφή του πληρεξουσίου δικηγόρου, όταν πρόκειται για τίτλο βάσει δικαστικής απόφασης ή την υπογραφή του δανειστή, όταν πρόκειται για τίτλο εκ του νόμου.

ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ: Στο βιβλίο αυτό έχουμε πλήρη εικόνα των εγγεγραμμένων υποθηκών ή προσημειώσεων υποθηκών. Επίσης από το ίδιο βιβλίο προκύπτει εάν η υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης έχει μερικώς ή ολικώς εξαλειφθεί, αφού ο Υποθηκοφύλακας στην σελίδα, όπου έχει εγγραφεί η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης, σημειώνει την οποιαδήποτε μεταβολή (τροπή, ολική εξάλειψη – μερική εξάλειψη). Φυσικά σε περίπτωση που δεν υπάρχει σημείωση μεταβολής, η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης εξακολουθεί να ισχύει ως έχει και το ακίνητο είναι βεβαρημένο.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Η υποθήκη αφορά ολόκληρο το ενυπόθηκο κτήμα καθώς επίσης και στα συστατικά και παραρτήματα του (άρθρο 1282 Α.Κ.). Η υποθήκη είναι δικαίωμα αδιαίρετο (άρθρο 1281 Α.Κ.). Αυτό σημαίνει ότι, εάν το ενυπόθηκο ακίνητο διαιρεθεί σε αυτοτελή τμήματα ή διαιρεθεί η απαίτηση σε περισσότερα μέρη, δεν αλλοιώνεται η εγγραφείσα υποθήκη, (π.χ. Εάν έχει υποθηκωθεί ένα μεγαλύτερο ακίνητο, το οποίο στη συνέχεια διαιρέθηκε σε περισσότερα άρθια και οικοδομήσιμα οικοπέδα, η υποθήκη εξακολουθεί να βαρύνει ολόκληρο το ακίνητο ανεξάρτητα από την αυτοτέλεια των οικοπέδων που δημιουργήθηκαν. Σε περίπτωση που στο ενυπόθηκο ακίνητο ανεγέρθηκε πολυώροφη οικοδομή και εφόσον υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, τότε η υποθήκη καλύπτει όλες τις αυτοτελείς και διηρημένες ιδιοκτησίες). Εξυπακούεται ότι μπορεί να χωρίσει «συναινετικά» (με συμφωνία δανειστή και οφειλέτη) ή και δικαστικός (ύστερα από αίτηση του οφειλέτη στο αρμόδιο Δικαστήριο) περιορισμός της εγγραφείσας υποθήκης. Έτσι στις παραπάνω περιπτώσεις, μπορεί να περιορισθεί η εγγραφείσα υποθήκη σε μία ή και περισσότερες ιδιοκτησίες που καλύπτουν την απαίτηση του δανειστή. Όταν έχει εγγραφεί υποθήκη σε οριζόντια ιδιοκτησία και η οικοδομή επί της οποίας βρίσκεται, παύσει να υπάρχει (π.χ. κατάρρευση λόγω σεισμού, καταστροφή λόγω πυρκαγιάς κ.λ.π.), τότε η υποθήκη εξακολουθεί να υπάρχει πάνω στο οικοπέδο στο οποίο είχε ανεγερθεί και συγκεκριμένα στο ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαίρετου της ενυπόθηκης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Κατ' άλλη άποψη επέρχεται σύγχυση και το δικαίωμα της υποθήκης εκτείνεται εφ' όλου του οικοπέδου και όχι μόνο στα εξ αδιαίρετου ποσοστά συνιδιοκτησίας της ενυπόθηκης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

- ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Β.Δ. 533/1963 στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι κατασχέσεις, καθώς και οι τυχόν αναγγελίες ή δηλώσεις δανειστών, οι οποίες αναγράφονται στο αντίστοιχο με την κατάσχεση περιθώριο. Επίσης εγγράφονται οι αποφάσεις για δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του παραπάνω άρθρου, η περίληψη κατασχέσεως πρέπει να περιέχει:

- α) Τον αριθμό και τη χρονολογία της εκθέσεως κατασχέσεως με σημείωση εάν πρόκειται για αναγκαστική ή συντηρητική κατάσχεση. Το όνομα του δικαστικού επιμελητού ή του υπαλλήλου που την επέβαλε και εκείνου που την παρήγγειλε, τον αριθμό και το έτος του εκτελεστού δικαιογράφου, το όνομα και την ιδιότητα του υπαλλήλου ή αρχής που το εξέδωσε.
- β) Τα ονόματα του επισπεύδοντος και του οφειλέτου με τα ανωτέρω στοιχεία των άρθρων 1 και 2 του Β.Δ. 533/1963.
- γ) Περιγραφή του ακινήτου, η οποία περιλαμβάνει τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 του Β.Δ. 533/1963 στοιχεία.
- δ) Τον τίτλο κτήσεως του οφειλέτη, εφόσον υπάρχει τέτοιος τίτλος.
- ε) Το ποσόν του χρέους (κεφάλαιο, τόκους, έξοδα) για την ικανοποίηση του οποίου επεβλήθη η κατάσχεση.
- στ) Την υπογραφή του δικαστικού επιμελητή ή του υπαλλήλου που κάνει την κατάσχεση.

Η περίληψη της κατά το άρθρο 57 του Ν.Δ. της 17 Ιουλίου – 23 Αυγούστου 1923 “περί ειδικών διατάξεων επί Αωνόμων Εταιρειών” επιταγής, πρέπει να περιέχει τη χρονολογία της επιταγής, το όνομα του πληρεξουσίου δικηγόρου και του επιτάσσοντος, τον αριθμό και το έτος του συμβολαίου, το όνομα του συμβολαιογράφου και τα αμέσως ανωτέρω αναφερόμενα από β έως και ε στοιχεία καθώς και την υπογραφή του πληρεξουσίου δικηγόρου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 57 του Ν.Δ. 7/13-8-1923 οι Τράπεζες μπορούν να εισπράξουν τις οφειλόμενες σε αυτές απαιτήσεις με σύνταξη και επίδοση επιταγής, η οποία ισοδυναμεί με κατάσχεση και καταχωρείται στα βιβλία κατασχέσεων. Στα ίδια βιβλία κατασχέσεων καταχωρείται και η έκθεση και περιγραφή εκτίμησης ακινήτου από τον αρμόδιο Δικαστικό Επιμελητή, σε περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού.

ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ: Στο βιβλίο αυτό έχουμε πλήρη εικόνα των αναγκαστικών και συντηρητικών κατασχέσεων, δικαστικής μεσεγγύησης και αναγκαστικής διαχείρισης, που τυχόν έχουν επιβληθεί στο ακίνητο που μας ενδιαφέρει. Ταυτόχρονα από το ίδιο βιβλίο προκύπτει εάν η αναγκαστική κατάσχεση ή η συντηρητική κατάσχεση έχει μερικώς ή ολικώς αρθεί, αφού ο Υποθηκοφύλακας στη σελίδα, όπου έχει εγγραφεί η κατάσχεση ή η συντηρητική κατάσχεση, σημειώνει την οποιαδήποτε μεταβολή (ολική άρση – μερική άρση). Εξυπακούεται ότι όταν δεν υπάρχει σημείωση μεταβολής, η αναγκαστική κατάσχεση, ή η συντηρητική κατάσχεση ή η αναγκαστική διαχείριση ή η μεσεγγύηση εξακολουθούν να ισχύουν ως έχουν και το ακίνητο είναι βεβαρημένο.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Τυχόν μεταβίβαση ακινήτου, επί του οποίου έχει επιβληθεί αναγκαστική ή συντηρητική κατάσχεση απαγορεύεται και είναι άκυρη υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση και υπέρ των δανειστών που αναγγέλθηκαν. Αν πρόκειται για ενυπόθηκο κτήμα είναι άκυρη η διάθεσή του και από τον τρίτο, κύριο ή νομέα του (άρθρο 997 Κ.Πολ.Δ). Η ακυρότητα είναι σχετική και τίθεται για την προστασία των παραπάνω προσώπων και του υπερθεματιστή. Οι χρόνοι για την έναρξη της απαγόρευσης διάθεσης του ακινήτου, προβλέπονται στο άρθρο 997 Κ.Πολ.Δ. παρ. 2.

- **ΒΙΒΛΙΟ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ:** Το άρθρο 12 του Β.Δ. 533/1963 σε συνδυασμό με το Β.Δ. 565/1968 (άρθρο 1), ορίζει ότι: «Σε κάθε γραφείο υποθηκών τηρείται ίδιο βιβλίο υπό το όνομα «βιβλίο διεκδικήσεων». Στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι αγωγές και στο περιθώριο των αντίστοιχων αγωγών οι τυχόν σημειώσεις.

Στις περιπτώσεις που δεν απαιτείται κατάθεση του δικογράφου, με το οποίο ζητείται η διεκδίκηση, στην περίληψη αναφέρεται η χρονολογία του επιδοτηρίου και το όνομα του επιδίδοντος Δικαστικού Επιμελητή. Σε περίπτωση που έχει ασκηθεί ανταγωγή με τις καταθέσεις ενώπιον του Δικαστηρίου προτάσεις, στην περίληψη αναφέρεται η χρονολογία των προτάσεων και η κατάθεσή τους στον Γραμματέα του αρμόδιου Δικαστηρίου. Για την εγγραφή των προτάσεων, που περιέχουν ανταγωγή, πρέπει να προσκομιστούν στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, κυρωμένο αντίγραφο των προτάσεων που κατατέθηκαν, βεβαίωση του Γραμματέα του αρμοδίου δικαστηρίου για την κατάθεση και το χρόνο κατάθεσής τους, καθώς και περίληψη της ανταγωγής, σύμφωνα με όσα αναφέρονται ανωτέρω για την εγγραφή της αγωγής. Η ασκηθείσα με τις προτάσεις ανταγωγή καταχωρείται δύο (2) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη δικάσιμο.

Σε περίπτωση που τελεσιδικήσει η απόφαση που δέχεται ή απορρίπτει την αγωγή ή την ανακοπή, καταχωρείται από τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα, με την επιμέλεια κάθε ενδιαφερομένου, σημείωση περί του γεγονότος αυτού στο περιθώριο της σελίδας όπου είχε εγγραφεί η διεκδίκηση. Έτσι, ο ερευνητής είναι σε θέση να διαπιστώσει την τύχη του εγγεγραμμένου δικογράφου, το οποίο περιέχει διεκδίκηση.

ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ : Στο βιβλίο αυτό έχουμε πλήρη εικόνα της κατάστασης του προς έρευνα ακινήτου, από ιδιοκτησιακής πλευράς. Διαπιστώνουμε εάν αδιαφιλονίκητα ανήκει σε αυτόν που εμφανίζεται ως κύριος, νομέας και κάτοχος ή εάν διεκδικείται ολόκληρο ή εν μέρει από κάποιον τρίτο ή εάν κάποιος τρίτος υποστηρίζει και διεκδικεί δικαστικά κάποιο επ' αυτού εμπράγματο δικαίωμα (π.χ. δουλεία διόδου, οίκηση κ.λ.π.).

ΠΡΟΣΟΧΗ: Σε ορισμένα Υποθηκοφυλακεία της χώρας (όπως π.χ. στο Υποθηκοφυλακείο της Θεσσαλονίκης) έχει ήδη ολοκληρωθεί η μηχανογράφηση, οπότε τα σχετικά βιβλία έχουν καταργηθεί και ο ερευνητής δικηγόρος έχει πλήρη εικόνα της κατάστασης του ακινήτου με την απλή ηλεκτρονική είσοδό του στο μηχανογραφημένο σύστημα.

Τυχόν μεταβίβαση του βεβαρημένου, κατά τ' ανωτέρω, ακινήτου, δημιουργεί πρόβλημα στον αγοραστή, αφού τον δεσμεύει το δεδικασμένο που θα προκύψει από την μελλοντική δίκη (άρθρα 325 παρ. 1,2 Κ.Πολ.Δ.) και μπορεί να χωρήσει εναντίον του αναγκαστική εκτέλεση (άρθρα 943 παρ. 1 σε συνδ. με άρθρο 919 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ.).

Ο ερευνητής θα πρέπει να διαπιστώσει την τύχη του δικογράφου, που έχει εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων. Βεβαίως, μπορεί να μην υπάρχει σχετική καταχώριση στα εν λόγω βιβλία, γιατί είτε δεν έχει ακόμη εκδοθεί απόφαση είτε γιατί ο έχων το δικαίωμα δεν έχει προβεί στην μεταγραφή της επί γεγραμμένου δικογράφου εκδοθείσης αποφάσεως. Συνεπώς, σε περίπτωση οποιασδήποτε εγγραφής στα βιβλία διεκδικήσεων, απαραίτητο είναι να παρακολουθήσουμε τη δικαστική κατάληξη της υπόθεσης, από τη γραμματεία του αρμόδιου Δικαστηρίου.

1.6 ΤΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ ΩΣ ΕΝΕΧΥΡΟΦΥΛΑΚΕΙΑ

Άλλη μία αρμοδιότητα του Υποθηκοφύλακα είναι αυτή του ενεχυροφύλακα η οποία έχει εισαχθεί στη χώρα μας με το ν. 2844/2000. Ο σχετικά νέος αυτός Νόμος στοχεύει αφ' ενός στη διεύρυνση της πιστοληπτικής ικανότητας των οφειλετών (επιχειρήσεων ή επαγγελματιών), αφ' ετέρου στην πληρέστερη εξασφάλιση των δανειστών.

Η πιστοληπτική ικανότητα των οφειλετών επιτυγχάνεται κυρίως με τη δυνατότητα ενεχυρίασης κινητών χωρίς παράδοση της κατοχής τους (κατ' απόκλιση από τη ρύθμιση των άρθρων του κοινού ενέχυρου 1211 – 1213 ΑΚ). Η πρακτική χρησιμότητα που παρουσιάζει ο νέος αυτός θεσμός για τον οφειλέτη ενεχυριαστή, είναι ότι αυτός δεν αποξενώνεται από τα πράγματα που ενεχυριάζει, αλλά μπορεί να εξακολουθεί να τα χρησιμοποιεί για τη συνέχιση της επιχειρηματικής επαγγελματικής

του δραστηριότητας, ενώ διατηρεί και εξουσία διάθεσης των αντικειμένων της ασφάλειας και ταυτόχρονης αντικατάστασής τους με άλλα ανάλογης αξίας (κυμαινόμενη ασφάλεια).

Η ασφάλεια των δανειστών επιτυγχάνεται, κυρίως, με τη δημοσίευση της συμφωνίας παροχής ασφάλειας. Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νόμου, πυρήνας της νέας αυτής ρύθμισης είναι η εισαγωγή του συστήματος δημοσιότητας των ασφαλειών σε κινητά, απαιτήσεις ή άλλα δικαιώματα με την εγγραφή τους σε δημόσια βιβλία, όπως τα βιβλία υποθηκών για ασφάλειες επί ακινήτων. Το πλασματικό ενέχυρο συνίσταται κατ' άρθρ. 1 και 3 ν. 2844/2000 με έγγραφη συμφωνία και δημοσίευσή της (στα βιβλία Ενεχυροφυλακείου –Υποθηκοφυλακείου). Η διαφάνεια που επιτυγχάνεται με αυτό τον τρόπο ενισχύει τη δημόσια πίστη και την ασφάλεια των συναλλαγών ενώ δίνει σταθερά και δίκαια κριτήρια (κατά βάση το χρόνο δημοσίευσης) για τη λύση του προβλήματος της προτεραιότητας μεταξύ πολλών δανειστών. Στο άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2844/2000 ορίζεται ότι ο νέος αυτός θεσμός του «πλασματικού ενεχύρου», όπου συνίσταται ενέχυρο χωρίς παράδοση του κινητού παρά μόνο με έγγραφη συμφωνία ενεχυριαστή και δανειστή και με δημοσίευσή της κατά το άρθρο 3, αφορά μόνο περιπτώσεις στις οποίες τόσο ο δανειστής όσο και ο οφειλέτης είναι επιχειρήσεις ή επαγγελματίες και η ασφάλεια παρέχεται για τις ανάγκες της επιχείρησης ή του επαγγέλματος του τελευταίου. Προϋπόθεση για το έγκυρο του πλασματικού ενεχύρου είναι η απαίτηση για την οποία αυτό συνίσταται να είναι έγκυρη. Επομένως, για τη δυνατότητα σύστασης ενός τέτοιου ενεχύρου επιβάλλεται διπλός περιορισμός, αφ' ενός ως προς τα πρόσωπα των συμβαλλομένων και αφ' ετέρου ως προς το είδος των ασφαλιζομένων απαιτήσεων. Σημαντικό λοιπόν είναι να σημειωθεί ότι το ενέχυρο αυτό μπορεί να συσταθεί όχι μόνο μεταξύ εμπόρων για εξασφάλιση εμπορικής απαίτησης, αλλά καταλαμβάνει και ορισμένες άλλες κατηγορίες απαιτήσεων, όπως λ.χ. εναντίον ελεύθερων επαγγελματιών (γιατρών, δικηγόρων, μηχανικών). Πάντα κατά την εισηγητική έκθεση του ν. 2844/2000, πέρα από τους δύο αυτούς περιορισμούς, ένας επιπλέον και μάλιστα σημαντικός περιορισμός επιβάλλεται με το άρθρο 2 του νόμου. Με το άρθρο αυτό αποκλείονται από την εν λόγω ασφαλειοδότηση αφ' ενός τα χρήματα και τα αξιόγραφα και αφ' ετέρου τα κινητά τα δεκτικά αυτοτελώς υποθήκης (αεροσκάφη, πλοία και πλωτά ναυπηγήματα).

Επίσης, αποκλείονται σε κάθε περίπτωση τα αντικείμενα οικοσκευής. Στην παρ. 2 του άρθρ. 1 ορίζονται τα στοιχεία που πρέπει κατ' ελάχιστον να περιλαμβάνονται στην ενεχυρική σύμβαση, κάτι που έχει σημασία για την περιληπτική αναγραφή τους στη συνέχεια στο έντυπο που παραδίδεται προς κατάθεση στο Ενεχυροφυλακείο. Κατά το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 2844/2000 η απόσβεση του ενεχύρου επέρχεται μετά δεκαετία από την καταχώριση, εκτός αν ο δανειστής ζητήσει, με έγγραφο που υποβάλλεται στον ενεχυροφύλακα και κοινοποιείται στον ενεχυραστή 3 τουλάχιστον μήνες πριν από τη συμπλήρωση της δεκαετίας, την καταχώριση δήλωσης στο βιβλίο για παράταση του ενεχύρου. Κατά δε την παρ. 2 του ίδιου άρθρου

«...Η δήλωση παράτασης δεν ισχύει αν ο ενεχυραστής ή ο οφειλέτης ή τρίτος που έχει έννομο συμφέρον προσκομίσει στον ενεχυροφύλακα ένα μήνα πριν τη συμπλήρωση της διάρκειας του ενεχύρου, έγγραφη εξοφλητική απόδειξη του δανειστή ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση για την απόσβεση ή την ανυπαρξία της ασφαλιζόμενης απαίτησης...». Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 2844/2000, η εξάλειψη του ενεχύρου γίνεται με πράξη πάνω στο κατατεθειμένο έντυπο του άρθρου 3, σημειώνεται στο ευρετήριο, χρονολογείται και υπογράφεται από τον ενεχυροφύλακα. Επίσης, κατά το ίδιο άρθρο 8 παρ. 2, οι διατάξεις του ΑΚ:

1284, 1290, 1294 ως 1299, 1314 ως 1316 εδ. α', 1324, 1327 ως 1329, 1331, 1332, 1334, 1335 και 1339 ως 1341 εφαρμόζονται αναλόγως, ενώ η συναίνεση του άρθρου 1324 ΑΚ, η οποία εν προκειμένω αφορά την εξάλειψη της εγγραφής του πλασματικού ενεχύρου μπορεί να δοθεί και με ιδιωτικό έγγραφο.

Η δημοσίευση (καταχώρηση) του πλασματικού ενέχυρου γίνεται ύστερα από αίτηση από όποιον έχει έννομο συμφέρον με κατάθεση εντύπου που περιέχει τα στοιχεία σε περίληψη του αρ. 1 και υπογράφεται από τα συμβαλλόμενα μέρη ή τους συγκυρίους. Το γνήσιο της υπογραφής θεωρείται από τον Υποθηκοφύλακα, εκτός αν είναι ήδη θεωρημένο από άλλη δημόσια Αρχή ή συμβολαιογράφο ή αστυνομία. Η κατάθεση γίνεται στο Ενεχυροφυλακείο - Υποθηκοφυλακείο του τόπου κατοικίας του ενεχυραστή ή αλλιώς στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών. Στο κατατεθειμένο έντυπο ο Ενεχυροφύλακας συντάσσει Πράξη Κατάθεσης, που αριθμείται σε χρονολογική σειρά (άρθρο 3). Και μελλοντικές απαιτήσεις ή ομάδα απαιτήσεων μπορεί να είναι αντικείμενο ενεχύρου ή εκχώρησης αν οι απαιτήσεις είναι δυνατόν να προσδιοριστούν (άρθρα 11 και 12). Για την τροποποίηση, διόρθωση λαθών, ελλείψεων, αλλαγή κατοικίας ή έδρας των μερών, αλλαγή του τόπου που βρίσκεται το πράγμα, καθώς και κάθε άλλη ουσιώδης μεταβολή καταχωρείται στο βιβλίο ενεχύρου του άρθρου 2 με κοινή αίτηση των μερών. Την αίτηση για καταχώρηση είναι δυνατόν να υποβάλει και ένα από τα μέρη ή όποιος έχει έννομο συμφέρον εφόσον ο αιτών εγγράφως αποδεικνύει την προς καταχώριση μεταβολή (άρθρο 5). Σε περίπτωση διάθεσης του ενεχυρασθέντος, μετά τη δημοσίευση, το ενέχυρο διατηρείται, εκτός αν ο τρίτος αγνοούσε χωρίς υπαιτιότητα την ύπαρξη του ενεχύρου (άρθρο 6).

ΒΙΒΛΙΑ ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΟΥ ΕΝΕΧΥΡΟΥ: Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2844/2000 και τις εγκυκλίους 122300/20.08.01 και 139683/18.09.01 του Υπουργού Δικαιοσύνης, τα τηρούμενα βιβλία για το πλασματικό ενέχυρο είναι: α. το Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο (ξεχωριστό από τα τηρούμενα αλφαβητικά ευρετήρια των μεταγραφών και υποθηκών κλπ).

Στο βιβλίο αυτό καταχωρείται κατά λεξικογραφική σειρά το ονοματεπώνυμο του ενεχυριαστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΒΔ 533/1963. Ο αριθμός του εγγράφου της σύμβασης του ενεχύρου και του έτους αυτής, και το βιβλίο εισαγωγής των εγγράφων της σύμβασης του πλασματικού ενεχύρου, στο οποίο, στις οικείες στήλες, καταχωρούνται και τα εισπραττόμενα τέλη και δικαιώματα.

1.7 ΤΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ ΣΗΜΕΡΑ

Όπως προαναφέρθηκε στα Υποθηκοφυλακεία κατατίθενται επίσημα και φυλάσσονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων, καθώς και τα βάρη (υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις) που τα συνοδεύουν. Εκεί φυλάσσονται και δικαστικές αποφάσεις σχετικές με ακίνητα και γενικά κάθε πράξη που επηρεάζει τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου.

Η δημόσια αυτή υπηρεσία λειτουργεί μέχρι σήμερα με τρεις διαφορετικούς τρόπους, ενώ όλο αυτό έχει άμεση επίπτωση στα δημόσια έσοδα, στο προσωπικό που απασχολείται και στον πολίτη. Στην Ελλάδα σήμερα λειτουργούν 394 υποθηκοφυλακεία: 17 έμμισθα υποθηκοφυλακεία και 2 έμμισθα κτηματολογικά γραφεία (με 210 περίπου δικαστικούς υπαλλήλους και με το εργασιακό καθεστώς του Ν. 2812/2000 περί Δικαστικών Υπαλλήλων), 236 ειδικά άμισθα υποθηκοφυλακεία με σύνολο 720 περίπου υπαλλήλους (σχέση ιδιωτικού δικαίου με τον άμισθο διορισμένο υποθηκοφύλακα και τις αποδοχές τους να παρακρατούνται από τα προς απόδοση έσοδα του Δημοσίου) και, τέλος, 141 μη ειδικά άμισθα υποθηκοφυλακεία (όπου δεν προβλέπεται απασχόληση υπαλλήλων και λειτουργούν με συμβολαιογράφο της περιοχής).

Η σταδιακή κτηματογράφηση της χώρας μέχρι και την πλήρη επικράτηση του Εθνικού Κτηματολογίου μετατρέπει σιγά-σιγά σε μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία τα παραπάνω υποθηκοφυλακεία. Όταν ολοκληρωθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο, πιθανόν να υπάρχουν 18 κτηματολογικά γραφεία σε όλη τη χώρα, ενώ τα υποθηκοφυλακεία θα λειτουργούν πλέον μόνο ως αρχειοφυλακεία.

Από την εποχή που έγινε η τελευταία προσπάθεια εκσυγχρονισμού του θεσμού, με διάταγμα του 1961 (το οποίο και δεν εφαρμόστηκε ποτέ στο σύνολό του), η ανανέωση των υποθηκοφυλάκων γίνεται κάθε χρόνο (ή και όχι) με πράξη της αρμόδιας διεύθυνσης του υπουργείου Δικαιοσύνης, στην ουσία δηλαδή από τον εκάστοτε υπουργό.

Πρόκειται άμεσα να κατατεθεί νομοσχέδιο του υπουργείου Δικαιοσύνης, που θα έχει στόχο μέσω της συγχώνευσης και εμμισθοποίησης των αμίσθων Υποθηκοφυλακείων και των Κτηματολογικών Γραφείων την επίτευξη μεγάλης εξοικονόμησης στα έξοδά τους, ώστε να αποτελέσουν κερδοφόρες υπηρεσίες για το Δημόσιο.

Λαμβάνει υπόψη ότι ήδη 61 (άμισθοι) υποθηκοφύλακες έχουν αποχωρήσει, την ίδια στιγμή που λόγω της οικονομικής κατάστασης τα κίνητρα για αναπλήρωση είναι ισχνά, ενώ ταυτόχρονα η εγκατάσταση της δυνατότητας ηλεκτρονικής ή ταχυδρομικής υποβολής αιτήσεων και εγγράφων και η ηλεκτρονική διασύνδεση θα περιορίσουν την ανάγκη ύπαρξης διάσπαρτων στη χώρα υποθηκοφυλακείων για την εξυπηρέτηση των πολιτών.

Ο νέος νόμος προτείνει 56 αντί για 394 υποθηκοφυλακεία, με άμεση μετατροπή σε έμμισθα και με το αντίστοιχο καθεστώς για τους υπαλλήλους. Για να αντιληφθεί κανείς το οικονομικό μέγεθος και τη σημασία της μετατροπής αυτής, αρκεί να δει τα οικονομικά δεδομένα των τελευταίων χρόνων.

Εισπράξεις του Δημοσίου από τα Υποθηκοφυλακεία

ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	2007	2008	2009	2010
ΕΜΜΙΣΘΑ Υ/Φ (17)	64.238.576	60.208.753	43.287.029	48.585.079
ΑΜΙΣΘΑ Υ/Φ (377)	187.098.912	170.622.450	115.488.780	118.551.703



ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	2011	2012	2013	2014	2015
ΕΜΜΙΣΘΑ Υ/Φ (17)	27.258.439	19.082.333	14.955.046	11.820.599	9.342.454
ΑΜΙΣΘΑ Υ/Φ (377)	59.532.725	34.935.816	27.369.618	19.094.055	15.420.223

Πηγή: Ψαρρά, Τ., 2016 Νομοσχέδιο εκσυγχρονίζει τη λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων. Η εφημερίδα των συντακτών 7/7/2016.

2^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Η εταιρία «Κτηματολόγιο Α.Ε.», η οποία ιδρύθηκε με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ (Απόφαση 81706/6085/6-10-1995/ΦΕΚ 872Β/19-10-1995) είναι Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου. Με τον νόμο 4164/2013 **μετονομάστηκε σε «Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.»** (ΕΚΧΑ Α.Ε.).

Σκοπός της εταιρίας είναι η μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Με τον προαναφερθέντα νόμο, ανέλαβε επίσης τις αρμοδιότητες που αφορούν στη γεωδαιτική κάλυψη και χαρτογράφηση της χώρας, την απογραφή και χαρτογράφηση των φυσικών διαθεσίμων της, τη δημιουργία και τήρηση ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων και δεδομένων περιβάλλοντος.

Η εταιρία λειτουργεί σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 2229/1994, του κωδικοποιημένου Νόμου 2190/1920, του Ν. 2308/1995 και του Ν.2664/1998, όπως ισχύουν σήμερα. Με τον νόμο 3899/17-12-2010 εντάχθηκε στο πεδίο εφαρμογής του Κεφαλαίου Α' του ν. 3429/2005 "Δημόσιες Επιχειρήσεις και Οργανισμοί ΔΕΚΟ".

Μοναδικός μέτοχος της ΕΚΧΑ Α.Ε. είναι το Ελληνικό Δημόσιο και η εταιρία εποπτεύεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2.1 ΤΟ ΕΡΓΟ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο διαθέτει και συνεχώς ενημερώνεται με νέες πληροφορίες ενός συστήματος πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.

Η σύνταξη του Κτηματολογίου επιχειρεί να δημιουργήσει ένα σύγχρονο, πλήρως αυτοματοποιημένο αρχείο ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας τη μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών. Συγκεκριμένα, το Εθνικό Κτηματολόγιο:

α. Καταγράφει με βάση το ακίνητο και όχι το πρόσωπο, όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν δικαιώματα σε ακίνητα. Μπορούμε συνεπώς να πληροφορηθούμε άμεσα, εύκολα και αξιόπιστα το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο.

β. Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει, καθώς η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμία πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο φερόμενος στο κτηματολόγιο ως ιδιοκτήτης - δικαιούχος.

γ. Καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου.

δ. Μετά από αρκετές δυσκολίες αποκαλύπτει και καταγράφει σταδιακά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία, για πρώτη φορά στη σύγχρονη Ελλάδα.

ε. Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία, ιδίως στην επαρχία, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων.

2.2 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Οι θεμελιώδεις για τη λειτουργία του Κτηματολογίου αρχές είναι σύμφωνα με το Νόμο 2664/1998:

α) Η αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών και όχι της προσωποκεντρικής που ίσχυε μέχρι τώρα στα Υποθηκοφυλακεία, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων.

β) Η αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία.

γ) Η αρχή της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης (αρχή της προτεραιότητας).

δ) Η αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων.

ε) Η αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές.

στ) Η αρχή της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων εγγραφών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον (αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου).

2.3 ΟΙ ΝΟΜΟΙ

Το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου συγκροτείται από δύο βασικά νομοθετήματα, ένα για την κτηματογράφηση και ένα για την τήρηση και λειτουργία του Κτηματολογίου.

Ειδικότερα, η διαδικασία κτηματογράφησης διέπεται από το νόμο [2308/1995](#) και η λειτουργία του Κτηματολογίου από το νόμο [2664/1998](#). Οι παραπάνω νόμοι τροποποιήθηκαν διαδοχικά από τους νόμους [2508/1997](#), [3208/2003](#), [3127/2003](#), [3212/2003](#), [3481/2006](#) και [4164/2013](#). Με τις τροποποιήσεις αυτές επιχειρήθηκε σταδιακά η προσαρμογή της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο στις απαιτήσεις της πράξης, όπως αυτές αναδείχθηκαν από την εμπειρία της εφαρμογής του θεσμού.

Σύνταξη του Κτηματολογίου (κτηματογράφηση)

Η σύνταξη του κτηματολογίου "κτηματογράφηση" μιας περιοχής είναι η διαδικασία καταγραφής των εμπράγματων ή άλλων εγγραπτών δικαιωμάτων (π.χ. πλήρης ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία, προσημείωση ή άλλο εμπράγματο βάρος, κ.λπ.) που έχουν τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ακίνητα μιας συγκεκριμένης περιοχής της χώρας και η σύνδεση των δικαιωμάτων αυτών με συγκεκριμένο ακίνητο, όπως αυτά ορίζονται και απεικονίζονται μετά από κάποιες ορισμένες διαδικασίες ελέγχου και τεχνικής επεξεργασίας στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Κατά την καταγραφή ενός εμπράγματος δικαιώματος καταγράφονται επίσης και μια σειρά νομικών πληροφοριών (ληξιαρχικά στοιχεία και στοιχεία ταυτότητας του δικαιούχου, τρόπος απόκτησης του δικαιώματος, στοιχεία της πράξης με την οποία έχει αποκτηθεί το δικαίωμα κ.λπ.). Επιπροσθέτως, τα γεωτεμάχια απεικονίζονται στα κτηματολογικά διαγράμματα κατά απόλυτο τρόπο με συγκεκριμένες συντεταγμένες κορυφών στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87), οριογραμμές και εμβαδά.

Συνεπώς, η διαδικασία κτηματογράφησης αποσκοπεί αφενός στη συλλογή, επεξεργασία και καταγραφή των εμπράγματων και άλλων εγγραπτών δικαιωμάτων ανά ακίνητο και, αφετέρου, στη συλλογή και επεξεργασία στοιχείων που θα επιτρέψουν την κατά το δυνατόν ακριβέστερη απεικόνιση των γεωτεμαχίων στο κτηματολογικό διάγραμμα.

2.4 ΤΑ ΤΗΡΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Τα τηρούμενα από τα Κτηματολογικά Γραφεία στοιχεία είναι:

Α) Τα κτηματολογικά διαγράμματα για όλη την κτηματογραφημένη περιοχή που εμπίπτει στην αρμοδιότητα του οικείου Γραφείου Κτηματολογίου.

Β) Οι κτηματολογικοί πίνακες για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα. Το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων αποτελεί περιεχόμενο και των πρώτων εγγραφών στα φύλλα του κτηματολογικού βιβλίου, που τηρείται στο οικείο Γραφείο Κτηματολογίου.

Γ) Το κτηματολογικό βιβλίο.

Δ) Το ημερολόγιο, στο οποίο καταχωρίζονται κατά τη σειρά της υποβολής τους, όλες οι αιτήσεις εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο, ώστε να διασφαλίζεται η αρχή της χρονικής προτεραιότητας.

Ε) Το αλφαβητικό ευρετήριο των δικαιούχων των δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στο κτηματολογικό βιβλίο.

Στ) Το αρχείο τίτλων, διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών που υποβάλλονται με τις αιτήσεις εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο.

Εκτός των παραπάνω, το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο φυλάσσει όλα τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, καθώς και οτιδήποτε άλλο οριστεί ότι θα τηρείται με τη μορφή αρχείων, όπως του αρχείου κτισμάτων.

2.5 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο αυτό αντικείμενο και βασική μονάδα αναφοράς των Κτηματολογικών εγγραφών για την οργάνωση του Κτηματολογίου, είναι το ακίνητο κατά την έννοια του άρθρου 948 του Αστικού Κώδικα. Κάθε ακίνητο απεικονίζεται στα Κτηματολογικά διαγράμματα και εμφανίζεται με τον αποκλειστικό γι' αυτό Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) ως τμήμα εδάφους, μαζί με τα συστατικά του μέρη, ανεξαρτήτως του χαρακτήρα αυτού ως δασικού, αγροτικού ή αστικού, οικοδομημένου ή μη, με ή χωρίς την εφαρμογή του συστήματος οριζόντιων ή κάθετων αυτοτελών ιδιοκτησιών, δημοσίου ή ιδιωτικού, ανεξαρτήτως εξυπηρέτησης με αυτό της ιδιωτικής ή της κοινής χρήσης ωφέλειας.

2.6 ΟΙ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ

α) Πρώτες εγγραφές – προθεσμία αμφισβήτησης: Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρούνται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, σε μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες. Μπορεί να ζητηθεί η διόρθωση της πρώτης εγγραφής με αγωγή, ολικά ή μερικά, από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών ή επτά (7) ετών για κατοίκους εξωτερικού. Για τα ακίνητα αυτά δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου αμάχητο τεκμήριο.

Από τη στιγμή που θα δημιουργηθεί το αμάχητο τεκμηρίο ορθότητας αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου των πρώτων εγγραφών, έστω και αν η εγγραφή έγινε με παράνομη ενέργεια είτε του φερομένου ως δικαιούχου είτε των οργάνων του Κτηματολογικού Γραφείου. Δεδομένου δε ότι δεν υπάρχει για όλη την Επικράτεια μία ημερομηνία ενάρξεως ισχύος του Κτηματολογίου, αλλά χωριστή για κάθε μία κτηματογραφημένη περιοχή, το οποίο αποτελεί σοβαρό μειονέκτημα και λόγω της ελλιπέστατης πληροφόρησης αρκετοί πολίτες, ιδιαίτερα από τον κόσμο του αποδήμου ελληνισμού, δεν υποβάλουν δηλώσεις με αποτέλεσμα να επωφελούνται διάφοροι επιτήδριοι, κυρίως με δηλώσεις χρησικτησίας. Έτσι πολυάριθμοι πολίτες κινδυνεύουν να στερηθούν της περιουσίας τους χωρίς να λάβουν γνώση.

β) Όταν οριστικοποιηθούν οι πρώτες εγγραφές των οποίων δεν αμφισβητήθηκε η ορθότητα ενώπιον των δικαστηρίων καθίστανται οριστικές και παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερόμενων ως δικαιούχων από τις πρώτες αυτές εγγραφές για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν. Από τη δημιουργία του κατά την προηγούμενη παράγραφο αμάχητου τεκμηρίου αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου των πρώτων εγγραφών. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική μόνο αξίωση κατά του αναγραφόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου.

γ) Έννομα αποτελέσματα των μεταγενέστερων της πρώτης εγγραφών: Μεταγενέστερες εγγραφές, που στηρίζονται στην πρώτη εγγραφή και καταχωρούνται στο κτηματολογικό βιβλίο έως την οριστικοποίηση της πρώτης εγγραφής, δημιουργούν μαχητό κριτήριο.

δ) Περιεχόμενο στο Δημόσιο ακίνητα με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών: Ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου ως ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη», περιέχονται κατά κυριότητα στο Εθνικό Δημόσιο μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή.

2.7 ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΠΟΛΙΤΕΣ – ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο, σύμφωνα με το νόμο, είναι ένα σύστημα νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας, οργανωμένο σε κτηματοκεντρική και όχι προσωποκεντρική βάση. Οι πληροφορίες αυτές αποσκοπούν στον ακριβή καθορισμό των ορίων των ακινήτων, και στην δημοσιότητα των εγγραπτών στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων και βαρών. Ως λόγοι που επιβάλλουν τη σύνταξη του Κτηματολογίου στην Χώρα μας θεωρούνται οι εξής:

- Η καταγραφή της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας σε όλη τη χώρα.
- Η ανάγκη καταγραφής και προστασίας της δημόσιας ακίνητης περιουσίας καθώς και ευαίσθητων τμημάτων της χώρας όπως τα δάση, οι αγιαλοί, οι βιότοποι κλπ.
- Η δυνατότητα επιβολής διαφόρων φορολογιών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας (φόρος ακίνητης περιουσίας, Τ.Α.Π., έκτακτες εισφορές, ειδικά τέλη, κλπ.).
- Η δυνατότητα χάραξης και εφαρμογής διαφόρων ειδών πολιτικής επί της γης (χωροταξικής, οικιστικής, αγροτικής, χρήσεων γης κλπ.).
- Η διασφάλιση της δημόσιας πίστης στις συναλλαγές επί των ακινήτων.

2.8 ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ - ΠΩΣ ΟΡΙΖΕΤΑΙ Ο ΚΑΕΚ

1. ΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ, ένα συνεχόμενο τμήμα της επιφανείας του εδάφους της χώρας μαζί με τα επ' αυτού κτίσματα. Το γεωτεμάχιο συνεπώς μπορεί να είναι οικόπεδο, αγροτεμάχιο κλπ.
2. ΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ, στα οποία απεικονίζεται η κτηματογραφημένη περιοχή που ανήκει στην αρμοδιότητα κάθε κτηματολογικού γραφείου, τα οποία θα τηρούνται και σε ψηφιακή μορφή.
3. ΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ, αρχεία καταγραφής προσωρινών εμπραγμάτων δικαιωμάτων.
4. ΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ, που αποτελούνται από τα κτηματολογικά φύλλα (έντυπα ή ηλεκτρονικά), στα οποία καταχωρίζονται όλες οι προβλεπόμενες από το νόμο κτηματολογικές εγγραφές, αρχικές και μεταγενέστερες. Σε κάθε ακίνητο αντιστοιχεί ένα φύλλο κτηματολογικού βιβλίου, στο οποίο θα καταχωρίζονται όλες οι εγγραφές που το αφορούν.

5. Ο ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ (Κ.Α.Ε.Κ.), που είναι ένας 12ψήφιος μοναδικός αριθμός για κάθε γεωτεμάχιο της χώρας, ή 16ψήφιος αν πρόκειται για οριζόντιο ιδιοκτησία πολυκατοικίας. Από τα ψηφία αυτά:

- Τα δύο πρώτα ψηφία αντιστοιχούν στο Νομό
- Τα δύο επόμενα ψηφία στο Δήμο ή Κοινότητα
- Τα δύο επόμενα στον Τομέα κάθε Δήμου
- Τα επόμενα δύο στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) και,
- Τα τρία επόμενα στον αριθμό του οικοπέδου (ή γεωτεμαχίου).
- Αν πρόκειται για οριζόντιο ιδιοκτησία (διαμέρισμα, γραφείο ή κατάσταση) τότε προστίθενται στον Κ.Α.Ε.Κ. τέσσερα ακόμη ψηφία. Τα δύο επόμενα στον αύξοντα αριθμό του κτιρίου (πολυκατοικίας) και τα δύο τελευταία στον όροφο και τη θέση της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Οι πρόσθετες πληροφορίες κάθε ακινήτου από τις οποίες η σημαντικότερες είναι η χρήση του κάθε ακινήτου, ο δασικός ή μη χαρακτήρας του κλπ, .

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	
Η χώρα μας έχει έκταση 131.600 τετραγωνικά χιλιόμετρα τα οποία κατανέμονται ως εξής:-	
α. Αστικές περιοχές	6.000 τ.χλμ.
β. Αγροτικές περιοχές	28.000 τ.χλμ.
γ. Δασικός χώρος	84.100 τ.χλμ.
δ. Λίμνες - ποτάμια	3.500 τ.χλμ.
Ειδικότερα ο δασικός χώρος της Ελλάδας κατανέμεται ως εξής:-	
α. Δύση	29.800 τ.χλμ.
β. Δασικές εκτάσεις	32.400 τ.χλμ.
γ. Χορτολιβαδικά, άγωνα, αλιπέα κλπ.	21.900 τ.χλμ.

Πίνακας 2-1: Αντικείμενο κτηματογράφησης του Εθνικού Κτηματολογίου

2.9 ΤΡΟΠΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Με την ολοκλήρωση του κτηματολογίου η διασύνδεση των αρχείων του θα είναι επίσης άμεσα εφικτή και η ανεύρεση της ακίνητης περιουσίας οποιουδήποτε ιδιοκτήτη σε ολόκληρη τη χώρα. Όλα τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου θα είναι καταχωρημένα σε αρχεία ηλεκτρονικών υπολογιστών. Η έρευνα ανεύρεσης του ιδιοκτήτη κάθε τεμαχίου γης, διαμερίσματος, καταστήματος κλπ. θα μπορεί να γίνεται

- είτε με τον κωδικό αριθμό κάθε ακινήτου (Κ.Α.Ε.Κ.)

- είτε με τη διεύθυνση του κάθε ακινήτου

- είτε με τα στοιχεία του ιδιοκτήτη

2.10 ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Οι δηλώσεις υποβάλλονται στα αρμόδια κατά περιοχή Γραφεία Κτηματογράφησης για τα ακίνητα που δηλώνονται σε μία ή περισσότερες περιοχές. Σε κάθε Γραφείο Κτηματογράφησης:

1. Διατίθενται (δωρεάν) τα απαραίτητα έγγραφα (έντυπο της δήλωσης του Ν.2308/1995, έντυπο πληρωμής παγίου τέλους κτηματογράφησης) και οδηγίες για τη συμπλήρωσή τους.

2. Παρέχονται πληροφορίες σχετικά με τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης, τις προθεσμίες, τον υπολογισμό του παγίου τέλους κτηματογράφησης και τη συμπλήρωση των εντύπων.

3. Παραλαμβάνονται η δήλωση και τα απαραίτητα δικαιολογητικά. Η δήλωση ιδιοκτησίας υποβάλλεται αποκλειστικά στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης είτε από τον ίδιο τον δηλούντα είτε από τρίτο πρόσωπο. Στην περίπτωση που τρίτος καταθέτει τη δήλωση, απαιτείται απλή εξουσιοδότηση (χωρίς θεώρηση του γνησίου της υπογραφής). Στην περίπτωση που τρίτος συμπληρώνει, υπογράφει και καταθέτει τη δήλωση απαιτείται συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο. Τέλος υπάρχει και η δυνατότητα αποστολής των δηλώσεων μέσω της διαδικτυακής πύλης της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. www.ktimatologio.gr. Στην περίπτωση αυτή το τέλος κτηματογράφησης καταβάλλεται αποκλειστικά με πιστωτική κάρτα ενώ οι τίτλοι του ακινήτου αποστέλλονται είτε ηλεκτρονικά, είτε ταχυδρομικά.

2.11 ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

1. Τίτλος ιδιοκτησίας ακινήτου σε απλή φωτοτυπία
2. Απόδειξη καταβολής τέλους κτηματογράφησης
3. Πιστοποιητικό μεταγραφής υποθ/κείου - τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου (προαιρετικά)
4. Επίδειξη αστυνομικής ταυτότητας δικαιούχου
5. Επίδειξη στοιχείου πιστοποίησης ΑΦΜ (Εκκαθαριστικό, λογ/μός ΔΕΗ κλπ.)

Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, και δεν ενδιαφέρει αν ένα δηλούμενο κτίσμα είναι νόμιμο ή αυθαίρετο, εν όλο ή εν μέρει. Δηλώνοντας κανείς ένα μη νόμιμο κτίσμα δεν έχει να φοβάται, αλλά ούτε να ελπίζει σε κάτι από αυτό. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες δηλώνονται με βάση το νόμιμο εμβαδόν που αναφέρεται στο συμβόλαιο κτήσης τους, σε αντίθεση με το Ε9 του περιουσιολογίου του υπουργείου Οικονομικών, όπου εκεί δηλώνονται με βάση την πραγματική τους κατάσταση και όχι τον ιδιοκτησιακό τίτλο τους.

2.12 ΤΑ 10 ΒΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΟΛΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

1. Κήρυξη του Δήμου (ή Κοινότητας) υπό κτηματογράφηση με απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, που δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.
2. Δημόσια πρόσκληση (σε μία πανελλαδική και δύο τοπικές εφημερίδες) προς όσους έχουν εμπράγματα δικαιώματα να τα δηλώσουν στο Γραφείο Κτηματογράφησης του οικείου Ο.Τ.Α.
3. Συμπλήρωση και υποβολή δηλώσεων και τίτλων ιδιοκτησίας από τους ενδιαφερομένους εντός τρίμηνης προθεσμίας από την τελευταία δημοσίευση (εξάμηνης για τους κατοίκους εξωτερικού), με δυνατότητα τρίμηνης παράτασης, στο Γραφείο Κτηματογράφησης του δήμου που βρίσκεται το ακίνητο, με ταυτόχρονη καταβολή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης (35 ευρώ ανά δικαίωμα κύριου περιουσιακού στοιχείου και 20 ευρώ για τα βοηθητικά).
4. Έλεγχος νομιμότητας δηλώσεων και κατάρτιση των κτηματολογικών χαρτών και πινάκων από το Γραφείο Κτηματογράφησης.
5. Δημόσια ανάρτηση επί δίμηνο των χαρτών και πινάκων στο Γραφείο Κτηματογράφησης, για να λάβουν γνώση όλοι οι ενδιαφερόμενοι.

6. Δίμηνη προθεσμία (τετράμηνη για κατοίκους εξωτερικού) για υποβολή αίτησης διόρθωσης ή ένστασης κατά των χαρτών και πινάκων.

7. Διόρθωση λαθών στους χάρτες και πίνακες. Στη συνέχεια καταβολή του αναλογικού τέλους κτηματογράφησης (1 ο/οο επί της αντικ. αξίας μείον 20.000 ευρώ για κάθε καταχωρούμενο δικαίωμα, με ανώτατο όριο τα 900 ευρώ). Το τέλος υπολογίζεται αυτόματα από τη μηχανογράφηση του κτηματολογίου και βεβαιώνεται στο δημόσιο ταμείο.

8. Κήρυξη της περαίωσης της κτηματογράφησης.

9. Έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου και πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά βιβλία.

10. Από τη στιγμή αυτή και μετά, υπάρχει μόνον δυνατότητα διόρθωσης από τον Προϊστάμενο του Γραφείου «πρόδηλων» σφαλμάτων στις κτηματολογικές εγγραφές. Για κάθε άλλο λάθος, παράλειψη κλπ., ισχύει οκταετής προθεσμία από την έναρξη λειτουργίας του οικείου Γραφείου (δεκαετής για τους κατοίκους εξωτερικού) προσφυγής στο αρμόδιο Πρωτοδικείο για την εκπρόθεσμη αναγνώριση αδήλωτων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

ΕΝΑ ΔΙΠΛΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΤΕΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

Διαμέρισμα αντικειμενικής αξίας	170.000 ευρώ
με κλειστή ισόγεια θέση στάθμευσης αντικ. αξίας	50.000 ευρώ
και υπόγεια αποθήκη αντικ. αξίας	37.000 ευρώ
Συνολική αξία	257.000 ευρώ

A. Αν ανήκει σε ένα άτομο:

Πάγιο τέλος: $35\text{€} + 20\text{€} + 20\text{€} = 75$ ευρώ

Αναλογικό τέλος διαμερίσματος $170.000 - 20.000 = 150.000 \times 1 \text{ ο/οο} = 150$ ευρώ

Θέση στάθμευσης $50.000 - 20.000 = 30.000 \times 1 \text{ ο/οο} = 30$ ευρώ

Αποθήκη $37.000 - 20.000 = 17.000 \text{ €} \times 1\text{οο} = 17$ ευρώ

Συνολική επιβάρυνση $75 + 150 + 30 + 17 = 272$ ευρώ

B. Αν ανήκει σε δύο άτομα (π.χ. σε 2 συζύγους, ή ψιλό κύριο + επικαρπωτή):

Πάγιο τέλος: $35\text{€} + 20\text{€} + 20\text{€} = 75$ ευρώ ανά άτομο $\times 2 = 150$ ευρώ

Αναλογικό τέλος διαμερίσματος $170.000 - 40.000 = 130.000 \times 1\% = 130$ ευρώ

Θέση στάθμευσης $50.000 - 40.000 = 10.000 \times 1\% = 10$ ευρώ

Αποθήκη $37.000 - 40.000 = 0$ ευρώ

Συνολική επιβάρυνση $150 + 130 + 10 + 0 = 290$ ευρώ (ήτοι 18 ευρώ περισσότερο).

2.13 ΕΠΑΝΕΚΚΙΝΗΣΗ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ (ΚΤΙΜΑ – 16)

Η εταιρία Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση (ΕΚΧΑ) επαναπροκήρυξε την άνοιξη του 2016 τον διαγωνισμό για την ολοκλήρωση του εθνικού κτηματολογίου. Ο προϋπολογισμός του έργου είναι 465,1 εκατ. ευρώ και αφορά στην κτηματογράφηση περίπου 86 εκατ. στρεμμάτων, έκταση που αντιστοιχεί στο 63,5% της Ελληνικής επικράτειας και ο ορίζοντας ολοκλήρωσης του έργου το 2020. Αν δεν υπάρξουν τα συνήθη προβλήματα με ενστάσεις και προσφυγές, η διαδικασία ανάθεσης των μελετών που θα σημάνει και την έναρξη της 4^{ης} γενιάς κτηματογράφησης, θα ολοκληρωθεί το ταχύτερο.

Στο νέο διαγωνισμό οι ενδιαφερόμενοι μελετητές ή κοινοπραξίες μελετητών καταθέτουν ηλεκτρονικά το φάκελό τους μέσω του Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημοσίων Συμβάσεων (ΕΣΗΔΗΣ) ώστε να αποφευχθούν φαινόμενα σαν και αυτά που οδήγησαν στην ακύρωση του προηγούμενου διαγωνισμού («συνεννοήσεις» μεταξύ εταιρειών). Όσον αφορά τη χρηματοδότηση του έργου, το Υπουργείο Περιβάλλοντος έδωσε την έγκρισή του ώστε να αναληφθεί η σχετική, πολυετής, οικονομική υποχρέωση. Το σύνολο της κρατικής δαπάνης για τα επόμενα 4 χρόνια είναι 399 εκατ. ευρώ, με το μεγαλύτερο τμήμα αυτής (148,6 εκατ. ευρώ) να έχει εγγραφεί στο 2019. Το ΥΠΠΕΝ έχει ζητήσει κοινοτική χρηματοδότηση ύψους 83,5 εκ. ευρώ και η σχετική διαδικασία έγκρισης βρίσκεται σε εξέλιξη.

Επίσης, δημοσιεύτηκαν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως οι νέες τεχνικές προδιαγραφές του έργου, καθώς και οι εκτιμώμενες αμοιβές, βάσει των οποίων θα πληρωθούν οι ανάδοχοι των 32 μελετών κτηματογράφησης. Στις προδιαγραφές γίνεται και μια περιγραφή της διαδικασίας κτηματογράφησης, με τα πιο ενδιαφέροντα στοιχεία να είναι τα ακόλουθα:

α) Οι δηλώσεις υποβάλλονται αναλογικά ή ηλεκτρονικά στο γραφείο κτηματογράφησης με προθεσμία 3 μηνών (από τη στιγμή που θα ανακοινωθεί η

έναρξη υποβολής δηλώσεων) για τους κατοίκους εσωτερικού και 6 μηνών για τους κατοίκους εξωτερικού.

β) Ο ενδιαφερόμενος δηλώνει το ιδιοκτησιακό του δικαίωμα με απλά φωτοαντίγραφα των πράξεων που το αποδεικνύουν. Επίσης συνιστάται η ταυτόχρονη υποβολή του πιστοποιητικού εγγραφής/μετεγγραφής στο Υποθηκοφυλακείο. Η υποβολή τοπογραφικού δεν είναι υποχρεωτική παρά μόνο στις περιπτώσεις εκείνες που το τοπογραφικό αναφέρεται ή έχει προσαρτηθεί στην πράξη εγγραφής/μετεγγραφής. Ωστόσο είναι προφανώς καλύτερο και ασφαλέστερο για τον πολίτη να υποβάλει το δικό του τοπογραφικό, με ακριβείς συντεταγμένες.

γ) Ιδιοκτησιακό δικαίωμα δεν θεωρείται μόνο η κατοχή ενός ακινήτου αλλά δήλωση πρέπει να υποβάλλεται και για τις δουλείες, τις θέσεις στάθμευσης, τις εγγραπτές μισθώσεις, τις εγγραπτές αγωγές, κατασχέσεις κ.α.

δ) Στις περιοχές όπου έχει κυρωθεί δασικός χάρτης απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου όπου θα φαίνονται τα όρια του δάσους ή της δασικής έκτασης.

ε) Το «κτηματούχημο» θα καταβάλλεται είτε κατά την υποβολή της δήλωσης (μέσω πιστωτικής ή χρεωστικής κάρτας) ή σε δεύτερο χρόνο, μετά την έκδοση του εντύπου «προσωρινής καταχώρισης δήλωσης και υπολογισμού παγίου τέλους», στις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Ωστόσο ενδιαφέρουσα είναι η αναφορά στη διασύνδεση με το πληροφοριακό σύστημα του υπουργείου Οικονομικών, όπου όταν αυτή γίνει εφικτή, ο ανάδοχος θα πρέπει να παίρνει απευθείας από το σύστημα τόσο τα στοιχεία του ιδιοκτήτη όσο και της ιδιοκτησίας, ενώ οποιαδήποτε διόρθωση θα είναι επιτρεπτή μόνο μέσω της βάσης του Υπουργείου Οικονομικών.

2.14 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΤΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ

Στα σχέδια της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων είναι και η on-line διασύνδεση του **περιουσιολογίου** με το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλα πληροφοριακά συστήματα φορέων του Δημοσίου καθαρά για λόγους λειτουργικότητας. Στόχος της διαδικτύωσης αυτής είναι να γίνονται οι αλλαγές στοιχείων χωρίς να απαιτείται η φυσική παρουσία στην εφορία.

Το ηλεκτρονικό αρχείο της εφορίας, στο οποίο φακελώνονται όλα τα ακίνητα που έχουν οι φορολογούμενοι στην κατοχή τους θα αποτελέσει τη βάση για να επιβληθεί ο σχεδιαζόμενος ενιαίος φόρος κατοχής ακινήτων.

Το περιουσιολόγιο, στο οποίο θα περιλαμβάνονται όλα τα ακίνητα και η φορολογητέα αξία τους, αναμένεται να αποτελέσει το βασικότερο εργαλείο της Εφορίας, αφού με βάση αυτό:

α) Θα ελέγχονται και θα διασταυρώνονται όλες οι μεταβολές στην περιουσιακή κατάσταση των Ελλήνων (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές και κληρονομιές).

β) Θα προσδιορίζεται η φορολογητέα αξία των ακινήτων (κατοικιών, οικοπέδων και αγροτεμαχίων).

γ) Θα γίνεται αυτόματα η εκκαθάριση του ενιαίου φόρου όταν αυτός επιβληθεί σε όλα τα ακίνητα και θα επιβαρύνει μικρούς και μεγάλους ιδιοκτήτες.

δ) Θα εντοπίζεται και θα ελέγχεται η περιουσιακή κατάσταση όσων χρωστούν στο δημόσιο. Για τους οφειλέτες που κατέχουν ακίνητα και δεν έχουν ρυθμίσει τα ληξιπρόθεσμα χρέη τους η εφορία θα προχωρά σε πλειστηριασμό και κατάσχεση της ακίνητης περιουσίας τους.

Με την ολοκλήρωση του περιουσιολογίου το Υπουργείο Οικονομικών προβλέπει ότι θα καταργηθεί η υποβολή της Δήλωσης Στοιχείων Ακινήτων, ειδικό έντυπο Ε9 που συνυποβάλλεται με την ετήσια φορολογική δήλωση. Οι μεταβολές στα περιουσιακά δικαιώματα θα γίνονται αυτόματα μέσω του Taxis, ενώ θα μειωθούν και τα αναγκαία δικαιολογητικά. Κατά τις μεταβιβάσεις ο μοναδικός κωδικός που θα έχει κάθε ακίνητο θα συσχετίζεται με τον ΑΦΜ του πωλητή και του αγοραστή, προκειμένου να γίνεται αυτόματα η ενημέρωση του ηλεκτρονικού περιουσιολογίου. Ακόμη οι φορολογούμενοι θα έχουν άμεση πρόσβαση στο προσωπικό τους ηλεκτρονικό αρχείο στο οποίο θα καταγράφεται η περιουσιακή τους κατάσταση ενώ το ηλεκτρονικό πρόγραμμα θα έχει τη δυνατότητα:

- Να παρέχει πιστοποιητικό για την περιουσία που έχει δηλώσει ο κάθε φορολογούμενος.
- Να προβάλλει και να εκδίδει το ιστορικό των μεταβολών της περιουσιακής κατάστασης κάθε φορολογούμενου στο οποίο θα αποτυπώνονται κάθε αγορά ή πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου.

3^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

ΑΠΟ ΤΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Η σημερινή κατάσταση των Υποθηκοφυλακείων στην χώρα, είναι ότι λειτουργούν υπό την εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης 400 περίπου υποθηκοφυλακεία, από τα οποία τα 19 είναι έμμισθα, δηλαδή επανδρωμένα με μόνιμους δημοσίους υπαλλήλους (Αθήνα, Πειραιάς, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Ηράκλειο Κρήτης, Ιωάννινα, Άρτα κλπ) και 377 άμισθα. Τα γραφεία αυτά διευθύνονται από νομικούς (υποθηκοφύλακες). Το σύνολο των υπαλλήλων που απασχολούνται είναι 250 περίπου μόνιμοι υπάλληλοι και 50 έκτακτοι στα έμμισθα, οι οποίοι οργανικά υπάγονται στο Υπουργείο Δικαιοσύνης και 500 περίπου υπάλληλοι με σχέση αορίστου χρόνου στα άμισθα Υποθηκοφυλακεία.

Το σύστημα των μεταγραφών που ισχύει σήμερα στα Υποθηκοφυλακεία προβλέπει μεταγραφή κάθε πράξης με την οποία συνιστάται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα. Σ' αυτές περιλαμβάνονται και πράξεις επιβάρυνσης των ακινήτων με υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις και διεκδικήσεις. Το Εθνικό Κτηματολόγιο θα καλύπτει εκτός από το νομικό και το τεχνικό μέρος των πληροφοριών για τα αντικείμενα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει την μετατροπή των υπαρχόντων υποθηκοφυλακείων σε κτηματολογικά γραφεία με διατήρηση όλου του υπάρχοντος δυναμικού τους. Στα πλαίσια της προσπάθειας κατάρτισης Εθνικού Κτηματολογίου, προκηρύχθηκε η ένταξη στο Κτηματολόγιο των υπολοίπων περιοχών της Αττικής οι οποίες δεν εντάχθηκαν κατά το έτος 2008. Η κτηματογράφηση γίνεται με βάση το νόμο 3841/2006 με τον οποίο συντομεύονται οι διαδικασίες κατάρτισης του κτηματολογίου, θεσπίστηκε όμως καταβολή τόσο πάγιου, όσο και αναλογικού τέλους εγγραφής των ακινήτων σε αυτό.

3.1 Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Η εταιρία «Κτηματολόγιο Α.Ε.», ιδρύθηκε με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε (Απόφαση 81706/6085/6-10-1995/ΦΕΚ 872B/19-10-1995) είναι Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου. Με τον νόμο 4164/2013 μετονομάστηκε σε «Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.» (ΕΚΧΑ Α.Ε.).

Αρχικά η ΕΕ διέθεσε 35 δισεκατομμύρια δραχμές για την πρώτη φάση του έργου και την κάλυψη 35.000 τετρ. χιλ. Το κόστος του έργου προϋπολογίστηκε σε 44 δις δραχμές (απορροφήθηκαν 12 δισεκατομμύρια επιπλέον από τον προβλεπόμενο προϋπολογισμό). Καλύφθηκαν 8.440 τετρ. χιλ. μέσα σε 7 χρόνια με κόστος υπερδιπλάσιο του αναμενόμενου. Διαπιστώθηκαν υπερβάσεις στα ανατεθέντα έργα που κυμαίνονταν μεταξύ 128% και 350%. Τον Ιανουάριο του 2001 η Κομισιόν με επιστολή της προς την κυβέρνηση επισήμαινε τις τεράστιες καθυστερήσεις και τις

υπερβάσεις του κόστους, ενώ ανησυχητικός ήταν και ο αριθμός των ενστάσεων που υποβάλλονταν (αφορούσαν το 18% περίπου των δηλώσεων εμπραγμάτων δικαιωμάτων). Ο επίτροπος Μπαρνιέ δήλωσε σε Δελτίο τύπου της Ευρωπαϊκής Επιτροπής: «Μόνο το ¼ της αρχικά προβλεπόμενης έκτασης βρίσκεται στη διαδικασία καταχώρησης στο Κτηματολόγιο: 8.440 τετρ. χλμ. έναντι 35.000 τετρ. χλμ. (πρόγραμμα περιβάλλοντος 1994-1999), με κόστος υπερδιπλάσιο, 94 δις. αντί των 44 δις δραχμές» (Δελτίο τύπου της Ευρωπαϊκής Επιτροπής).

Τα αποτελέσματα από την 21 χρόνων πορεία και λειτουργία του Κτηματολογίου, αποδεικνύουν πολλές δυσχέρειες και πληθώρα προβλημάτων. 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 τη 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 από τη δήλωση 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 ολοκληρωμένων 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 παρέλαβε 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.

Επίσης 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. «Κινδυνεύουν να τιναχθούν στον αέρα» οι ως τώρα κτηματογραφήσεις. Όπως ξέρουμε η χώρα μας περιβάλλεται από χιλιάδες χιλιόμετρα θαλασσογραμμή και δεν έχουμε χαραγμένο τον αιγιαλό. Σε μια χώρα που το 62% αποτελεί δασική έκταση και δεν έχει ξεκινήσει η καταγραφή των δασικών εκτάσεων πρώτα και στη συνέχεια η σύνταξη του κτηματολογίου αυτό από μόνο του αποτελεί τεράστιο πρόβλημα. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από τέσσερις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, που χαρακτηρίζουν «Νομικά Πλημμελή» την ολοκλήρωση των αρχικών εγγραφών στο Κτηματολόγιο χωρίς να ληφθεί υπόψη ο αντίστοιχος δασικός χάρτης. Το ανώτατο ακυρωτικό δικαστήριο έκρινε προσφυγές τριών φορέων (του Δικηγορικού Συλλόγου Θεσσαλονίκης, του ΓΕΩΤΕΕ και της Πανελληνίας Κίνησης Δασολόγων) κατά πράξεων και παραλείψεων των Υπουργών Περιβάλλοντος και Αγροτικής Ανάπτυξης, καθώς και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογράφησης (ΟΚΧΕ η οποία καταργήθηκε το 2013) και της Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφησης (ΕΚΧΑ). Όπως υποστηρίζουν οι παραπάνω φορείς, κατά την έναρξη της δεύτερης και τρίτης γενιάς κτηματογράφησης έπρεπε παράλληλα να δρομολογηθεί και η κατάρτιση των δασικών χαρτών στις περιοχές αυτές. Στις αποφάσεις του ΣτΕ γίνεται μια αναδρομή στη νομοθεσία για την κατάρτιση των δασικών χαρτών και επισημαίνεται ότι μέσω αυτής διασφαλίζονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα του Δημοσίου. «Η διαδικασία αυτή θα πρέπει να ολοκληρώνεται στον απολύτως αναγκαίο χρόνο» τονίζει το ΣτΕ, «πριν από την

περαιώση της κτηματογράφησης σε χρονικό σημείο τέτοιο, ώστε τα οριστικά δεδομένα που προκύπτουν να λαμβάνονται υπόψη κατά τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά γραφεία. Η παράλειψη της Διοίκησης να ολοκληρώσει τη διαδικασία κύρωσης των δασικών χαρτών κατά το ως άνω χρονικό σημείο καθιστά την περαιώση της διαδικασίας κτηματογράφησης νομικά πλημμελή». Παράλληλα το ΣτΕ απορρίπτει το επιχείρημα που έθεσε η ΕΚΧΑ, ότι υπάρχει δυνατότητα διόρθωσης των αρχικών εγγραφών στο κτηματολόγιο αν χρειαστεί, «διότι ανάγεται σε μεταγενέστερο στάδιο της λειτουργίας του Κτηματολογίου».

Το έργο του Εθνικού Κτηματολογίου 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 προϋπόθετε 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. 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 υψηλότετος προϋπολογισμός του έργου και οι ευρωπαϊκές επιχορηγήσεις.

3.2 ΤΕΧΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Σχεδόν σε όλους τους Ο.Τ.Α. της Ελληνικής επικράτειας, εμπίπτουν διανομές ανταλλάξιμων εκτάσεων, οι περισσότερες των οποίων δεν συνοδεύονταν από διαγράμματα και ως εκ τούτου δεν ήταν δυνατός ο προσδιορισμός τους.

Για την καταγραφή, λοιπόν, και για την απόδοση των ορίων των Ανταλλάξιμων κτημάτων για τις περιπτώσεις διεκδίκησης Δημοσίων Κτημάτων, η αίτηση διεκδίκησης πρέπει να συνοδεύεται από αναλυτική και τεκμηριωμένη Τεχνική Έκθεση Εφαρμογής Τουρκικών Τίτλων στην περιοχή με την οποία να αποδεικνύεται ότι στην θέση που το Δημόσιο εφαρμόζει την ιδιοκτησία του ως Ανταλλάξιμο Ακίνητο εφαρμόζει τίτλος τουρκικού Κτηματολογίου με εξουσιαστή Έλληνα, κατηγορίας "Δημοσίας Γης" (καθόσον η εφαρμογή τίτλου με εξουσιαστή Έλληνα και κατηγορία "Βακούφιο" δημιουργεί άμεσα την υποχρέωση του Δημοσίου να το διαχειρίζεται ή να το καταγράψει). (Χαπιζάνης, 2001)

-Ανυπαρξία Τουρκικών Τίτλων της Ευρύτερης Περιοχής: Για την σύνταξη της Έκθεσης αυτής είναι απαραίτητο να υπάρχουν οι Τουρκικοί Τίτλοι της ευρύτερης περιοχής που μπορούν να βρεθούν αν από τους σημερινούς ιδιοκτήτες αναθούμε δια των στοιχείων του Υποθηκοφυλακείου στον αρχικό επί Ελληνικού καθεστώτος τίτλο κτήσεως (συμβόλαιο) στο οποίο να αναγράφονται τα στοιχεία του Τουρκικού Τίτλου που επικαλείται ως στοιχείο κυριότητας ο πωλητής.

Στη συνέχεια από το Ιστορικό Αρχείο Μακεδονίας όπου φυλάσσονται τα στοιχεία του Τουρκικού Κτηματολογίου μπορεί να ζητηθεί αντίγραφο της εγγραφής στα Τουρκικά Βιβλία του αντιστοιχίου τίτλου και τοπογραφικό διάγραμμα αν υπάρχει, ο οποίος και μεταφράζεται από εξουσιοδοτημένο Μεταφραστή καθόσον η εγγραφή είναι σε Παλαιοτουρκική γραφή.

Τα βασικότερα στοιχεία που περιλαμβάνει μια εγγραφή τίτλου στα Τουρκικά Κτηματολογικά Βιβλία είναι:

- Ο αριθμός και η ημερομηνία εκδόσεώς του.
- Η θέση.
- Η έκταση (συνήθως σε παλαιά στρέμματα ή τετραγωνικούς πήχεις).
- Τα όρια.
- Το είδος γης.
- Ο λόγος εκδόσεώς του.
- Ο προγενέστερος και τυχόν μεταγενέστερος τίτλος.
- Ο εξουσιαστής της Βακουφικής γαίας ή ο ιδιοκτήτης του Ανταλλάξιμου κτήματος.

Αν ληφθεί υπόψη και το γεγονός ότι τα Τουρκικά Ταπιά δεν εκδίδονταν κατά περιοχή και τοπωνύμιο αλλά με την σειρά προσέλευσης του ενδιαφερομένου στα γραφεία του Τουρκικού Κτηματολογίου (σε αντίθεση με τις φορολογικές εγγραφές που αντιστοιχούν σε καταγραφή ακινήτων κατά περιοχή) σε συνδυασμό και με τα στοιχεία των τίτλων (παλαιά στρέμματα, όρια και εξουσιαστής μόνο με ονόματα χωρίς επίθετα) μπορεί κανείς να αντιληφθεί την δυσκολία που παρουσιάζει μια τέτοια εφαρμογή σε συσχετισμό με την υπάρχουσα σήμερα κατάσταση.

-Δυσκολία εφαρμογής Τουρκικών τίτλων: Για να εφαρμοστούν οι τίτλοι αυτοί πρέπει να αναγνωριστούν τα διάφορα σύνορα του ακινήτου και να αποδειχτεί αν αυτά αναφέρονται στους παλαιούς τίτλους. Η διαδικασία της εφαρμογής είναι πολλές φορές δύσκολη, γιατί πρέπει να ληφθούν όλοι οι παράγοντες υπόψη και να συνδυαστούν.

Αν δεν υπάρχει τουρκικό ταπί ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ανατρέξει και στο φορολογικό μητρώο που συντασσόταν κατά το διάστημα της Τουρκοκρατίας. Κατά τη σύνταξη του Εθνικού κτηματολογίου είναι συνετό η εφαρμογή των δημοσίων κτημάτων να γίνεται από την αρμόδια υπηρεσία και όχι από τα τεχνικά γραφεία που έχουν αναλάβει τη σύνταξή του, γιατί θα είναι πιο εύκολο να αντιμετωπιστούν τα τυχόν προβλήματα που θα ανακύψουν, με την προϋπόθεση ότι θα προσκομιστεί το σημερινό τοπογραφικό διάγραμμα.

- Κακή διαχείριση ανταλλάξιμης περιουσίας μουσουλμάνων από το δημόσιο: Σύμφωνα με το άρθρο 1 § 1 του Ν. 3250/1924, σε συνδυασμό με το αρθ.15 Εισ.Ν.ΑΚ., σε ακίνητα παντός είδους, που ανήκουν στην κατά τα ως άνω ανταλλάξιμη περιουσία μουσουλμάνων, απαγορεύεται, με ποινή απόλυτης ακυρότητας, κάθε δικαιοπραξία με την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα ή ιδρύεται άλλο εμπράγματο δικαίωμα, όπως και κάθε εγγραφή προσημείωσης ή αναγκαστική ή συντηρητική κατάσχεση και η εκποίηση με αναγκαστικό πλειστηριασμό. Οι απαγορεύσεις αυτές, οι οποίες πάντως δεν έχουν ισχύ έναντι του Δημοσίου ή άλλου νομικού προσώπου που υποκαθιστά το Δημόσιο στη Δημόσιο και τη χορήγηση

τίτλων κυριότητας για τα ανταλλάξιμα ακίνητα. Αντίθετα, όταν πρόκειται για τη μη ανταλλάξιμη περιουσία μουσουλμάνων που δεν εγκατέλειψαν την Ελλάδα, αυτοί, εφοδιασμένοι με τη «βεβαίωση μη Ανταλλαξιμότητας» (αρθ. 3 του Ν. 3250/24), δικαιούνται εξ αρχής να συνάπτουν εγκύτως δικαιοπραξίες μεταβίβασης κυριότητας ή συστάσεως άλλου εμπράγματος δικαιώματος.

3.3 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΤΑΔΙΟ ΤΗΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟ ΘΕΣΜΟ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ ΣΤΟ ΘΕΣΜΟ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ.

Στατιστικά στοιχεία από το Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας.

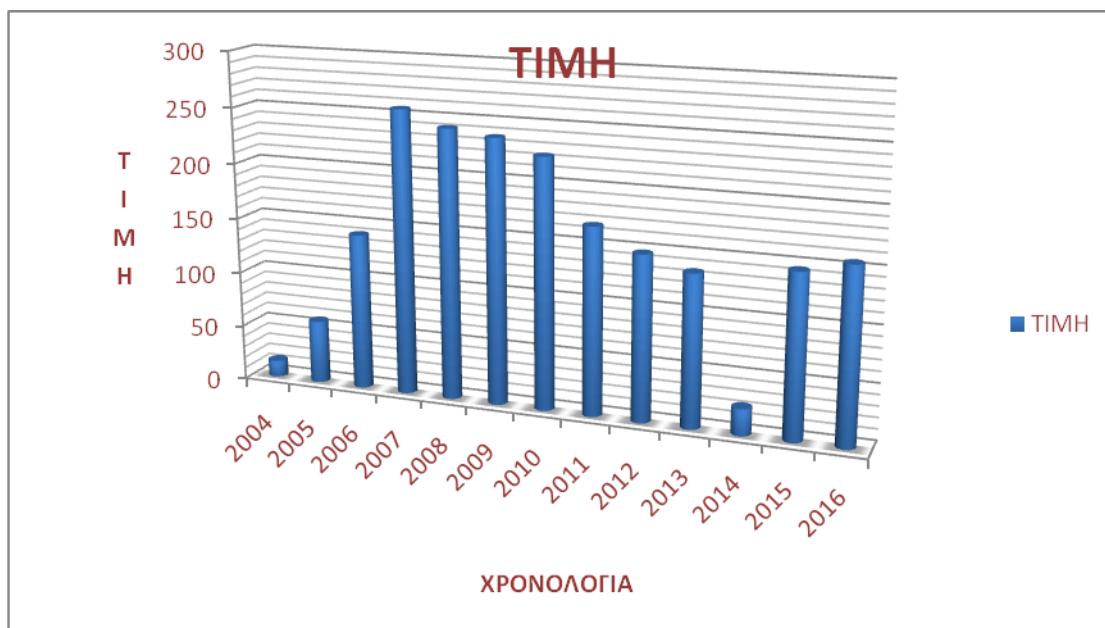
Το Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας ξεκίνησε τη λειτουργία του ανάλογα με τις περιοχές ένταξης ως εξής:

- Δήμος Φιλοθέης 17/12/2003
- Δήμος Πέτα 20/04/2005
- Δ.Δ. Βλαχέρνας 27/06/2005
- Δήμος Αρταίων 13/06/2006

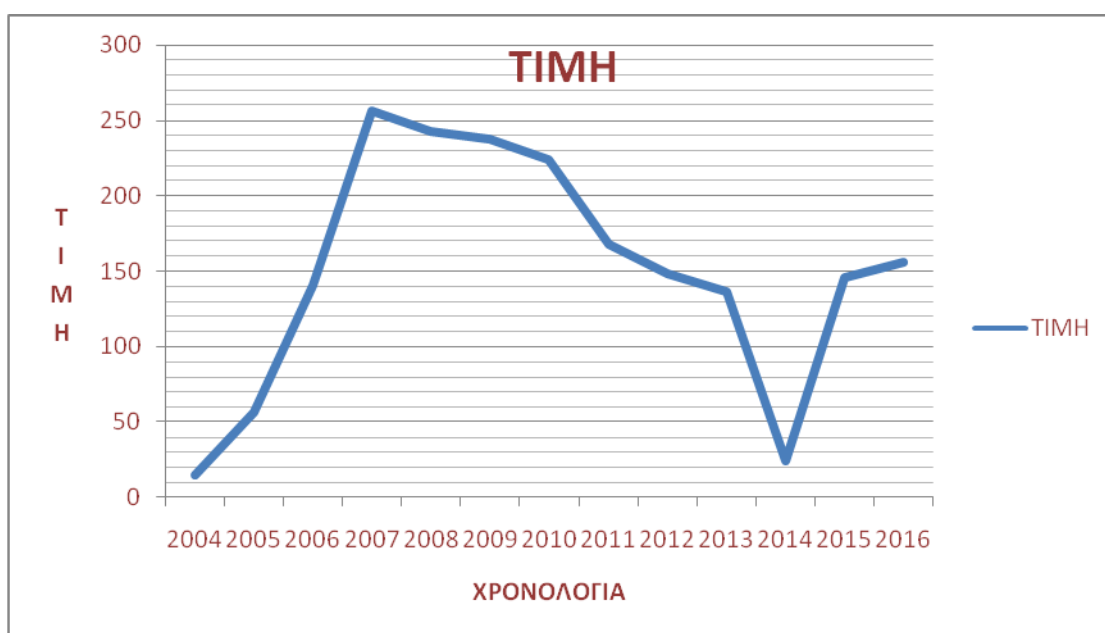
Μετά από έρευνα που πραγματοποιήθηκε στα αρχεία του Κτηματολογικού Γραφείου Άρτας, εντοπίστηκαν διάφορα προβλήματα στη συναλλαγή των πολιτών με το Εθνικό Κτηματολόγιο, τα οποία έχουν αντιμετωπισθεί σε σχέση με τις λανθασμένες αρχικές κτηματολογικές εγγραφές, σύμφωνα με τις διατάξεις περί διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων. Ανά έτος υπήρξαν τα εξής σφάλματα :

- Το έτος 2004 διορθώθηκαν 15 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2005 διορθώθηκαν 57 πρόδηλα σφάλματα
- Το έτος 2006 διορθώθηκαν 141 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2007 διορθώθηκαν 256 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2008 διορθώθηκαν 242 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2009 διορθώθηκαν 237 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2010 διορθώθηκαν 224 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2011 διορθώθηκαν 168 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2012 διορθώθηκαν 148 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2013 διορθώθηκαν 136 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2014 διορθώθηκαν 24 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2015 διορθώθηκαν 146 πρόδηλα σφάλματα.
- Το έτος 2016 διορθώθηκαν 156 πρόδηλα σφάλματα.

Ακολουθούν διαγράμματα που απεικονίζουν τον αριθμό των προδήλων σφαλμάτων ανά έτος:



Πίνακας 3-1: Ραβδόγραμμα προδήλων σφαλμάτων ανά έτος.



Πίνακας 3-2: Διάγραμμα προδήλων σφαλμάτων ανά έτος.

Παρατηρείται μια ανοδική πορεία του αριθμού των προδήλων σφαλμάτων από το 2004 μέχρι και το 2007, μετά μια σταδιακή μείωση μέχρι το έτος 2014, ενώ από τα έτη 2015 και 2016 ο αριθμός των διορθώσεων αυξάνεται.

Οι πιο χαρακτηριστικοί λόγοι για τις παραπάνω διορθώσεις είναι:

- Λάθος τίτλου κτήσεως ακινήτου
- Λάθος όνομα ιδιοκτήτη
- Λάθος στο είδος του τίτλου κτήσεως
- Ιδιοκτησία αγνώστου
- Λάθος εγγραφή βάρους ανύπαρκτης υποθήκης
- Συμπλήρωση των τίτλων κτήσεως του ακινήτου
- Λάθος στα ποσοστά κυριότητας των συνιδιοκτητών
- Λάθος στο εμβαδό τίτλου του γεωτεμαχίου
- Σφάλματα σε γεωμετρικά στοιχεία
- Λάθος στον Τόμο και αριθμό μεταγραφής στον τίτλο κτήσεως
- Λάθος στα ληξιαρχικά στοιχεία των ιδιοκτητών
- Λάθη στις εγγραφές των βαρών
- Ιδιοκτησίες που φαίνονται ότι ανήκουν σε άγνωστο ιδιοκτήτη
- Ανεντόπιστα γεωτεμάχια
- Λάθη στα γεωμετρικά στοιχεία

Κάποια παραδείγματα προβλημάτων που καταγράφηκαν στο Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας είναι:

Παράδειγμα 1^ο

Στις πρώτες εγγραφές στο Κτηματολόγιο εσφαλμένα καταχωρήθηκε ακίνητο με τίτλο κτήσης έκτακτη χρησικτησία αντί του ορθού που είναι πράξη δηλώσεως αποδοχής κληρονομιάς.

Η ιδιοκτήτρια του ακινήτου κάνει αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος στο Κ.Γ. Άρτας στην οποία αίτηση αναγράφεται ο αριθμός Κ.Α.Ε.Κ. του γεωτεμαχίου. Μαζί με την αίτηση επισυνάπτεται:

- Αντίγραφο συμβολαίου του ακινήτου στο οποίο φαίνεται ο τρόπος που αποκτήθηκε το ακίνητο.
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.
- Πιστοποιητικό «περί μη μεταβολών» του Υποθηκοφυλακείου Άρτας.

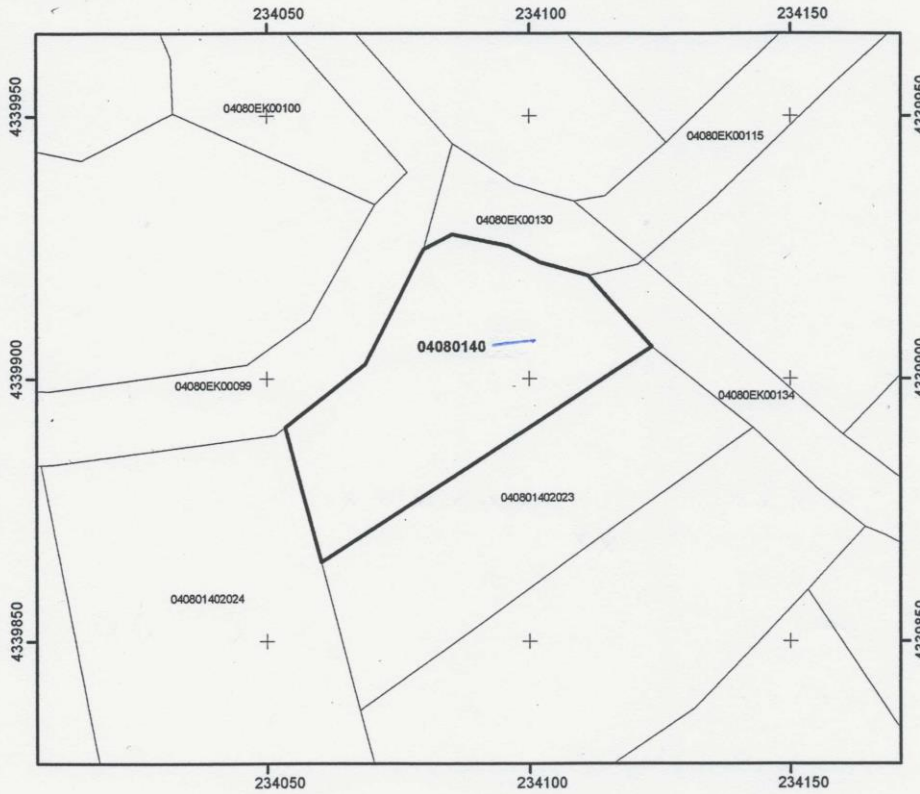
Μετά το νομικό και κτηματολογικό έλεγχο που κάνει η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Άρτας, αποφασίζει τη διόρθωση του τίτλου κτήσεως από έκτακτη χρησικτησία στο ορθό που είναι αποδοχή κληρονομιάς.

Ακολουθεί δείγμα εκτύπωσης της αίτησης του ιδιοκτήτη και το απόσπασμα του Κτηματολογικού διαγράμματος στο οποίο εμφανίζεται σε χάρτη το ακίνητο.

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ: ΑΡΤΑΣ
 ΝΟΜΟΣ: ΑΡΤΑΣ
 ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: ΦΙΛΟΘΕΗΣ
 ΦΥΛΛΟ ΧΑΡΤΟΥ: 1:5000 2320-43380 / 1:1000 2336-43398
 ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ: 04080140 / 0/0

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Κ. ΜΠΟΚΟΣ
 ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
 ΜΑΚΡΥΤΑΝΝΗ 8 - ΑΡΤΑ
 Κ: 6974 397092 / 26810 28294



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- + - + - + Όριο Δήμου ή Κοινότητας (προ 01/01/1997)
- Όριο Γεωτεμαχίου
- Όριο Γεωτεμαχίου που αφορά το απόσπασμα
- - - - Όριο αποκλειστικής χρήσης κάθετης ιδιοκτησίας
- ▨ Ζώνη δουλειάς (εφόσον η θέση της προκύπτει από την οικεία εγγραπτέα πράξη)

Κλίμακα 1:1000

Εμβαδόν Γεωτεμαχίου: 2085 τ.μ.
 Ελληνικό Γεωδατικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87

Ημερομηνία Εκτύπωσης: 18/1/2017

*Αυθής διαρρημένο φωτοαντίγραφο,
 εις που εις χειράς μου επισήμην απεγράψην
 τούτων, το οποίο επισημάρωσα.
 Αρτα, 18/1/2017*

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Κ. ΜΠΟΚΟΣ
 ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
 ΜΑΚΡΥΤΑΝΝΗ 8 - ΑΡΤΑ
 Κ: 6974 397092 - Τ: 26810 28294

Υπογραφή - Σφραγίδα
 Ημερομηνία: 18/01/2017



Παράδειγμα 2^ο

Στις πρώτες εγγραφές το ακίνητο εσφαλμένα φαίνεται ότι ανήκει στην εργολήπτρια εταιρεία αντί του ορθού που είναι οι οικοπεδούχοι. Στη συνέχεια η εργολήπτρια εταιρεία υποβάλει στο Κ.Γ. Άρτας αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος με την οποία ζητούν να αναγραφούν οι οικοπεδούχοι ως ιδιοκτήτες της οριζοντίου ιδιοκτησίας σύμφωνα με την πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών που είχε συσταθεί.

Μαζί με την αίτηση επισυνάπτεται:

- Αντίγραφο συμβολαίου (πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών)
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.
- Πιστοποιητικό μεταγραφής Υποθηκοφυλακείου Άρτας.

Μετά τον νομικό και κτηματολογικό έλεγχο που πραγματοποίησε η Προϊσταμένη του Κ.Γ. Άρτας αποφασίζει τη διόρθωση της ως άνω καταχωρημένης εγγραφής και αποδίδει στους οικοπεδούχους τα ποσοστά επί του ακινήτου που τους αναλογούν σύμφωνα με την πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Ακολουθεί δείγμα εκτύπωσης της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος, της απόφασης διόρθωσης και του πιστοποιητικού μεταγραφής της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών του Υποθηκοφυλακείου Άρτας.

ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΑΙΤΗΣΗ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ

του/της

<u>Φυσικό πρόσωπο</u>											
Επώνυμο					Όνομα			Πατρώνυμο
Αριθμός ταυτότητας / διαβατηρίου	.....					Εκδούσα αρχή	.....			
Διεύθυνση (Οδός, αριθμός, ΤΚ, Χώρα)	.....					Τηλέφωνο	.....			
ΑΦΜ											

<u>Φυσικό πρόσωπο</u>											
Επώνυμο					Όνομα			Πατρώνυμο
Αριθμός ταυτότητας / διαβατηρίου	.....					Εκδούσα αρχή	.....			
Διεύθυνση (Οδός, αριθμός, ΤΚ, Χώρα)	.....					Τηλέφωνο	.....			
ΑΦΜ											

<u>Φυσικό πρόσωπο</u>											
Επώνυμο					Όνομα			Πατρώνυμο
Αριθμός ταυτότητας / διαβατηρίου	.....					Εκδούσα αρχή	.....			
Διεύθυνση (Οδός, αριθμός, ΤΚ, Χώρα)	.....					Τηλέφωνο	.....			
ΑΦΜ											

<u>Νομικό πρόσωπο</u>											
Επωνυμία	Αφοι					Όνομα	Ος			Πατρώνυμο
Διακριτικός τίτλος νομικού προσώπου	.....					Εκδούσα αρχή	.....			
Είδος νομικού προσώπου	Ο.Ε.					Εδρα	ΑΡ.Τ.Α.				
Διεύθυνση (Οδός, αριθμός, ΤΚ, Χώρα)	.....					Τηλέφωνο	45 268107			
ΑΦΜ											

<u>Νομικό πρόσωπο</u>											
Επωνυμία					Όνομα			Πατρώνυμο
Διακριτικός τίτλος νομικού προσώπου	.....					Εκδούσα αρχή	.....			
Είδος νομικού προσώπου	.....					Εδρα	.....			
Διεύθυνση (Οδός, αριθμός, ΤΚ, Χώρα)	.....					Τηλέφωνο	.....			
ΑΦΜ											

ΚΑΕΚ που αφορά η αίτηση

ΚΑΕΚ	0	4	0	1	0	1	9	0	0	0

/d/

Περιγραφή σφάλματος:

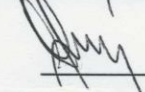
Εκ παραδρομής φαίνεται στο ανωτέρω αίτημα
ιδιοκτήτης η εργαζόμενη εταιρεία αντί των
οικονομικών.

Απαιτούμενη διορθωτική ενέργεια:

Ιδιοκτήτες ως οριζοντίου να αναγραφούν οι
οικονομικοί βόλφωνα ψετων νη αριθμ.
250 / 199 ηρώξη σύστασης οριζοντίων
ιδιοκτησιών.

Συνημμένα:

Ο/Η αιτών/ούσα - Οι αιτούντες



ΑΡΧΗ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΚΔΟΣΗΣ
ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΚΔΟΣΗΣ
ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΚΔΟΣΗΣ
ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΚΔΟΣΗΣ
ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΚΔΟΣΗΣ

Κωδικός ΚΓ: 15

Αρ. Πρωτ.: 43

Ημερομηνία: /11/2016

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΡΤΑΣ
ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 1

ΚΑΕΚ που αφορά η εσφαλμένη καταχώριση

04010190 00 /0/

Περιγραφή σφάλματος

Στις αρχικές εγγραφές το ακίνητο με το παραπάνω ΚΑΕΚ φέρεται λανθασμένα στην εταιρεία "ΑΦΟΙ ΚΑΡΑΝΙΔΑ-ΕΚΑΡΑΝΙΚΗ Ο.Ε." που εδρεύει στην πόλη της Άρτας και εκπροσωπείται νόμιμα.

Το ακίνητο αυτό καίτοι αποτελεί εργολαβικό αντάλλαγμα ανήκει στους οικοπεδούχους (μέχρι την μεταβίβαση του ποσοστού από τους οικοπεδούχους στην εργολήπτρια εταιρεία) σύμφωνα με την αριθμ. 250 /199 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας (τόμος μεταγραφής 5 αριθμός Βιβλίων Μεταγραφών) του τότε Συμ/φου Άρτας Βασιλείου Νούλη και τον κανονισμό πολυκατοικίας (τόμος μεταγραφής 5 αριθμός Βιβλίων Μεταγραφών) του ιδίου ως άνω Συμβολαιογράφου.

Επομένως το ακίνητο αυτό-οριζόντια ιδιοκτησία Ι-3 15 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 5 ο/οο εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου πρέπει να αποδοθεί στους οικοπεδούχους ως εξής:

α) Στην Μαργαρίτα συζ. Δημητρίου Ντόκου το γένος Λάμπρου και Βασιλικής Ζώτου να αποδοθούν τα 1,87 ο/οο (επειδή έχει τα 374 ο/οο εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου).

β) Στον Λάμπρο Ντόκου του Δημητρίου και της Μαργαρίτας να αποδοθούν τα 1,56 ο/οο (επειδή έχει τα 313 ο/οο εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου).

γ) Στην Ευγενία Γουρναρή του Χαραλάμπους και της Σμαράγδας να αποδοθούν τα 1,41 ο/οο (επειδή έχει τα 281,21 ο/οο εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου).

δ) Στην Σμαράγδα Μπαργιάνη του Δημητρίου και της Σταμάτως χήρα Χαραλάμπους Γουρναρή να αποδοθούν τα 0,16 ο/οο (επειδή έχει τα 31,79 ο/οο εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου).

Αιτούμενη διορθωτική ενέργεια:

Να γίνουν οι άνω διορθώσεις, ώστε η Μαργαρίτα Ντόκορα να λάβει το 37,40 % ο Λάμπρος Ντόκορα το 31,30%, η Ευγενία Γουρνάρη το 28,12%, και η Σμαράγδα Ντόκορα το 3,18% .





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ ΑΡΤΑΣ

Γ. Μάτσου 7
47 100 Άρτα
Τηλέφωνα: 26810 - 27649 & 27000

Υπόδ. 1



Αριθ.....10.....

Η Μεταγραφοφύλακας ΑΡΤΑΣ

Πιστοποιεί ότι:

Το υπ' αριθ. 250 / 23-7 του 199 έτους συμβόλαιο του
Συμβολαιογράφου Άρτας Βασιλείου Νούλη
μεταγράφηκε -7-19 στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου
Άρτας στον τόμο 5 και με αύξ. αριθμό
1 (Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας).

Άρτα, Δέμα (10) Νοεμβρίου
του δύο χιλιάδες Δεκαέξι (20.16) έτους.

Η Διευθύντρια



Κ.Α. 11903901

Χρυσή Κων. Κολιατσού
Υπάλληλος

3.4 ΕΙΔΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Μετά την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας, συμπεραίνουμε ότι:

* Τα πρόδηλα σφάλματα είναι τα πιο συνήθη και επιλύονται είτε από τον ίδιο τον Προϊστάμενο του εκάστοτε Κτηματολογικού Γραφείου, όπου αυτό είναι εφικτό, είτε μέσω αγωγής.

* Η οποιαδήποτε διόρθωση των αρχικών εγγραφών, εμφανίζεται στο Κτηματολογικό φύλλο με τη μορφή παρατήρησης.

* Το Δημόσιο αδυνατεί να παρέχει κάθε φορά τα κατάλληλα στοιχεία, διαγράμματα ή έγγραφα, που αποδεικνύουν τα δικαιώματά του, επί των αντιστοίχων κάθε φορά σαφώς γεωμετρικά προσδιορισμένων ακινήτων. Συνεπώς αποδεικνύεται η αδυναμία εντοπισμού της θέσης των Δημοσίων ακινήτων και της αναγνώρισης των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί αυτών.

* Από τα στατιστικά στοιχεία παρατηρείται ότι από το έτος 2004 που άρχισε η λειτουργία του Μεταβατικού Κτηματολογικού Γραφείου, μειώθηκαν οι πράξεις του Υποθηκοφυλακείου και αυξάνονται σταδιακά οι πράξεις του Κτηματολογίου, γεγονός αναμενόμενο αφού προστέθηκαν και άλλες περιοχές στο Σύστημα του Κτηματολογίου.

* Ο αριθμός των προδήλων σφαλμάτων παρουσιάζει ανοδική πορεία από το 2004 μέχρι και το 2007, μετά μια σταδιακή μείωση μέχρι το έτος 2014, ενώ από τα έτη 2015 και 2016 ο αριθμός των διορθώσεων αυξάνεται.

* Έντονα προβλήματα εμφανίζονται κατά τη διαδικασία της διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων των κτηματολογικών εγγραφών καθώς επίσης και στις περιπτώσεις των εγγραπτών πράξεων, οι οποίες επιφέρουν γεωμετρική μεταβολή όπως συνένωση, κατάτμηση, σύσταση δουλείας διόδου, σύσταση – κατάργηση καθέτων ιδιοκτησιών, διότι η διαδικασία η οποία πρέπει να ακολουθηθεί είναι χρονοβόρα και καθυστερεί τις συμβολαιογραφικές πράξεις.

* Τόσο στο Κτηματολόγιο όσο και στο Υποθηκοφυλακείο, ο νομικός έλεγχος γίνεται πριν την εισαγωγή κάθε πράξης, απλά στο Κτηματολόγιο γίνεται και κτηματολογικός έλεγχος από το απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος, που επισυνάπτεται σε κάθε εγγραπτέα πράξη.

* Οι δαπάνες εγγραφής ή μεταγραφής πράξεων και στα δύο γραφεία είναι ίδιες, μόνο που στο Κτηματολόγιο εισπράττεται επιπλέον αναλογικό δικαίωμα 1 τοις χιλίοις υπέρ Ε.Κ.Χ.Α.

* Οι ενέργειες οι οποίες απαιτούνται για την προετοιμασία και σύνταξη των συμβολαίων είναι οι ίδιες, μόνο που στο Κτηματολόγιο απαιτείται η έκδοση Κτηματολογικού Φύλλου και Διαγράμματος.

* Κάθε ακίνητο στο Κτηματολόγιο χαρακτηρίζεται από έναν μοναδικό αριθμό Κ.Α.Ε.Κ., ενώ στο Υποθηκοφυλακείο είναι πιο δύσκολος ο εντοπισμός του.

* Το σύστημα του Υποθηκοφυλακείου καταγράφει τα δικαιώματα με βάση το πρόσωπο, ενώ το Κτηματολόγιο καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν δικαιώματα σε ακίνητα.

4ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Όταν το 1996 ο τότε υπουργός ΠΕΧΩΔΕ ανακοίνωνε την έναρξη της κατάρτισης του εθνικού κτηματολογίου, το είχε χαρακτηρίσει ως το μεγαλύτερο από τα μεγάλα έργα. Με έμφαση, μάλιστα, είχε τονίσει στις δηλώσεις του ότι από όλες τις χώρες της Ευρώπης μόνον η Ελλάδα και η Αλβανία δεν είχαν κτηματολόγιο. Σχεδόν 20 χρόνια μετά, η Ελλάδα μπορεί να υπερηφανεύεται ότι είναι η μοναδική χώρα στην Ευρώπη που δεν έχει κτηματολόγιο, αφού η Αλβανία το ολοκλήρωσε, και μάλιστα μόνο σε τρία χρόνια από την έναρξή του.

Η κατάρτιση του κτηματολογίου στην Ελλάδα κρατάει δύο δεκαετίες. Η ολοκλήρωσή του είναι μνημονιακή υποχρέωση και μάλιστα μέχρι το 2020!

Το τελευταίο χρονικό διάστημα η Ε.Κ.Χ.Α., προκειμένου να προχωρήσει με κάθε τρόπο το έργο, προχωρά στην κτηματογράφηση περίπου 60.000.000 στρεμμάτων σε 29 νομούς της χώρας, χωρίς να υπάρχουν δασικοί χάρτες και χωρίς να έχουν προκηρύξει μελέτες για τη σύνταξή τους, προϋπόθεση αυτονόητη για την κατάρτιση του κτηματολογίου. Ακόμα και σήμερα που η χώρα βρίσκεται στο έσχατο σημείο λόγω οικονομικής κρίσης και η κατάρτιση του εθνικού κτηματολογίου θα ήταν το μεγαλύτερο βήμα για την προώθηση της ανάπτυξης της χώρας και για τη δόμηση μιας σχέσης εμπιστοσύνης με πιθανούς επενδυτές, δυστυχώς η ολοκλήρωση του έργου περπατά με ρυθμούς χελώνας.

4.1 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΕ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Παρουσίαση των κάτωθι περιοχών έρευνας για ορισμένες Ευρωπαϊκές χώρες που έχουν αναπτύξει κάποιο σύστημα Κτηματολογίου.

Αυστρία

Μέθοδος αναζήτησης στο κτηματολόγιο της Αυστρίας

Πληκτρολογώντας το όνομα της κοινότητας (*Gemeinde*) και τον αριθμό του οικοπέδου (τα λεγόμενα στοιχεία εισόδου (*Einlagezahl*) ή «EZ») ή τον αριθμό του ακινήτου (*Grundstücksnummer*), μπορείτε να αποκτήσετε τις ακόλουθες πληροφορίες από τη βάση δεδομένων:

- αποσπάσματα του κτηματολογίου
- αποσπάσματα χαρτών κτηματογράφησης
- αντίγραφα χαρτών.

Οι πληροφορίες αυτές περιλαμβάνουν όλα τα πρόσφατα καταχωρημένα δεδομένα. Κατόπιν αιτήματος, μπορούν επίσης να ανακτηθούν δεδομένα τα οποία έχουν διαγραφεί υπό τον όρο ότι καταχωρήθηκαν μετά την μετατροπή του κτηματολογίου σε ηλεκτρονικό. Τα παλαιότερα δεδομένα διατίθενται μόνο σε έντυπη μορφή.

Δεν είναι δυνατή η απόκτηση πληροφοριών σχετικά με πρόσωπα. Για το συγκεκριμένο είδος πληροφοριών, οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να απευθύνονται στο κτηματολογικό γραφείο (*Grundbuchsabteilung*) οποιουδήποτε τοπικού δικαστηρίου (*Bezirksgericht*), και να αποδεικνύουν έννομο συμφέρον για την απόκτηση της συγκεκριμένης πληροφορίας.

Δανία

Η εθνική έρευνα στην Δανία γίνεται σε συνεργασία με την ένωση των τοπικών αρχών, την ένωση επιθεωρητών εδάφους, και την δημιουργία μιας "εθνικής κτηματολογικής υποδομής". Το Σουηδικό πρότυπο, θα μπορούσε πιθανότατα να καλύψει το Δανικό σχεδιασμό του Εθνικού Κτηματολογίου.

Σε περίπτωση κατάτμησης ή αλλαγής ορίων γίνεται επιθεώρηση της ιδιοκτησίας που αλλάζει από τεχνικό, ο οποίος προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες νομικές έρευνες για την προετοιμασία των εγγράφων που απαιτούνται για την υποβολή της αίτησης για την ενημέρωση του κτηματολογίου. Η έγκριση γίνεται από το κτηματολόγιο, και ο ενημερωμένος κτηματολογικός χάρτης επιστρέφεται μαζί με την χορηγούμενη άδεια επιθεώρησης. Ταυτόχρονα, η έγκριση διαβιβάζεται στο δήμο για την ενημέρωση της φορολογικής μερίδας, και στο τοπικό γραφείο κτηματολογίων για την ενημέρωση του Κτηματολογικού Βιβλίου. Πράξεις ή η υποθήκες μπορούν έπειτα να εισαχθούν μέσα στο κτηματολογικό βιβλίο χρησιμοποίησης γης.

Η ψηφιοποίηση του κτηματολογικού καταλόγου και των κτηματολογικών χαρτών, έχει προετοιμάσει το έδαφος για την ολοκλήρωση της μετατροπής της κτηματολογικής διαδικασίας σε μια ψηφιακή. Αυτοί οι κατάλογοι καλύπτουν ολόκληρη τη χώρα και συνεχώς ενημερώνονται.

Κάτω χώρες

Το Κτηματολόγιο των Κάτω Χωρών ανήκει στην Kadaster (Υπηρεσία Κτηματογράφησης και Χαρτογράφησης) και τηρείται από αυτήν. Πρόκειται για μια δημόσια αρχή επιφορτισμένη με την καταχώρηση δικαιωμάτων επί ακινήτων (γαιών και κτιρίων) και στοιχείων για τα ακίνητα (π.χ. εμβαδό).

Οι επαγγελματίες στις Κάτω Χώρες οι οποίοι είναι συνδρομητές του Κτηματολογίου των Κάτω Χωρών έχουν τη δυνατότητα αναζήτησης με βάση τις παρακάτω παραμέτρους:

- Ονοματεπώνυμο ιδιοκτήτη ή ατόμου που σχετίζεται με το ακίνητο
- Διεύθυνση
- Ταχυδρομικός κώδικας
- Κωδικός αριθμός κτηματολογίου
- Χάρτης
- Τοπικός χάρτης
- Αριθμός συμβολαιογραφικής πράξης
- Ονομασία ακινήτου.

Οι επαγγελματίες χρήστες που είναι συνδρομητές σε χώρες που συμμετέχουν στη EULIS (Ευρωπαϊκή υπηρεσία πληροφοριών σχετικά με την έγγαιο ιδιοκτησία) έχουν τη δυνατότητα αναζήτησης στο Κτηματολόγιο των Κάτω Χωρών με βάση τις παρακάτω παραμέτρους:

- Διεύθυνση
- Ταχυδρομικός κώδικας
- Κωδικός αριθμός κτηματολογίου
- Χάρτης
- Τοπικός χάρτης.

Όλα τα στοιχεία εμφανίζονται στην αγγλική γλώσσα και η τιμολόγηση γίνεται μέσω του αντίστοιχου εθνικού κτηματολογίου.

Οι ιδιώτες έχουν τη δυνατότητα αναζήτησης στο Κτηματολόγιο των Κάτω Χωρών με βάση τις παρακάτω παραμέτρους:

- Διεύθυνση
- Ταχυδρομικός κώδικας

Όλα τα στοιχεία (λιγότερα από όσα διατίθενται στους επαγγελματίες χρήστες) εμφανίζονται στην ολλανδική γλώσσα και η καταβολή του τέλους μπορεί να γίνει με Mastercard, Visa Electron, Visa, American Express, Diners Club, iDEAL ή ηλεκτρονική επιταγή.

NORΒΗΓΙΑ

Το κτηματολόγιο θεωρείται ως σύστημα τεχνικών πληροφοριών για τα ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των χαρτών και των πληροφοριών γης. Στη Νορβηγία, το κτηματολόγιο και τα γραφεία καταγραφής γης, κρατούν ξεχωριστές βάσεις δεδομένων με διαφορετικό νομικό πλαίσιο. Οι βάσεις δεδομένων περιλαμβάνουν πληροφορίες για τα μερίδια γης, τα κτίρια και τα διαμερίσματα, τις συντεταγμένες θέσης, και υπάρχουν συνδέσεις με τα θεματικά στρώματα όπως τους δρόμους, τα ύδατα, τις τοπωνυμίες, τα σύνορα των δήμων, κ.λπ.

Στην Νορβηγία υπάρχουν δύο ειδών κτηματολογία, το αστικοκτηματολογικό και το αγροκτηματολογικό.

Δημιουργούνται σήμερα οι κανόνες για το τρισδιάστατο κτηματολόγιο που καθορίζονται με νόμο. Σύμφωνα με το νέο κτηματολογικό νόμο και το νέο

κτηματολογικό σύστημα, η μεταγραφή γης θα μεταφερθεί στη Νορβηγική Αρχή Χαρτογράφησης. Η εγγραφή των τίτλων, των υποθηκών κ.λπ. θα συγκεντρωθεί σε ενιαίο σύστημα με ένταξη της νέας τεχνολογίας. (ηλεκτρονική σύνταξη πράξεων μεταβίβασης).

ΣΟΥΗΔΙΑ

Το κτηματολόγιο στη Σουηδία αποτελείται από διάφορα τμήματα, καλύπτει το σύνολο της επικράτειας και χρησιμοποιείται για ποικίλους σκοπούς. Μεταξύ άλλων, περιλαμβάνει πληροφορίες σχετικά με τα εξής:

- ιδιοκτησίες και συνιδιοκτησίες
- διοικητικές υποδιαιρέσεις
- διευθύνσεις ακινήτων
- κτηματολογικά γεωμετρικά διαγράμματα και χάρτες
- ιδιοκτήτες
- υποθήκες και συμβάσεις ενυπόθηκης πίστης
- δουλείες και επικαρπίες
- σχέδια και χωροταξικούς κανονισμούς
- αρχαιότητες
- μέτρα οικιστικού σχεδιασμού και ανάλογα μέτρα
- δικαιώματα μίσθωσης
- ιστορικό
- κτίρια
- πληροφορίες σχετικά με τη φορολογία ακινήτων.

Για τη διαχείριση του κτηματολογίου είναι υπεύθυνη η Υπηρεσία Γεωδαισίας της Σουηδίας.

Η παροχή πληροφοριών σε άτομα που τις αναζητούν αυτοπροσώπως ή μέσω τηλεφώνου είναι δωρεάν. Πληροφορίες μπορούν επίσης να ζητηθούν σύμφωνα με τις αρχές της πρόσβασης των πολιτών στα δημόσια έγγραφα. Η ηλεκτρονική πρόσβαση στις υπηρεσίες του κτηματολογίου παρέχεται με καταβολή τέλους, με εξαίρεση την υπηρεσία (Η ιδιοκτησία μου), η οποία είναι δωρεάν.

Η δημιουργία του ηλεκτρονικού κτηματολογίου άρχισε το 1970. Η πλήρης αποθήκευση των πληροφοριών ολοκληρώθηκε το 1995. Τα τεχνικά χαρακτηριστικά του κτηματολογίου, καθώς και οι δίαυλοι παροχής πρόσβασης σε αυτό αναπτύχθηκαν με την πάροδο του χρόνου. Υπάρχουν σχέδια για τη θέση σε λειτουργία μιας εντελώς νέας τεχνικής πλατφόρμας. Οι σχετικές εργασίες έχουν αρχίσει και θα συνεχιστούν τα επόμενα έτη.

ΕΛΒΕΤΙΑ

Από το 1912 το αστικό δίκαιο αποτελεί τη βάση του "ομοσπονδιακού συστήματος κτηματολογίου". Το σύστημα έχει καθιερωθεί από τις αρχές των δεκαετιών του 20ου αιώνα σύμφωνα με διάφορες αρχές που έχουν καθοριστεί και ισχύουν ακόμα και σήμερα. Το κτηματολόγιο αποτελείται από πέντε κύρια μέρη και είναι βασισμένο σε έναν κτηματολογικό χάρτη. Στην Ελβετία δεν υπάρχει καμία διάκριση μεταξύ αστικού και αγροτικού κτηματολογίου.

Η ομοσπονδιακή διεύθυνση για την κτηματολογική έρευνα ανέλαβε τις ακόλουθες πρωτοβουλίες:

1. Πλήρης καταγραφή των γεωγραφικών δεδομένων,
2. Κάλυψη γης στις γεωργικές περιοχές,
3. Ολοκλήρωση των δημόσιων περιορισμών.

ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ

Το Φινλανδικό Κτηματολόγιο ανήκει στην Εθνική Τοπογραφική Υπηρεσία, από την οποία και διατηρείται.

Το κτηματολόγιο εστιάζεται τόσο στη νομική κατάσταση ενός ακινήτου, όπως το νομικό του καθεστώς, όσο και στην πραγματική του κατάσταση, όπως το όνομα του ιδιοκτήτη του. Το Εθνικό Σύστημα Πληροφοριών για την Έγγειο Ιδιοκτησία περιέχει όλες τις πληροφορίες που καταχωρούνται στο φινλανδικό κτηματολόγιο, στο οποίο εγγράφονται τίτλοι ιδιοκτησίας, υποθήκες και άλλα βάρη.

Τα δεδομένα κτηματολογικών χαρτών παρέχονται από την Εθνική Τοπογραφική Υπηρεσία της Φινλανδίας και 86 δήμοι διατηρούν αρχεία κτηματολογικών χαρτών για τις περιοχές που καλύπτονται από τα αντίστοιχα σχέδια πόλης. Η τήρηση των κτηματολογίων είναι αρμοδιότητα των περιφερειακών δικαστηρίων έως τις 31 Δεκεμβρίου 2009, ενώ από 1ης Ιανουαρίου 2010 θα μεταβιβαστεί στην Εθνική Τοπογραφική Υπηρεσία της Φινλανδίας. Το σύστημα αυτό χρησιμοποιείται από όσους χρειάζονται ενημερωμένα κτηματολογικά δεδομένα σε τακτική βάση, όπως οι τράπεζες, διάφορες αρχές, μεσίτες και συμβολαιογράφοι.

Δεν παρέχεται δωρεάν πρόσβαση.

Η αναζήτηση γίνεται ανά χάρτη, ανά κτηματολογική μονάδα ή ανά επωνυμία, διεύθυνση, διοικητική μονάδα (δήμος, δημοτικό διαμέρισμα/χωριό) και αναγνωριστικό επιχείρησης.

Παρέχονται πληροφορίες σχετικά με τα ακόλουθα:

- Ιδιοκτησία
- Τίτλος
- Υποθήκες και βάρη
- Μίσθωση
- Δικαιώματα διευκολύνσεως
- Τοπογραφικές πληροφορίες.

Δεδομένα κτηματολογικής μονάδας, καταχωρημένος ιδιοκτήτης και διεύθυνσή του, πιθανοί περιορισμοί όσον αφορά τους όρους κατοχής, ιδιοκτήτες καταχωρημένων τμηματικών μεταβιβάσεων, υποθήκες, δικαιώματα διευκολύνσεως και βάρη επί της καταχωρημένης μονάδας, καταχωρημένη μίσθωση.

ΓΑΛΛΙΑ

Τα 354 μητρώα ακινήτων στη Γαλλία είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους και δεν υπάρχει καμία δυνατότητα αλληλεπίδρασης μεταξύ τους.

Επίσης, δεν υπάρχει στη Γαλλία καμία ηλεκτρονική πύλη η οποία να παρέχει πρόσβαση στα εν λόγω μητρώα.

Δεν υπάρχει υποθηκοφυλακείο στην περιφέρεια Alsace-Moselle. Η υπηρεσία της δημοσιότητας όσον αφορά τα ακίνητα παρέχεται στους τρεις νομούς που απαρτίζουν τη συγκεκριμένη περιφέρεια από την υπηρεσία του κτηματολογίου.

Το σύνολο του μηχανισμού πρόσβασης στο κτηματολόγιο τελεί υπό τροποποίηση λόγω της ολοκλήρωσης της διαδικασίας μηχανοργάνωσης, η οποία ξεκίνησε πριν από 20 χρόνια.

ΓΕΡΜΑΝΙΑ

Στο γερμανικό κτηματολόγιο μπορείτε να βρείτε πληροφορίες σχετικά με τις έννομες σχέσεις ιδιωτών που αφορούν καταχωρημένα ακίνητα – όπως τον ιδιοκτήτη ενός οικοπέδου και το κατά πόσον άλλα πρόσωπα έχουν εμπράγματα δικαιώματα (δικαιώματα που αφορούν πράγματα και όχι πρόσωπα) στο εν λόγω ακίνητο. Τα κτηματολόγια τηρούνται κυρίως ως ηλεκτρονικά μητρώα.

Μόνον πρόσωπα τα οποία μπορούν να αποδείξουν δικαιολογημένο συμφέρον (για νομικούς ή οικονομικούς λόγους) λαμβάνουν άδεια να ερευνήσουν το γερμανικό κτηματολόγιο. Για τον σκοπό αυτό, πρέπει να επικοινωνήσουν με το γραφείο του κτηματολογίου στην περιφέρεια στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Είναι επίσης δυνατόν να υποβληθεί αίτηση χορήγησης αποσπασμάτων από το κτηματολόγιο, υπό την προϋπόθεση της απόδειξης δικαιολογημένου συμφέροντος.

Σε περιορισμένη ομάδα χρηστών παρέχεται επιπλέον πρόσβαση στην ηλεκτρονική πύλη των ομόσπονδων κρατιδίων. Η ομάδα χρηστών με δικαιολογημένο συμφέρον πρόσβασης στο κτηματολόγιο περιλαμβάνει κυρίως τοπικά δικαστήρια, διοικητικούς φορείς, συμβολαιογράφους, καθώς και πιστωτικά ιδρύματα και δημόσιες υπηρεσίες. Η άδεια πρόσβασης παρέχεται από τη διοίκηση της δικαιοσύνης του ομόσπονδου κρατιδίου.

Η πρόσβαση στο μητρώο του κτηματολογίου στο γραφείο του κτηματολογίου παρέχεται δωρεάν. Ένα απλό απόσπασμα από το μητρώο του κτηματολογίου κοστίζει 10 ευρώ και ένα θεωρημένο αντίγραφο 20 ευρώ. Η ηλεκτρονική πρόσβαση και έρευνα υπόκεινται επίσης σε τέλος.

Στο γερμανικό κτηματολόγιο η αναζήτηση μπορεί να πραγματοποιηθεί με βάση τα ακόλουθα κριτήρια αναζήτησης:

- τον αριθμό σελίδας του μητρώου
- τη μερίδα κτηματογράφησης
- τη διεύθυνση
- το όνομα του ιδιοκτήτη

Χρησιμοποιώντας το κτηματολόγιο, μπορείτε να ανατρέξετε στις προηγούμενες ιδιοκτησιακές σχέσεις που αφορούν συγκεκριμένα ακίνητα έως την ημερομηνία θέσπισης του κτηματολογίου στις αρχές του 20ού αιώνα.

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990, η έντυπη μορφή του κτηματολογίου αντικαθίσταται σταδιακά από το ηλεκτρονικό κτηματολόγιο. Η μετάβαση έχει ολοκληρωθεί σε μεγάλο βαθμό.

ΕΛΛΑΔΑ

Η Ελλάδα διαθέτει ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο στις περιοχές της χώρας που έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες κτηματογράφησης και τα κατά τόπους αρμόδια Υποθηκοφυλακεία λειτουργούν μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφεία.

Στις περιοχές της χώρας που έχει ξεκινήσει από το έτος 2003 η λειτουργία του Κτηματολογίου και η αντικατάσταση των προϋφιστάμενου συστήματος μεταγραφών και υποθηκών, τα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία τηρούνται και ενημερώνονται υποχρεωτικά μόνο ηλεκτρονικά σύμφωνα με το νόμο 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Η κτηματολογική βάση δεδομένων τηρείται κεντρικά για όλη τη χώρα από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. και η ενημέρωσή της γίνεται τοπικά από τα κατά τόπους αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία βάσει των συναλλαγών που διενεργούν.

Στην περιφέρεια κάθε Ειρηνοδικείου λειτουργούν ένα ή περισσότερα Υποθηκοφυλακεία στα οποία, σύμφωνα με τη νομοθεσία γίνεται:

1. η εγγραφή, προσημείωση ή κατάσχεση στα ακίνητα που ευρίσκονται στην περιφέρεια της δικαιοδοσίας τους
2. η μεταγραφή των πράξεων που πρέπει να μεταγραφούν σύμφωνα με το νόμο, και
3. η καταχώρηση αγωγών και κάθε άλλης πράξης ή σημείωσης σχετική με τα ακίνητα.

Επιπλέον, στην Ελλάδα υπάρχει θεσμικό πλαίσιο για τη μελέτη, τη σύνταξη και τη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου (ακίνητα). Το σχετικό έργο έχει ανατεθεί στην εταιρεία «Κτηματολόγιο Α.Ε.», η οποία είναι νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο σύστημα που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.

Συγκεκριμένα, το Εθνικό Κτηματολόγιο:

- Καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν δικαιώματα σε ακίνητα. Η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμία πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο φερόμενος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος.
- Καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου.
- Καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία
- Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία

Σημειώνεται ότι η κτηματογράφηση έχει περαιωθεί ήδη σε 333 περιοχές της χώρας και τα 96 κατά τόπους αρμόδια Υποθηκοφυλακεία (έμμισθα και άμισθα) λειτουργούν μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφεία.

Στις περιοχές που λειτουργούν μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία η έρευνα διενεργείται και ηλεκτρονικά στο χώρο των οικείων υπηρεσιών με τη χρήση ηλεκτρονικών υπολογιστών που διατίθενται για το σκοπό αυτό δωρεάν.

Το σύστημα καταγραφής ακινήτων προβλέφθηκε για πρώτη φορά από τον νόμο 41/1836. Οι αρμόδιες υπηρεσίες, σύμφωνα με όσα αναφέρονται ανωτέρω, τηρούν αρχεία από το χρόνο σύστασής τους.

Στις περιοχές που περαιώνεται η κτηματογράφηση τα κατά τόπους αρμόδια Υποθηκοφυλακεία λειτουργούν ως μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου που ορίζεται με την απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ). Έκτοτε οι συναλλαγές καταγράφονται στα τηρούμενα κτηματολογικά βιβλία μόνο ηλεκτρονικά.

ΙΣΛΑΝΔΙΑ

Το κτηματολόγιο της Ισλανδίας βασίζεται στο GIS. Ένας αριθμός επίσης Δήμων έχουν αναπτύξει επίσης συστήματα GIS. Το Υπουργείο Γεωργίας διατηρεί ένα κτηματολογικό μητρώο αγροκτημάτων και γεωργικών εδαφών σε συνεργασία με το κτηματολόγιο της Ισλανδίας.

Ο αριθμός των Κτηματολογικών Μερίδων είναι 86.000 και ο αριθμός των Γεωργικών Μερίδων είναι 8.000.

Το κτηματολόγιο της Ισλανδίας είναι σε αρχικά στάδια ανάπτυξης, προσανατολισμένο σε μία πολυδύναμη μορφή.

Αυτή τη στιγμή δεν υπάρχει καμία κτηματολογική νομοθεσία σε ισχύ στην Ισλανδία. Εντούτοις με το άρθρο 29 του νόμου Προγραμματισμού και Οικοδόμησης του 1997 (73/1997) καθιερώθηκε ένας κατάλογος όλων των αγροκτημάτων, των αγροτεμαχίων και των τμημάτων του εδάφους μέσα σε ένα δήμο. Σε συνέχεια αυτού, με το άρθρο 1 του νόμου Εγγραφής και Αξιολόγησης Ιδιοκτησίας του 2001 (6/2001), κάτω από τον οποίο το κτηματολόγιο της Ισλανδίας λειτουργεί, έγινε η βάση του Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών και η βάση δεδομένων των κτηματολογίων.

ΙΤΑΛΙΑ

Τα Κτηματολόγια της Ιταλίας τηρούνται από την Agenzia del Territorio, έναν μη κερδοσκοπικό δημόσιο φορέα που λειτουργεί υπό την εποπτεία του υπουργείου Οικονομικών και Οικονομικών και εκτελεί επίσης καθήκοντα κτηματογράφησης.

Τα μητρώα παρέχουν πληροφορίες σχετικά με τις πράξεις μεταβίβασης κυριότητας και άλλα έγγια δικαιώματα, καθώς και σχετικά με τη σύσταση και την εξάλειψη υποθήκης.

Η πρόσβαση στα μητρώα υπόκειται στην καταβολή τέλους. Έτσι, η διαδικασία επιγραμμικής πρόσβασης απαιτεί προηγούμενη εγγραφή στις επιγραμμικές χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες της Poste Italiane (ιταλικά ταχυδρομεία).

Το μητρώο της επαρχίας Trento και Bolzano είναι προσπελάσιμο μόνον από τους εγγεγραμμένους χρήστες.

Οι πληροφορίες που τηρούνται στα κτηματολόγια είναι οργανωμένες κατά υποκείμενο (φυσικό ή νομικό πρόσωπο). Μπορείτε να αναζητήσετε πληροφορίες με κριτήρια το πρόσωπο, το ακίνητο ή την πράξη.

Η μηχανογράφηση των καταχωρημένων πληροφοριών ξεκίνησε το 1986. Μετά τη μεγάλη αναδιοργάνωση του υπουργείου Οικονομικών, το ιταλικό κτηματολόγιο και τα υποθηκοφυλακεία ενσωματώθηκαν σε ενιαία διοίκηση και η ηλεκτρονική μεταφορά άρχισε το 1995. Η τελευταία συνολική μεταρρύθμιση της οικονομικής

διοίκησης δημιούργησε τέσσερις αυτόνομες φορολογικές υπηρεσίες (συμπεριλαμβανομένης της Agenzia del Territorio, η οποία λειτουργεί από την 1η Ιανουαρίου 2001). Η μηχανοργάνωση των υπηρεσιών αυξήθηκε με αποτέλεσμα τη δημιουργία του τρέχοντος ηλεκτρονικού συστήματος πληροφοριών, το οποίο δρομολογήθηκε στις αρχές του 2007.

ΠΟΛΩΝΙΑ

Το πολωνικό κτηματολόγιο (rejestr ksiąg wieczystych) τηρείται σύμφωνα με τον νόμο περί κτηματολογίου και υποθηκών.

Βάσει του νόμου αυτού, τα κτηματολόγια τηρούνται με σκοπό τον καθορισμό του νομικού καθεστώτος των ακινήτων. Τα κτηματολόγια περιλαμβάνουν τις ακόλουθες πληροφορίες:

- την ταυτοποίηση του ακινήτου (περιλαμβανομένης της ταυτοποίησης των οικοπέδων που το αποτελούν),
- τα στοιχεία του (των) ιδιοκτήτη(-ών) του ακινήτου ή του επικαρπωτή,
- πληροφορίες περί εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων επί του ακινήτου,
- το είδος και το ύψος των υποθηκών που βαρύνουν το ακίνητο.

Τα κτηματολόγια είναι δημόσια και κάθε πολίτης έχει πρόσβαση σε αυτά. Από τον Ιούνιο του 2010, οι πολίτες μπορούν να έχουν πρόσβαση στο Κτηματολόγιο αφού εισαγάγουν τον αριθμό τους.

Εξάλλου, καθένας μπορεί να λάβει αντίγραφο εγγραφής ή πιστοποιητικό διαγραφής μιας πράξης.

Η πρόσβαση στα κτηματολόγια παρέχεται δωρεάν.

Χρεώνονται τέλη για την έκδοση αντιγράφου εγγραφής ή πιστοποιητικού διαγραφής μιας πράξης.

ΙΣΠΑΝΙΑ

Ακολουθεί περιγραφή των κυριότερων χαρακτηριστικών του ισπανικού κτηματολογίου.

Αντικείμενο του κτηματολογίου είναι η εγγραφή των δικαιωμάτων κυριότητας και των λοιπών εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων.

1.1.- Εγγραπτέα εμπράγματα δικαιώματα - Τα εγγραπτέα εμπράγματα δικαιώματα είναι τα εξής: κυριότητα, usufructo, uso, habitación, δουλείες, βάρη, hipoteca, προτιμησιακό δικαίωμα επαναγοράς,[και οιοδήποτε άλλο] εμπράγματο δικαίωμα. Το ισπανικό κτηματολόγιο δεν αναγνωρίζει περιορισμένο αριθμό εμπράγματων

δικαιωμάτων, αποδεχόμενο την αρχή του «ανοικτού αριθμού». Παρά ταύτα, η δημιουργία νέων μορφών εμπράγματων δικαιωμάτων είναι δυσχερής στην πράξη, δεδομένου ότι θα πρέπει να πληρούνται οι συστατικές προϋποθέσεις των εμπράγματων δικαιωμάτων, όπως η αμεσότητα και η απολυτότητα.

1.2.- Λοιπά εγγραπτά δικαιώματα. Στο κτηματολόγιο μπορούν να εγγραφούν και άλλα δικαιώματα, όχι πάντα αμιγώς εμπράγματα. Στα λοιπά εγγραπτά δικαιώματα περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η εκμίσθωση, υπεκμίσθωση, παραχώρηση ακινήτου και η υποκατάσταση στη μίσθωση, το δικαίωμα του μισθωτή να επαναμισθώσει το ακίνητο μετά την ανακαίνιση ή την ανοικοδόμησή του, τα δικαιώματα κατά παραχώρηση δημόσιας αρχής και οι επ' αυτών υποθήκες, οι πράξεις αναγκαστικής απαλλοτριώσης ή αναγκαστικών μέτρων δημόσιας αρχής, η απαγόρευση διάθεσης στις περιπτώσεις που προβλέπονται από τον νόμο, καθώς και οι αιτίες απώλειας των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων.

Όσον αφορά πολεοδομικά θέματα, εγγράφονται μεταξύ άλλων οριστικές πράξεις εφαρμογής πολεοδομικού σχεδίου εφόσον θίγουν συγκεκριμένα ακίνητα, εισφορά σε γη, μεταφορά συντελεστή δόμησης, όροι οικοδομικών αδειών, κίνηση πειθαρχικής διαδικασίας για πολεοδομικές παραβάσεις, καθώς και άσκηση ενδίκου μέσου ή έκδοση απόφασης επί αυτού.

1.3.- Λοιπές πράξεις. Εγγραπτές είναι και οι δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες μεταβάλλεται η δικαιοπρακτική ικανότητα φυσικών ή νομικών προσώπων, καθώς και οι δικαστικές αποφάσεις που κηρύττουν πτώχευση, εφόσον θίγουν τους τίτλους των ακινήτων ή τα εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτών.

Εξάλλου, με τις λεγόμενες «σημειώσεις πρόνοιας» στο κτηματολόγιο προστατεύονται εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων τα οποία δεν έχουν κατοχυρωθεί οριστικά, σε περιπτώσεις π.χ. προσφυγής στη δικαιοσύνη για εγγραπτά δικαιώματα, δέσμευσης ακινήτου, μη τελεσίδικης απόφασης, δικαστικής διαταγής με την οποία απαγορεύεται η διάθεση ακινήτου, κληρονομικού δικαιώματος κλπ.

Το ισπανικό κτηματολογικό σύστημα συγκαταλέγεται αδιαμφισβήτητα στα πλέον ασφαλή παγκοσμίως.

Το κτηματολόγιο είναι ένα μητρώο δικαιωμάτων. Τα δικαιώματα που εγγράφονται προστατεύονται από τη Δικαιοσύνη και ο κάτοχος του εγγεγραμμένου δικαιώματος δεν μπορεί να το στερηθεί παρά μόνο ως αποτέλεσμα ένδικης διαδικασίας, διεπόμενης από την αρχή της εκατέρωθεν ακροάσεως, στην οποία συμμετέχει και ο ίδιος.

Επιπλέον, η έννομη τάξη περιβάλλει τα εγγεγραμμένα δικαιώματα με μια σειρά νομικά τεκμήρια, με σημαντικότερη έννομη συνέπεια αυτή που απορρέει από την αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης.

Η αρχή της δημοσιότητας, σε περίπτωση ασυμφωνίας μεταξύ πραγματικότητας και κτηματολογίου, περιβάλλει με ασφάλεια τα κτηματολογικά στοιχεία.

Η πρόσβαση στο κτηματολόγιο δεν είναι δωρεάν, βάσει των διατάξεων που θεσπίζονται, μεταξύ άλλων, με την 3^η πρόσθετη διάταξη του νόμου περί τελών 8/1989, το άρθρο 294 του νόμου περί υποθηκών και τα άρθρα 589 έως 619 του κανονισμού περί υποθηκών.

ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ

Οι βασικές λειτουργίες του Κτηματολογίου (Her Majesty's Land Registry) είναι οι εξής:

- Η διατήρηση μητρώου τίτλων πλήρους κυριότητας (freehold) ή πολυετούς μίσθωσης (leasehold) και εμπραγμάτων βαρών επί ακινήτων σε ολόκληρη την Αγγλία και την Ουαλία, καθώς και η καταγραφή πράξεων επί ακινήτων μετά την καταχώρησή τους.
- Κατοχύρωση, εξ ονόματος του Στέμματος, του τίτλου ιδιοκτησίας σε καταχωρημένα ακίνητα και εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων στην Αγγλία και την Ουαλία. Εάν κάποιος υποστεί ζημία λόγω σφάλματος στο μητρώο τίτλων, ενδέχεται να δικαιούται αποζημίωση.
- Παροχή εύκολης πρόσβασης σε επικαιροποιημένες πληροφορίες που αφορούν τα καταχωρημένα ακίνητα επιτρέποντας με τον τρόπο αυτό την εμπέδωση εμπιστοσύνης στις σχετικές συναλλαγές και την ασφάλεια του τίτλου ιδιοκτησίας.

Εκτός από την καταχώρηση των τίτλων ιδιοκτησίας επί ακινήτων, το Κτηματολόγιο παρέχει επίσης πρόσβαση σε πληροφορίες που περιέχονται σε μητρώα και τοπογραφικά διαγράμματα. Πρόκειται για ένα ανοικτό μητρώο. Οι συναλλασσόμενοι μπορούν να εξασφαλίσουν τις περισσότερες από αυτές τις πληροφορίες διαδικτυακά.

Τα αντίγραφα των εγγραφών τίτλων περιέχουν:

- τον αριθμό του τίτλου και περιγραφή του ακινήτου με παραπομπή σε τοπογραφικό διάγραμμα
- το είδος του τίτλου (freehold ή leasehold)
- δικαιώματα υπέρ του ακινήτου, για παράδειγμα δουλεία διόδου προς το ακίνητο
- το τίμημα που καταβλήθηκε ή την αξία που δηλώθηκε για το ακίνητο (αν μεταβιβάστηκε μετά τον Απρίλιο 2000)
- το όνομα (ονόματα) του καταχωρημένου ιδιοκτήτη (ιδιοκτητών) και διεύθυνση (διευθύνσεις) στις οποίες το Κτηματολόγιο μπορεί να επικοινωνήσει μαζί του(ς)
- καταχωρημένες εμπράγματες ασφάλειες (υποθήκη) και όνομα και διεύθυνση του δανειστή
- άλλα δικαιώματα που βαρύνουν το ακίνητο, όπως:
 - δουλείες
 - περιοριστικές συμφωνίες που επηρεάζουν τον καταχωρημένο τίτλο (για παράδειγμα, απαγόρευση οικοδόμησης περισσότερων από ένα σπίτι στο ακίνητο).

Αντίγραφα του τοπογραφικού διαγράμματος απεικονίζουν τον καταχωρημένο τίτλο, όπως καθορίζεται σε απόσπασμα του χάρτη της Υπηρεσίας Χαρτογράφησης (Ordnance Survey). Τα όρια που εμφανίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα είναι γενικά όρια και δεν προσδιορίζουν την ακριβή γραμμή οριοθέτησης, εκτός αν δηλώνεται ότι έχει προσδιοριστεί η ακριβής γραμμή οριοθέτησης.

Αντίγραφα των εγγράφων που μνημονεύονται στο κτηματολόγιο, καθώς και αντίγραφα άλλων εγγράφων που τηρεί ο υποθηκοφύλακας και αφορούν αίτηση που του έχει υποβληθεί, χορηγούνται σε όσους συναλλάσσονται με το κτηματολόγιο μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών για επιχειρήσεις ή ταχυδρομικά στους υπόλοιπους συναλλασσόμενους, οι οποίοι υποχρεούνται να υποβάλουν αίτηση χρησιμοποιώντας το σχετικό έντυπο.

Επίσης, το Κτηματολόγιο παρέχει ορισμένες εμπορικές υπηρεσίες για τις επιχειρήσεις και τους ιδιώτες που χρειάζονται πληροφορίες για ακίνητα, προκειμένου να διαχειρισθούν τα αρχεία τους, να είναι ενήμεροι για τις εξελίξεις στην αγορά και να αναπτύξουν επιχειρηματικές ευκαιρίες.

Υπηρεσία Εμπράγματος Βαρών – περίπου το 18 τοις εκατό των ακινήτων στην Αγγλία και την Ουαλία δεν είναι καταχωρημένα, μολονότι οι αγοραπωλησίες και ορισμένες άλλες συναλλαγές καταχωρούνται υποχρεωτικά. Η εν λόγω Υπηρεσία τηρεί μητρώα βαρών που καταχωρούνται και αφορούν ονόματα ιδιοκτητών που δεν έχουν καταχωρηθεί βάσει του Land Registration Act. Περιλαμβάνουν μητρώο προσωπικών πτωχεύσεων στην Αγγλία και την Ουαλία. Η έρευνα στα μητρώα πραγματοποιείται ονομαστικά και όχι με βάση τη διεύθυνση του ακινήτου.

Για κάθε υπηρεσία καταβάλλεται νομοθετικά προβλεπόμενο τέλος. Δεν χρεώνεται τέλος σύνδεσης για τη διαδικτυακή πρόσβαση, ενώ η διαδικτυακή παροχή υπηρεσιών στοιχίζει κατά κανόνα λιγότερο από την παροχή υπηρεσιών μέσω ταχυδρομείου.

4.2 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ ΣΕ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Σε αυτό το κομμάτι της εργασίας μου παρουσιάζεται συνοπτικά η Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Πληροφοριών Κτηματολογίου (EULIS) και η Ευρωπαϊκή Ένωση Κτηματολογίων (ELRA) – δύο δίκτυα κτηματολογίων που λειτουργούν σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Η υπηρεσία EULIS (Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Πληροφοριών Κτηματολογίου) είναι μια διαδικτυακή πύλη που επιτρέπει την πρόσβαση σε κτηματολόγια άλλων ευρωπαϊκών χωρών.

Παρέχει πρόσβαση σε πληροφορίες σχετικές με την ακίνητη περιουσία για επαγγελματίες πελάτες στην Ευρώπη. Αποτελεί επίσης κόμβο ενημέρωσης στον οποίο μπορείτε να ενημερωθείτε σχετικά με τις προϋποθέσεις καταχώρισης στο κτηματολόγιο που ισχύουν σε κάθε χώρα.

Σήμερα, τα εθνικά κτηματολόγια πέντε κρατών μελών της ΕΕ διαβιβάζουν τις πληροφορίες τους σχετικά με την ακίνητη περιουσία στο δίκτυο EULIS. Δέκα επιπλέον κράτη μέλη της ΕΕ έχουν πραγματοποιήσει βήματα προς την κατεύθυνση της σύνδεσής τους με την υπηρεσία EULIS, βρισκόμενα σε διαφορετικό στάδιο προόδου το καθένα. Περαιτέρω, στον δικτυακό τόπο της EULIS υπάρχουν στοιχεία επικοινωνίας και δικτυακοί σύνδεσμοι για όλους τους επίσημους οργανισμούς κτηματολογίου της ΕΕ.

Ο δικτυακός τόπος της EULIS παρέχει συνδέσμους και πληροφορίες για όλα τα κτηματολόγια της Ευρώπης. Η υπηρεσία EULIS προσφέρει εύκολη επιγραμματική πρόσβαση σε επίσημες πληροφορίες σχετικά με την ακίνητη περιουσία από όλες τις συμμετέχουσες χώρες. Οι οργανισμοί κτηματολογίου λειτουργούν ως πάροχοι και διανομείς πληροφοριών μέσω της δικτυακής πύλης EULIS.

Οι εγγεγραμμένοι πελάτες μπορούν να αναζητούν πληροφορίες σχετικά με ακίνητη περιουσία σε οποιοδήποτε συνδεδεμένο μητρώο της EULIS μέσω έρευνας στην τοπική υπηρεσία – υπάρχουν οδηγοί και υπάλληλοι εξυπηρέτησης πελατών για βοήθεια. Μπορείτε να καταφορτώσετε και να δείτε απευθείας και επιγραμματικά τα αποτελέσματα της αναζήτησής σας. Οι πελάτες χρεώνονται μέσω της συνήθους εθνικής τους διαδικασίας χρέωσης.

Επιπροσθέτως, η υπηρεσία παρέχει επιγραμματικά γενικές πληροφορίες για κάθε συμμετέχουσα χώρα, όπου περιγράφονται λεπτομερώς το νομικό πλαίσιο, οι διαδικασίες σχετικά με την καταχώριση, τις συναλλαγές επί ακινήτων και τη σύσταση υποθηκών, οι διαθέσιμες υπηρεσίες, καθώς και οι ρόλοι και οι αρμοδιότητες των αρχών στις συναλλαγές επί ακινήτων. Οι γενικές πληροφορίες ανά χώρα μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε συνδυασμό με αναζητήσεις στο μητρώο ή ως πληροφορίες για τις τοπικές συνθήκες. Επιπλέον, η EULIS έχει αναπτύξει ένα κοινό ορολογικό και μεταφραστικό εργαλείο που έχει ως σκοπό να διευκολύνει την κατανόηση των διαφόρων νομικών εννοιών που αφορούν τη νομοθεσία περί ακινήτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η ELRA (Ευρωπαϊκή Ένωση Κτηματολογίων) είναι μια μη κερδοσκοπική ένωση η οποία έχει συσταθεί βάσει της βελγικής νομοθεσίας και η οποία απαρτίζεται από 29 οργανώσεις που εκπροσωπούν τα κτηματολόγια 22 ευρωπαϊκών κρατών μελών. Πρωταρχικός στόχος της είναι η ανάπτυξη και κατανόηση του ρόλου της κτηματογράφησης στις αγορές ακινήτων και κεφαλαίων.

Αποστολή και πρωταρχικός στόχος της ELRA είναι η ανάπτυξη και κατανόηση του ρόλου της κτηματογράφησης στις αγορές ακινήτων και κεφαλαίων.

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης-πλαίσιου εταιρικής σχέσης που διατηρεί με δίκτυα επιπέδου ΕΕ, η ELRA υλοποιεί διάφορες δραστηριότητες, όπως, για παράδειγμα, σεμινάρια με αντικείμενο την εξέταση του αντικτύπου ευρωπαϊκών κανονισμών στα κτηματολόγια και τους πελάτες τους.

Επιπλέον, η ELRA αναπτύσσει το έργο IMOLA (Διαλειτουργικότητα για κτηματολόγια), το οποίο έχει χρηματοδοτηθεί εν μέρει από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Αξιοποιώντας την εμπειρία του δικτύου της ELRA, το οποίο συνίσταται από τα «σημεία επαφής» του Ευρωπαϊκού Δικτύου Κτηματολογίων (ELRN), στο πλαίσιο του έργου αυτού αναπτύχθηκε ένα ηλεκτρονικό υπόδειγμα (το Ευρωπαϊκό Έγγραφο Κτηματολογίου ή ELRD), το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την απεικόνιση πληροφοριών κτηματολογίου οποιουδήποτε κράτους μέλους.

Ένα περαιτέρω συναφές έργο της ELRA ήταν το CROBECO (Διασυνοριακή ηλεκτρονική μεταγραφή), το οποίο αφορούσε τη διασυνοριακή καταχώριση πράξεων σε αλλοδαπά κτηματολόγια και το ανατέθηκε στο πλαίσιο του ειδικού προγράμματος «Αστική Δικαιοσύνη». Το εν λόγω έργο είχε ως στόχο την προαγωγή της ευρωπαϊκής αγοράς ακινήτων μέσω της παροχής υποστήριξης στους αλλοδαπούς αγοραστές (δεύτερης) κατοικίας στην ΕΕ.

Στο πλαίσιο της ELRA, το 2010 συστάθηκε από μέλη της ELRA το ELRN (Ευρωπαϊκό Δίκτυο Κτηματολογίων). Το ELRN έχει σχεδιαστεί με πρότυπο το Ευρωπαϊκό Δικαστικό Δίκτυο (ΕΔΔ) και με στόχο να διευκολύνει την αμοιβαία συνεργασία ή, ακόμη, και την ενδεχόμενη μελλοντική ενοποίηση υπηρεσιών. Επί του παρόντος, στο Δίκτυο έχουν προσχωρήσει 22 μέλη της ELRA από 19 κράτη μέλη. Κάθε οργανισμός-μέλος διορίζει έναν υπάλληλο, και συγκεκριμένα έναν υπάλληλο κτηματολογίου με υψηλού επιπέδου γνώσεις στους τομείς των εμπράγματων δικαιωμάτων και των καταχωρίσεων κτηματολογίου, ως σημείο επαφής για το Δίκτυο.

Το ELRN έχει δημιουργήσει εργαλεία που διευκολύνουν τη φιλική προς τον χρήστη πρόσβαση στις υπηρεσίες του σε ευρωπαϊκό επίπεδο, ενώ από το 2012 έχει καταρτίσει ένα σύνολο επτά ενημερωτικών δελτίων τα οποία επεξηγούν διάφορα θέματα, όπως τη δημοσιότητα μέσω του κτηματολογίου, το ευρωπαϊκό κληρονομητήριο ή τα κρυφά βάρη.

5^ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Προτάσεις – συμπεράσματα

5.1 Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΑΓΚΟΣΜΙΑΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ

Τη συγχώνευση των κτηματολογικών γραφείων και υποθηκοφυλακείων και τη δημιουργία νέου ενιαίου κρατικού φορέα που θα βρίσκεται υπό την ομπρέλα του υπουργείου Περιβάλλοντος και όχι του Δικαιοσύνης προβλέπει, μεταξύ άλλων, ο οδικός χάρτης της Παγκόσμιας Τράπεζας για την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου.

Τις δομικές αλλαγές συμπληρώνουν η δημιουργία κυβερνητικής επιτροπής που θα εποπτεύσει την πορεία του Κτηματολογίου και θα συγκροτείται από την Επιτροπή Θεσμών και Διαφάνειας της Βουλής και η πρόταση για τον διορισμό διοίκησης από τον ιδιωτικό τομέα, μακριά από κομματικές και πολιτικές δεσμεύσεις, με αρκετά μεγάλες ετήσιες απολαβές.

Μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα, τα στελέχη του διεθνούς οργανισμού, που έχουν διοριστεί από την ΕΕ. σε ρόλο τεχνικού συμβούλου, παρέδωσαν στα τέλη Νοεμβρίου τις προτάσεις τους για την πορεία υλοποίησης του μεγάλου έργου. Αυτό που μένει τώρα είναι η πολιτική ηγεσία να αποφασίσει για τον βηματισμό της μεγάλης μεταρρύθμισης που χαρακτηρίζεται από ασφυκτικά χρονοδιαγράμματα αλλά και κοστολογικές εκτιμήσεις από τις οποίες προκύπτουν χρήσιμα συμπεράσματα.

Σε πρώτη φάση, με βάση το σχέδιο, προτείνεται να συγχωνευτούν σε 19 γραφεία τα 398 υποθηκοφυλακεία και πάνω από 100 μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία της χώρας, υλοποιώντας μια μεγάλη επιχείρηση μετακίνησης εργαζομένων. Με βάση τον παλιό σχεδιασμό η συγχώνευση των δύο φορέων (κτηματολογικών γραφείων, υποθηκοφυλακείων) προβλεπόταν με την ολοκλήρωση του εθνικού κτηματολογίου.

Στον νέο φορέα αναφέρεται ότι θα ενταχθούν περίπου 790 εργαζόμενοι από 1.466 που είναι σήμερα, ενώ μνημονεύονται διαδικασίες αποζημιώσεων, κάτι που σημαίνει ότι προβλέπεται δραστική συρρίκνωση του προσωπικού. Οι διαδικασίες προβλέπεται να είναι ταχείες αφού οι Θεσμικές αλλαγές θα πρέπει να έχουν δρομολογηθεί μέχρι τον προσεχή Απρίλιο και μέχρι τις αρχές καλοκαιριού να έχει οριστεί το νέο Διοικητικό Συμβούλιο ώστε η πρώτη συνεδρίαση να γίνει εντός του καλοκαιριού.

Ιδιαίτερη αναφορά κάνει ο διεθνής οργανισμός στον επικεφαλής του νέου φορέα που, όπως σημειώνει, θα είναι το κλειδί για την επίτευξη των στόχων της κτηματογράφησης της χώρας που σέρνεται από τα τέλη της δεκαετίας του '90, με αποτέλεσμα να έχει κτηματογραφηθεί το 23% των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας, που αντιστοιχεί μόλις στο 10% της έκτασης της χώρας.

Με βάση τις προτάσεις της Παγκόσμιας Τράπεζας, ο διευθύνων σύμβουλος θα πρέπει να επιλέγεται με αξιοκρατικά κριτήρια και να προσλαμβάνεται με σύμβαση ακόμη και πενταετούς θητείας από τον ιδιωτικό τομέα ή το εξωτερικό. Η σημασία που δίνει η Παγκόσμια Τράπεζα στον επικεφαλής του νέου κρατικού οργανισμού αποδεικνύεται και από τις μισθολογικές απολαβές που προτείνει (200.000 ευρώ). Ετήσιες αποζημιώσεις προσδιορίζονται και για τα μέλη της εκτελεστικής επιτροπής του Δ.Σ. του οργανισμού (2.000 ευρώ μηνιαίως) με κόστος 210.000 ευρώ.

Αποζημίωση προβλέπεται παράλληλα και για τη 12μελή κυβερνητική επιτροπή (250 ευρώ ανά μέλος/ανά συνεδρίαση), η οποία θα συνεδριάζει τουλάχιστον δύο φορές τον χρόνο και θα έχει την ευθύνη του προϋπολογισμού του έργου, της έγκρισης του ετήσιου επιχειρηματικού σχεδίου, τις αλλαγές στα τέλη, τους εργαζόμενους, τις αμοιβές κ.ά. Οι δαπάνες για το διοικητικό συμβούλιο, την εκτελεστική επιτροπή και τον διευθύνοντα σύμβουλο προτείνεται να καλύπτονται από τα τέλη συναλλαγών στα κτηματολογικά γραφεία και τα υποθηκοφυλακεία που το 2014 ανήλθαν στο διόλου ευκαταφρόνητο ποσό των 64 εκατ. ευρώ.

Την προεδρία της κυβερνητικής αυτής επιτροπής προτείνεται να έχει ανώτατος δικαστής (Συμβούλιο της Επικρατείας ή Άρειος Πάγος), ενώ σε αυτό θα συμμετέχουν εκπρόσωποι από το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (3), το υπουργείο Δικαιοσύνης (2), το υπουργείο Οικονομίας (1), το υπουργείο Εσωτερικών (1), αλλά και εκπρόσωποι της ακαδημαϊκής κοινότητας. Η θητεία τους θα είναι πενταετής.

Τρεις σημαντικές παραμέτρους θέτει η Παγκόσμια Τράπεζα για να προχωρήσει το Εθνικό Κτηματολόγιο. Αυτές είναι η χρηματοδότηση, για την οποία φαίνεται ότι υπάρχει μεγάλη ασάφεια καθώς δεν έχουν παρθεί οριστικές αποφάσεις για την εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων από το ΕΣΠΑ ύψους 89,2 εκατ. ευρώ.

Η έκθεση διευκρινίζει ότι η χρηματοδότηση από την οποία εξαρτάται άμεσα η τρίτη γενιά κτηματογράφησης (ΚΤΗΜΑ16) για το 64% της χώρας θα πρέπει να έχει οριστικοποιηθεί έως τις αρχές του νέου έτους. Τα άλλα σημαντικά στοιχεία που τίθενται είναι να προηγηθούν η ψηφιοποίηση των αρχείων των υποθηκοφυλακείων και η κύρωση των δασικών χαρτών. Το κόστος των δασικών χαρτών η Παγκόσμια Τράπεζα το υπολογίζει στα 38 εκατ. ευρώ, ενώ εκφράζεται η ελπίδα να χρηματοδοτηθεί από το Πράσινο Ταμείο. Ειδικά για τα αναλογικά αρχεία, προβλέπεται η ψηφιοποίηση 900.000.000 σελίδων συμβολαίων και 250.000 τοπογραφικών σχεδίων με συνολικό κόστος 63,2 εκατ. ευρώ, που είναι αδιευκρίνιστο από ποιες πηγές εσόδων θα καλυφθούν. Πηγές από τον χώρο των υποθηκοφυλακείων αναφέρουν ότι δεν έχει υπολογιστεί η ψηφιοποίηση των υποθηκών, των βαρών και των προσημειώσεων τα οποία αντιστοιχούν σε άλλες 900.000.000 σελίδες.

5.2 Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΟΥ ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΕΜΜΙΣΘΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Η πρόταση του Συλλόγου είναι συναφής με την υπάρχουσα νομοθεσία περί υποθηκοφυλακείων (ήδη από το 1941) και συνεχίζεται μέχρι τη σύγχρονη εποχή (ν. 2308/1995, ν. 2664/1996 όπως αυτοί ισχύουν σήμερα) και η οποία με σαφήνεια προσδιορίζει τη λειτουργική ενότητα αυτών των υπηρεσιών, δηλαδή ότι τα κτηματολογικά γραφεία που δημιουργήθηκαν και συνεχίζουν να δημιουργούνται εντός των υποθηκοφυλακείων, δεν αποτελούν “ξένο σώμα” σε σχέση με τα υποθηκοφυλακεία, όπως εσφαλμένα και με τεχνητό τρόπο προσπαθούν ορισμένοι να παρουσιάσουν για τους δικούς τους λόγους, αλλά δεν είναι τίποτε άλλο παρά η συνέχιση των υποθηκοφυλακείων με άλλη μορφή, γι’ αυτό και ο προσδιορισμός στη νομοθεσία “μεταβατικό κτηματολογικό γραφείο” ή “λειτουργούν κτηματολογικό γραφείο” εντός του Υποθηκοφυλακείου, αλλά και το εύκολα εξαγόμενο συμπέρασμα από το πλέγμα όλων των σχετικών διατάξεων.

Μετά από τα παραπάνω ο Σύλλογος θεωρεί ότι όλες οι ασαφείς προτάσεις, δήθεν “παρεμβάσεις”, εκτός του ότι περιέχουν ανακρίβειες, εξυπηρετούν ξένους σκοπούς προς το βασικό στόχο, που δεν είναι άλλος από την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου. Ο στόχος αλλά και τα μέσα για την επίτευξή του, έχουν ήδη προσδιορισθεί με σαφήνεια και βρίσκονται σε πλήρη επιτυχημένη λειτουργία. Επίσης αυτές οι ανακοινώσεις δημιουργούν κλίμα ανησυχίας στους Υπαλλήλους των Εμμίσθων Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων η οποία έγκειται στις εργασιακές σχέσεις που δεν θα πρέπει να θιγούν αντίθετα θα πρέπει να προστατευθούν από το Υπουργείο Δικαιοσύνης.

Το προσωπικό των εμμίσθων Υποθηκοφυλακείων, είναι το μόνο το οποίο στην πραγματικότητα έχει τις γνώσεις που απαιτούνται για την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου και που επίσης έχει αναλάβει στο μεγαλύτερο ποσοστό να φέρει εις πέρας τις εργασίες στα ήδη υπάρχοντα Μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία. Άρα πρόκειται για μια ομάδα εργαζομένων με την κατάλληλη εμπειρία και γνώση. Επίσης πρόκειται για ανθρώπους οι οποίοι έχουν προσληφθεί στο Υπουργείο Δικαιοσύνης με διαφανείς διαδικασίες, διαγωνισμοί ΑΣΕΠ κ.α. ως μόνιμοι Δικαστικοί Υπάλληλοι.

5.3 ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΜΑΛΗ ΚΑΙ ΕΓΚΑΙΡΗ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Για την ολοκλήρωση της παρούσας εργασίας, κρίθηκε απαραίτητο να ληφθεί η άποψη βασικών φορέων που εμπλέκονται με το Κτηματολόγιο και το Υποθηκοφυλακείο, να καταγραφεί και στη συνέχεια να εξαχθούν συμπεράσματα.

Ζητήθηκε με τη μορφή ερωτηματολογίου η άποψη δύο βασικών φορέων:

- 1) Εκπρόσωπου της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.
- 2) Εκπροσώπου του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών.

Στη συνέχεια παραθέτονται τα ερωτηματολόγια:

1^ο Ερωτηματολόγιο

1) Στοιχεία ερωτόμενου: Σπυριδούλα Μούτσιου, Ιδιότητα Δικηγόρος Ε.Κ.ΧΑ Α.Ε.

Βασιλική Σιαπάτη

Μεταπτυχιακή φοιτήτρια

Σχολής Διοίκησης και Οικονομίας

Τμήμα Λογιστικής – Χρηματοοικονομικής

& Διοικητικής Επιστήμης

Στοιχεία ερωτόμενου:

Όνομ/μο: Σπυριδούλα Μούτσιου

Ιδιότητα: Δικηγόρος Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. Ποιά ήταν κατά τη γνώμη σας η ανάγκη για τη δημιουργία του Κτηματολογίου στη χώρα μας;

Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους υπήρξε η ανάγκη για τη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου συστήματος αρχείων ακίνητης ιδιοκτησίας με αποδεικτικό χαρακτήρα, με βασικό στόχο τόσο την ασφάλεια δικαίου σε ότι αφορά την ακίνητη ιδιοκτησία, με την κατοχύρωση τυπικής και ουσιαστικής δημοσιότητας και τη διασφάλιση της δημόσιας πίστης, όσο και την εξυπηρέτηση προγραμμάτων διοίκησης και ανάπτυξης.

Ιδιαίτερη σημασία στη δημιουργία του Κτηματολογίου προσδίδει ο συσχετισμός του θεσμού του Κτηματολογίου με άλλα αναπτυξιακά προγράμματα, έτσι ώστε να αποτελεί το απαραίτητο συστατικό για τη συλλογή και ανάκτηση πληροφοριών σε αποκεντρωμένη δομή για τον περιφερειακό σχεδιασμό και την περιφερειακή οργάνωση της χώρας μας, την αποκεντρωμένη οργάνωση της Ελλάδας, την

προστασία του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων και των ευαίσθητων οικοσυστημάτων, τη συμβολή και στήριξη στην καθιέρωση ενός δίκαιου και αντικειμενικού φορολογικού συστήματος, την αντικειμενική εκτίμηση των γεωτεμαχίων και των οικοδομών, τη χάραξη και εφαρμογή πολιτικής γης, την εξασφάλιση ενός αντικειμενικού μέσου για διαχειριστικά μέτρα στην οικονομία του φυσικού χώρου, τη συμβολή και την καθοριστική βοήθεια στα υπό εξέλιξη προγράμματα της χωροταξικής και πολεοδομικής ανασυγκρότησης της χώρας μας και την αποφασιστική συνεισφορά στη χάραξη αγροτικής πολιτικής.

2) Ποιές δυσκολίες αντιμετωπίζονται κατά τη μετάβαση από το σύστημα των

Υποθηκοφυλακείων στο Κτηματολόγιο;

Για την ένταξη των περιοχών στο Κτηματολόγιο, πραγματοποιήθηκε Κτηματογράφηση, όπου απαντήθηκε σωρεία προβλημάτων, τα οποία ιδίως στις πρώτες κτηματογραφήσεις δεν αντιμετωπίστηκαν έγκαιρα με αποτέλεσμα τα προβλήματα αυτά να έχουν εμφολωρήσει στις αρχικές εγγραφές και να δυσχεραίνουν η μετάβαση από το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων στο σύστημα του Κτηματολογίου . Τέτοια προβλήματα είναι νομικής και τεχνικής φύσεως. Η λανθασμένη αντίληψη που επικράτησε σχετικά με τη χρησιμότητα των συμβολαιογραφικών τίτλων κτήσεως και στο σύστημα του Κτηματολογίου οδήγησε σε λανθασμένη καταγραφή των δικαιωμάτων των πολιτών στηριζόμενη σε λάθος αιτία κτήσεως (π.χ χρησικτησία ενώ υπήρχε τίτλος κτήσεως). Η μη υποβολή δηλώσεων και η καταγραφή των ακινήτων ως αγνώστου ιδιοκτήτη είναι ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που καλείται να επιλύσει το Κτηματολόγιο, γι' αυτό και ο Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και με τις ειδικότερες προϋποθέσεις που προβλέπει προσπαθεί να επιλύσει αυτά με την εξωδικαστική διαδικασία του προδήλου σφάλματος.

Η μη προσάρτηση τοπογραφικών διαγραμμάτων στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, η απόκτηση πολλών ακινήτων στην ελληνική επικράτεια με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, η εξέλιξη στον χώρο των τοπογραφήσεων με νέες και ακριβέστερες μεθόδους αποτύπωσης των ακινήτων, ο μη έλεγχος των ακινήτων από τους ιδιοκτήτες

τους κατά τη φάση των αναρτήσεων οδήγησαν σε σωρεία λαθών στη χωρική αποτύπωση των ακινήτων, η επίλυση των οποίων ιδίως αν δεν στηρίζεται το αίτημα διόρθωσης σε νόμιμα μεταγραφμένους τίτλους οδηγεί σε διενέξεις και σε δικαστικές επιλύσεις των διαφορών για την ορθή χωρική αποτύπωση των ακινήτων.

Η διαδικασία του προδήλου σφάλματος που προβλέπει ο Ν. 2664/1998 είναι μία διαδικασία που προβλέφθηκε προκειμένου σφάλματα που εμφιλοχώρησαν κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης να επιλύονται άμεσα και ανέξοδα από τα κτηματολογικά γραφεία, ώστε να γίνει ομαλά η μετάβαση από το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων στο Κτηματολόγιο.

3) Ποιά κενά ή παραλείψεις θα πρέπει να καλυφθούν από το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων στο Κτηματολόγιο;

Το σύστημα του Κτηματολογίου που εισάγεται στη χώρα μας αποτελεί ενιαίο (με τις ίδιες προδιαγραφές και τα ίδια κριτήρια) σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας (τόσο αυτά που ανήκουν σε ιδιώτες, φυσικά ή νομικά πρόσωπα). Οι νομικές και τεχνικές πληροφορίες αποσκοπούν στον ακριβή καθορισμό των ακινήτων ως υποκειμένων σε δημοσιότητα ιδιοκτησιακών αντικειμένων και των επ' αυτών δικαιωμάτων και βαρών, με τρόπο που διασφαλίζει τη δημόσια πίστη, προστατεύοντας κάθε καλόπιστο συναλλασσόμενο που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές.

Το κτηματολόγιο έχει ως στόχο την απαλλαγή της χώρας μας από τις ατέλειες του εφαρμοζόμενου συστήματος μεταγραφών, τόσο σε επίπεδο νομικό, όσο και σε επίπεδο ορθολογικής οργάνωσης και κοινωνικοοικονομικού σχεδιασμού. Είναι κοινός τόπος ότι το υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών δεν αποτρέπει τον κίνδυνο σύγχυσης ως προς την ταυτότητα των ακινήτων, που αποτελεί πηγή ερίδων και μακρών δικαστικών διενέξεων, οδηγεί σε καταπατήσεις (σε μεγάλο βαθμό έναντι του Δημοσίου) και συνιστά σοβαρό παράγοντα ανωμαλίας, που επιδρά δυσμενώς και στο σχεδιασμό και στην εφαρμογή αναπτυξιακής πολιτικής. Επιπλέον το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών παρέχει τυπική μόνο και όχι ουσιαστική δημοσιότητα, αφού δεν κατοχυρώνει, με ελάχιστες εξαιρέσεις, τον καλόπιστο συναλλασσόμενο,

που στηρίζεται για να αποκτήσει κάποιο δικαίωμα σε ακίνητο, στις εγγραφές που έχουν γίνει από τον άμεσο και τους άπώτερους δικαιοπαρόχους του στα τηρούμενα στο οικείο Υποθηκοφυλακείο βιβλία.

Συνεπώς οι κυριότερες διαφορές και τα κενά που έρχεται να καλύψει ο θεσμός του Κτηματολογίου συνοψίζονται στα εξής:

1) Η βάση του συστήματος μεταγραφών είναι προσωποκεντρική, ενώ του συστήματος Κτηματολογίου κτηματοκεντρική. Ο άξονας γύρω από τον οποίο οργανώνεται το Κτηματολόγιο είναι όχι οι μεταβαλλόμενοι ιδιοκτήτες των ακινήτων, αλλά τα ίδια τα ακίνητα και μάλιστα όχι ανεξάρτητα μεταξύ τους, αλλά συσχετισμένα αποτυπωμένα ως όμορα ακίνητα, το καθένα με το δικό του αποκλειστικό κωδικό αριθμό, σε κτηματολογικά διαγράμματα μιας μεγάλης περιοχής. Η ασφάλεια που παρέχει ένα τέτοιο σύστημα κατά την εφαρμογή του στη γη, σε αντίθεση με τη μεγάλη αβεβαιότητα κατά την εφαρμογή επί του εδάφους ενός συνήθους έως σήμερα στο ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών τοπογραφικού διαγράμματος ακινήτου είναι πρόδηλη.

2) Στόχοι του Κτηματολογίου είναι όχι μόνο η τυπική δημοσιότητα, όπως στο ισχύον σύστημα μεταγραφών, αλλά η ουσιαστική δημοσιότητα, η οποία κατατείνει στην προστασία του καλόπιστου συναλλασσόμενου που εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές. Αυτό επιτυγχάνεται με τη θέσπιση τεκμηρίου ορθότητας της κτηματολογικής εγγραφής υπέρ του καλόπιστου συναλλασσόμενου, που θα περιορίσει δραστικά τον κίνδυνο αιφνιδιασμού του από ένα μη φερόμενο στα βιβλία ιδιοκτήτη, όπως είναι π.χ στο ισχύον σύστημα αυτός που εμφανίζεται ως κύριος δύναμει έκτακτης χρησικτησίας. Τέλος το σύστημα του Κτηματολογίου είναι δυνατόν σε αντίθεση με ότι συμβαίνει στο σημερινό σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, να ικανοποιήσει και την ανάγκη καταχώρισης πληροφοριών για το χαρακτήρα, τη χρήση ή αξία των ακινήτων, που θα μπορούσαν να αποτελέσουν μία σταθερή βάση πληροφόρησης για την εφαρμογή πολιτικής γης (περιβαλλοντικής, οικονομικής, κοινωνικής κλπ).

4) Προβλήματα, δυσλειτουργίες και καθυστερήσεις που παρατηρήθηκαν από την έναρξη της Κτηματογράφησης στη χώρα και ποιές οι αιτίες αυτών;

Το νομικό πλαίσιο που ίσχυε για τις αναθέσεις των μελετών και οι μακρόχρονες δικαστικές διενέξεις είναι ένα από τα προβλήματα που οδήγησαν σε καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση μελετών κτηματογράφησης. Την ίδια στιγμή, πλήθος είναι τα σφάλματα που καθημερινά ανακύπτουν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης και των λειτουργούντων κτηματολογικών γραφείων, αφενός μεν διότι το Δημόσιο δεν υποχρεούνταν να δηλώσει την περιουσία του, αφετέρου δε διότι οι ιδιώτες δεν υποχρεούνταν σε κατάθεση τοπογραφικών, σφάλματα που τα λειτουργούντα κτηματολογικά γραφεία καλούνται να επιλύσουν σε σύντομο χρονικό διάστημα. Μέσα σε όλα αυτά ήρθε να προστεθεί και η οικονομική κρίση που μαστίζει τα τελευταία χρόνια την Ελλάδα, με αποτέλεσμα να υπάρχει έλλειψη χρηματοδότησης για την ολοκλήρωση του έργου.

5) Προτάσεις για την ομαλή, έγκαιρη και ορθή αποτύπωση των εγγραπτέων δικαιωμάτων για την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.

Η εμπειρία των χρόνων λειτουργίας του Κτηματολογίου έχει δημιουργήσει ένα υπόβαθρο ανθρώπινου δυναμικού με άριστη τεχνογνωσία που μπορεί να οδηγήσει σε ολοκλήρωση του έργου του Κτηματολογίου με επιτυχία. Πέραν αυτών απαραίτητη είναι η ομαλή συνεργασία με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς (επαγγελματίες, Δημόσιο, ιδιώτες) για την ορθή αποτύπωση των εγγραπτέων δικαιωμάτων. Η θέσπιση κανόνων ως προς τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων (π.χ υποχρεωτική προσάρτηση τοπογραφικού), η υποχρέωση του Δημοσίου και των ΟΤΑ για δήλωση της ακίνητης περιουσίας τους, η προσκόμιση από το Δημόσιο πράξεων εφαρμογής συντελεσμένων απαλλοτριώσεων, η κύρωση των δασικών χαρτών και η οριοθέτηση των αιγιαλών μόνο θετικές μπορούν να αποδειχθούν για την ολοκλήρωση του έργου του Κτηματολογίου και την επίτευξη των στόχων του.

2^ο Ερωτηματολόγιο

Στοιχεία ερωτούμενου: **Καραϊσκος Κωνσταντίνος**

Ιδιότητα: **Διευθυντής Διοικητικής Υποστήριξης και Μηχανογράφησης**

Υποθηκοφυλακείου Αθηνών

Βασιλική Σιαπάτη

Μεταπτυχιακή φοιτήτρια

Σχολής Διοίκησης και Οικονομίας

Τμήμα Λογιστικής – Χρηματοοικονομικής

& Διοικητικής Επιστήμης

Στοιχεία ερωτούμενου: Ονομ/μο:

Καραϊσκος Κωνσταντίνος

Ιδιότητα: Διευθυντής Διοικητικής

Υποστήριξης και Μηχανογράφησης

Υποθηκοφυλακείου Αθηνών. Πρώην

Εργ.συνεργάτης καθηγητής ΤΕΙ Πειραιά.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1) Ποιά ήταν κατά τη γνώμη σας η ανάγκη για τη δημιουργία του Κτηματολογίου στη χώρα μας;

Με το κτηματολόγιο το εμπράγματο δικαίωμα που συνδέεται με το ακίνητο γίνεται κατά τρόπο σύγχρονο, αξιόπιστο και ευέλικτο αντικαθιστώντας την προσωποκεντρική οργάνωση των υποθηκοφυλακείων.

Βασική προϋπόθεση αυτής της αναδιοργάνωσης, αποτελεί η ανάγκη λεπτομερούς και ξεκάθαρης καταγραφής του συνόλου των δικαιωμάτων ανά ακίνητη ιδιοκτησία, η εκπόνηση των δασικών χαρτών, η οριοθέτηση του αιγιαλού και η καταγραφή της ιδιοκτησίας του δημοσίου.

Την ίδια στιγμή έπρεπε να αντιμετωπιστεί η αναρχία εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας και τα προβλήματα ελέγχου της για να μετατραπεί το ελληνικό ακίνητο, σε ένα σύγχρονο και ανταγωνιστικό διεθνές προϊόν.

Η δημιουργία του Κτηματολογίου προχωρά στην οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγραφή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών. Περιορίζει την γραφειοκρατία και γίνονται απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας. Ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύνονται σημαντικότερες επενδύσεις. Οριοθετεί αμετάκλητα και διασφαλίζει πλήρως τη δημόσια και δημοτική περιουσία. Προστατεύει αποτελεσματικότερα το περιβάλλον. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία. Αποτελεί το απαραίτητο εργαλείο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας

Η καθυστέρηση λοιπόν εφαρμογής του κτηματολογίου, και η εμπειρία που αποκομίστηκε από την υιοθέτησή του, σε συνδυασμό με την αλματώδη ανάπτυξη των νέων τεχνολογιών, μπορεί να μετατραπεί σε ένα απρόσμενο σύμμαχο ώστε σαν χώρα να κάνουμε το άλμα προς τα εμπρός.

2) Ποιές δυσκολίες αντιμετωπίζονται κατά τη μετάβαση από το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων στο Κτηματολόγιο;

Ακίνητα δηλώνονται σε λάθος θέση.

Ελλείπει τίτλων ιδιοκτησίας, έχουν αλλάξει μέγεθος.

Παραχωρήσεις γης κατά χρήση – όχι κατά κυριότητα – σε ιδιώτες από το Ελληνικό Δημόσιο.

Ιδιαιτερότητες στη δόμηση ορισμένων περιοχών.

Περιπτώσεις χρησικτησίας λόγω του ατύπου των μεταβιβάσεων. Πρόβλημα καταγραφής των «υπόσκαφων» σπιτιών των φυσικών ή τεχνητών σπηλιών.

Πρόβλημα με τις δασικές ή παράκτιες περιοχές.

Πρόβλημα ορίων.

Ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς και αμφισβητήσεις.

Ιδιαιτερότητες νομικού χαρακτήρα. (ιόνιο δίκαιο, οθωμανικό κλπ)

Ανακριβείς δηλώσεις.

Ανεντόπιστα ακίνητα.

Μεταγραφές ενοχικών δικαιωμάτων, προσυμφώνων κλπ

Έλλειψη εμπειρίας από τα γραφεία κτηματογράφησης.

Δυσκολίες προσαρμογής των Δημοσίων Υπηρεσιών στο νέο θεσμό.

Η εμπλοκή δύο υπουργείων διαφορετικών άλλο για την σύνταξη και άλλο για την λειτουργία.

3. Ποιά κενά ή παραλείψεις θα πρέπει να καλυφθούν από το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων στο Κτηματολόγιο;

Δεν υπάρχει ασφάλεια ως προς τους τίτλους των ακινήτων που εντάσσονται στο κτηματολόγιο εν λειτουργία, αφού στο νέο σύστημα που δημιουργείται δεν έχει περιληφθεί το αρχείο των προηγούμενων τίτλων. Πρακτικά αυτό σημαίνει

πως έχει γεννηθεί η ανάγκη να γίνουν ψηφιακά τα αρχεία των υποθηκοφυλακείων, ένα επιπλέον κόστος που φυσικά δεν έχει προβλεφθεί.

4. Προβλήματα, δυσλειτουργίες και καθυστερήσεις που παρατηρήθηκαν από την έναρξη της Κτηματογράφησης στη χώρα και ποιές οι αιτίες αυτών;

Σφάλματα αρχικών εγγραφών (γεωμετρικά και νομικά), λόγω εσφαλμένης δήλωσης, εσφαλμένης επεξεργασίας δήλωσης, αδυναμίας εντοπισμού ακινήτου, έλλειψης δήλωσης από ιδιώτες ή δημόσιες υπηρεσίες

Σφάλματα επεξεργασίας κατά τη λειτουργία του κτηματολογικού γραφείου. Αυτά οδηγούν σε : Διαφορές ως προς την ταυτότητα του ακινήτου (όρια, γεωμετρία, εμβαδόν). Διαφορές ως προς τη νομική κατάσταση του ακινήτου (στοιχεία δικαιούχου, δικαιωμάτων, τίτλων).

Πράξεις που δεν έχουν καταχωρισθεί, λόγω έλλειψης δήλωσης. Διαδικασίες διόρθωσης που προβλέπονται από το ισχύον νομικό πλαίσιο και την ερμηνεία του. Τυχόν ασάφειες και αδυναμίες του θεσμικού πλαισίου να αντιμετωπίζονται με Νομοθετικές τροποποιήσεις και έκδοση ερμηνευτικών εγκυκλίων.

5. Προτάσεις για την ομαλή, έγκαιρη και ορθή αποτύπωση των εγγραπτέων δικαιωμάτων για την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.

Απαιτείται άμεσα να σχεδιασθεί και σταδιακά να υλοποιηθεί η οργάνωση του Φορέα και ιδίως σε επίπεδο λειτουργίας, αφού η εύρυθμη λειτουργία και η εξυπηρέτηση των πολιτών είναι ο στόχος του προγράμματος.

Η επιμονή στον στόχο να αποκτήσει η χώρα Εθνικό Κτηματολόγιο, ο συνεχής χρονοπρογραμματισμός, η διαπραγμάτευση και η διαβούλευση των εμπλεκόμενων φορέων του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα ήταν και παραμένουν οι βασικές προϋποθέσεις υλοποίησης του θεσμού.

Αθήνα 07/3/2017

5.4 ΒΑΣΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους και για τα επόμενα 160 περίπου χρόνια, ο θεσμός του Κτηματολογίου αντιμετώπιστηκε στη χώρα μας ευκαιριακά και αποσπασματικά. Δεν αντιμετώπιστηκε συνολικά, δεν σχεδιάστηκε με αρχή και τέλος, δεν θωρακίστηκε θεσμικά και οικονομικά. Η διαχρονική έκδοση νόμων, διαταγμάτων, υπουργικών αποφάσεων, εγκυκλίων, που σε αριθμό ξεπερνούν τους 4.000 και σε περιεχόμενο είναι ασύνδετοι και αλληλοσυγκρουόμενοι μεταξύ τους, ενισχύει τους λόγους για τους οποίους το Εθνικό Κτηματολόγιο δεν γίνεται πραγματικότητα. Η Ελλάδα και η Αλβανία ήταν οι μόνες χώρες σε όλη την Ευρώπη οι οποίες δεν έχουν Κτηματολόγιο. Η Αλβανία ολοκλήρωσε το Κτηματολόγιο και μάλιστα μέσα σε τρία χρόνια, οπότε η Ελλάδα είναι η μοναδική χώρα που δεν έχει ολοκληρώσει το έργο. Στη χώρα μας μόνο δύο νησιά, η Ρόδος και η Κως, έχουν κτηματολογική κληρονομιά από την περίοδο της Ιταλικής κατοχής. Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί μία σύγχρονη πρόκληση και ο μόνος δρόμος επιτυχίας είναι η σύγχρονη, οραματική, ρεαλιστική και αποτελεσματική μεθοδολογία στην εφαρμογή του.

Η εικόνα των Υποθηκοφυλακείων σήμερα είναι εντελώς αποκαρδιωτική, αφού η μηχανοργάνωση και ο εκσυγχρονισμός τους, αν και προβλεπόταν με υπουργική απόφαση, είναι ένα ζήτημα που δεν απασχόλησε σοβαρά την κεντρική διοίκηση. Στην πραγματικότητα ποτέ δεν υπήρχε ένας σοβαρός σχεδιασμός για το ζήτημα, κάτι που ευνοούσε περιπτώσεις «μαύρων βιβλίων» και ενίσχυε τα φαινόμενα του «γρηγορόσημου». Ελάχιστα Υποθηκοφυλακεία έχουν προχωρήσει τη μηχανοργάνωσή τους. Ένα από αυτά είναι το Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης, το οποίο από το 2004 ξεκίνησε να λειτουργεί η παραλαβή εγγράφων πλήρως μηχανογραφικά, ενώ από το 2006 ξεκίνησε η ηλεκτρονική καταχώριση όλων των πράξεων (μεταγραφές, προσημειώσεις, υποθήκες, κατασχέσεις κ.λ.π.). Σήμερα βρίσκεται στο τελευταίο στάδιο μια διαδικτυακή εφαρμογή που επιτρέπει σε πιστοποιημένους χρήστες να πραγματοποιούν έρευνα στο αρχείο του Υποθηκοφυλακείου μέσω του Διαδικτύου η οποία λειτουργεί πιλοτικά. Σημαντικότερο πρόβλημα για όλα τα Υποθηκοφυλακεία της χώρας είναι ότι πολλά αντίγραφα τίτλων ιδιοκτησιών είναι κακοδιατηρημένα και πολλές φορές σκισμένα (ιδιαίτερα οι παλαιοί τίτλοι και βιβλία). Τα βιβλία ενημερώνονται «με το χέρι» και εκτίθενται σε συνθήκες παντός καιρού.

Από την άλλη πλευρά ο βασικός στόχος του Κτηματολογίου είναι η απαλλαγή της χώρας μας από τις ατέλειες του υφιστάμενου συστήματος μεταγραφών, τόσο σε επίπεδο νομικό όσο και σε επίπεδο ορθολογικής οργάνωσης και κοινωνικοοικονομικού σχεδιασμού. Συνοπτικά, οι ουσιώδεις διαφορές του συστήματος Κτηματολογίου από το υπάρχον σήμερα στη χώρα μας σύστημα μεταγραφών και υποθηκών είναι διαφορές αφετηρίας, στόχων και έννομων αποτελεσμάτων. Ειδικότερα:

Η βάση του συστήματος μεταγραφών είναι προσωποκεντρική, ενώ του συστήματος του Κτηματολογίου είναι κτηματοκεντρική. Ο άξονας γύρω από τον οποίο οργανώνεται το Κτηματολόγιο είναι όχι οι μεταβαλλόμενοι ιδιοκτήτες των ακινήτων (για τους οποίους πάντως θα υφίσταται αλφαβητικό ευρετήριο και στο Κτηματολόγιο) , αλλά τα ίδια τα ακίνητα και μάλιστα όχι ανεξάρτητα μεταξύ τους, αλλά συσχετισμένα: αποτυπωμένα ως όμορα ακίνητα, το καθένα με το δικό του αποκλειστικό κωδικό αριθμό, σε κτηματολογικά διαγράμματα μιας μεγάλης περιοχής. Η ασφάλεια που παρέχει ένα τέτοιο κτηματολογικό διάγραμμα κατά την εφαρμογή του στη γη, σε αντίθεση με τη μεγάλη αβεβαιότητα κατά την εφαρμογή επί του εδάφους ενός συνήθους έως σήμερα στο ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών τοπογραφικού διαγράμματος ακινήτου, είναι πρόδηλη.

Το σύστημα του Κτηματολογίου προστατεύει αποτελεσματικότερα το περιβάλλον. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία.

Όταν το Εθνικό Κτηματολόγιο προχωρήσει, στην τελική φάση υλοποίησής του και επιτευχθεί ο στόχος του, που είναι η συστηματική και οργανωμένη καταγραφή των ακινήτων του υπολοίπου της χώρας, τότε θα λυθούν τα προβλήματα που αναδείχθηκαν με την έναρξή του, όπως:

- Το ασαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς.
- Τοπικές Ιδιαιτερότητες νομικού χαρακτήρα (ιόνιο δίκαιο, οθωμανικό, κ.α.)
- Δυσχέρεια των δημοσίων υπηρεσιών και φορέων να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις του έργου.
- Μη εμπρόθεσμη κύρωση δασικών χαρτών σε κτηματογραφημένες περιοχές και οριοθέτηση αιγιαλού-παραλίας.
- Ανακριβείς δηλώσεις πολιτών, ή και πρόθεση εκ των υστέρων τροποποίησης της.
- Ελλιπής ενημέρωση πολιτών για τις έννομες συνέπειες της κτηματογράφησης.
- Έλλειψη τίτλων στις αγροτικές περιοχές – μη οριοθετημένες ιδιοκτησίες ανεντόπιστα ακίνητα.

Κατά τη μεταβατική λειτουργία όλων των υποθηκοφυλακείων που εμπλέκονται σε προγράμματα κτηματογράφησης ως μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία, παρουσιάστηκαν επίσης τα εξής προβλήματα.:

- Έλλειψη τεχνικού τμήματος στα υποθηκοφυλακεία (Η/Υ και λογισμικού) και αρκετές φορές προσωπικού που να μπορεί με ευχέρεια να χειριστεί συστήματα πληροφορικής.
- Η αρμοδιότητα σε δυο Υπουργεία (Υ.ΠΕ.Κ.Α. για σύνταξη, Δικαιοσύνης για λειτουργία)
- Επιφυλακτικότητα εμπλεκόμενων επαγγελματιών φορέων για τις επιπτώσεις στο επάγγελμα τους.
- Δυσκολίες προσαρμογής των Δημοσίων Υπηρεσιών στο νέο θεσμό.

Όταν ολοκληρωθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο:

- Θα προστατεύει τη Δημόσια Περιουσία και θα βοηθήσει στη μέγιστη αξιοποίησή της προ όφελος του κοινωνικού συνόλου.
- Θα εγγυάται την ατομική ιδιοκτησία των πολιτών, και παράλληλα θα προσφέρει ασφαλή πληροφόρηση στους ενδιαφερόμενους για τα ακίνητα και τη νομική τους κατάσταση.
- Θα δώσει τις δυνατότητες στην Τοπική Αυτοδιοίκηση να αναβαθμίσει τους σχεδιασμούς παρέμβασής της και θα προσφέρει νέες υπηρεσίες για την βελτίωση της καθημερινής ζωής του πολίτη.
- Θα γίνεται πλέον ψηφιακή διαχείριση της γης και θα γίνεται ανάπτυξη της χώρας με σεβασμό στο περιβάλλον.
- Θα υπάρχει απόλυτη διαφάνεια.
- Θα κατοχυρωθεί πλέον η δημόσια περιουσία.
- Θα εξοικονομηθούν πόροι.
- Θα υπάρχει απόλυτη ασφάλεια στις συναλλαγές.
- Θα υπάρχει εξυπηρέτηση και σεβασμός στον πολίτη.
- Θα υπάρχει προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων η οποία απορρέει από το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 24 του Συντάγματος(2001). Με την κατάρτιση δασικών χαρτών σε ολόκληρη την χώρα θα διασφαλιστεί:
 1. Οριοθέτηση και καταγραφή των δασών και δασικών εκτάσεων κατά τρόπο ακριβή, διαφανή και οριστικό.
 2. Περιβαλλοντική προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων.
 3. Ολοκληρωμένη διερεύνηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των δασών και δασικών εκτάσεων.
 4. Δημιουργία βασικής πληροφοριακής υποδομής για την υλοποίηση του Δασολογίου.

5.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Για την καλύτερη λειτουργία των συστημάτων του ελληνικού κτηματολογίου ή του νέου φορέα που θα δημιουργηθεί από τη συνένωση των Υποθηκοφυλακείων και των Κτηματολογικών Γραφείων, χρειάζεται:

- Σύνταξη και κύρωση δασικών χαρτών για το σύνολο της χώρας και αντίστοιχα καθορισμός της γραμμής αιγιαλού. Η εκπόνηση των δασικών χαρτών με τις διαδικασίες του Ν. 2664/1998, μπορεί να συμβαδίζει με το πρόγραμμα κτηματογράφησης, ώστε η ανάρτηση των δασικών χαρτών να γίνεται ταυτόχρονα με την ανάρτηση της κτηματογράφησης, η δε κύρωση τους να προηγείται, όπως και η θεσμοθέτηση των γραμμών του αιγιαλού, των πρώτων εγγραφών.
- Η επίλυση ειδικότερων προβλημάτων που αφορούν στις διαδικασίες του Ν. 2664/1998 για τη διόρθωση εγγραφών.
- Ανάπτυξη αμοιβαίας γνώσης για την ανταλλαγή πληροφοριών μέσω:
 - > ενεργοποίηση των διεθνών προγραμμάτων για το συγκεκριμένο στόχο
 - > καθορισμού, διανομής και ανάπτυξης της καλύτερης πρακτικής σε κάθε τομέα (κτηματολόγιο, δημόσιο ληξιαρχείο, χαρτογραφία και χαρτογράφηση)

Θέματα τα οποία χρήζουν συστηματικής και εξειδικευμένης αντιμετώπισης είναι:

- ❖ η ορθολογική σχεδίαση και ανάπτυξη της βάσης δεδομένων του κτηματολογίου, και η σύνδεση με τη σύνθεση και παραγωγή διαγραμμάτων-χαρτών,
- ❖ ο σχεδιασμός και η παροχή ταχύρυθμης εκπαίδευσης των διαφόρων κατηγοριών προσωπικού αλλά και όλων των εμπλεκόμενων σε θέματα που σχετίζονται όχι μόνο με την τυποποίηση, αλλά και με όλα τα τεχνικά θέματα του κτηματολογίου,
- ❖ η αξιοποίηση και διάχυση των δεδομένων του κτηματολογίου, και ο ρόλος του ΟΚΧΕ ως κεντρικού συντονιστικού-συμβουλευτικού φορέα σε θέματα γεωπληροφορικής,
- ❖ η ανάπτυξη μιας Εθνικής Υποδομής Χωρικών Δεδομένων (National Spatial Data Infrastructure) με εννοιολογική σύνδεση / ενοποίηση (integration) πάσης

φύσεως γεωχωρικών δεδομένων (geospatial data), όπως είναι γεωγραφικές βάσεις δεδομένων, ορθοφωτοχάρτες, επεξεργασμένα δορυφορικά δεδομένα, δεδομένα κάλυψης/χρήσης γης, στατιστικά στοιχεία, δίκτυα κοινής ωφέλειας, κλπ.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αυτή τη χρονική στιγμή είναι στην πιο κρίσιμη φάση του και θα πρέπει όλοι οι εμπλεκόμενοι να αναλάβουν άμεσα πρωτοβουλίες και κατάλληλα μέτρα. Η ολοκλήρωσή του επείγει, όχι μόνο γιατί είναι έργο ενταγμένο στο Μνημόνιο με συγκεκριμένο αυστηρό και ανελαστικό χρονοδιάγραμμα, αλλά κυρίως γιατί αποτελεί απαραίτητο αναπτυξιακό εργαλείο και υποδομή για κάθε προσπάθεια στη χώρα. Το επόμενο διάστημα είναι ιδιαίτερα κρίσιμο και θα πρέπει όλοι να εστιάσουν την προσοχή τους προκειμένου να μην υπάρξουν καθυστερήσεις που θα θέσουν σε κίνδυνο την έγκαιρη υλοποίηση του έργου. Πέραν από την κτηματογράφηση και τη λειτουργία του Κτηματολογίου, η υποστήριξη όλων των φορέων του δημοσίου με χαρτογραφική υποδομή και εφαρμογές γεωπληροφορικής, η σύνταξη και κύρωση δασικών χαρτών, η υλοποίηση του νέου προγράμματος NATURA, η υποστήριξη διαδικασίας είσπραξης τελών αυθαιρέτων και η τηλεσκοπική παρακολούθηση καμένων περιοχών αποτελούν απαραίτητες παράλληλες λειτουργίες ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Έντυπη :

- Αθανασόπουλος Α. Τάσος, Πανδέκτης του Συμβολαιογράφου, Αθήνα 2010.
- Αρβανίτης Λ. Απόστολος, Κτηματολόγιο, εκδόσεις: Ζήτη, Θεσσαλονίκη 2000.
- Βαθρακοκοίλης Αντ. Βασίλης, Εφέτης, Αναλυτική Ερμηνεία- Νομολογία Αστικού Κώδικα, Β' Τόμος, Εμπράγματο-Οικογενειακό-Κληρονομικό, Μεταβ. Διατάξεις Ν.1329/83- ΕισΝ, Γ' Έκδοση, Αθήνα 1994.
- Βασιλείου Γ. Κωνσταντίνος, Δικηγόρος, Οριζόντια Ιδιοκτησία και Κάθετη Συνιδιοκτησία, Αθήνα 2003.
- Γεωργιάδης Απ., Εμπράγματο Δίκαιο, 1991.
- Δατσίδα Μ., Η μεταγραφή των συμβολαίων και η άρνηση των Υποθηκοφυλάκων για μεταγραφή, 1993.
- Δημοπούλου Ε., Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία, ΕΜΠ Αθήνα 2006.
- Εθνικό Κτηματολόγιο, Εγχειρίδιο Κτηματολογικών Γραφείων, Φεβρουάριος 2009.
- Ζεντέλης Π., Περί κτημάτων λόγος και Κτηματολόγιο, Τόμος Α', Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2011.
- Ζεντέλης Π., Περί κτημάτων λόγος και Κτηματολόγιο, Τόμος Β', Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2011.
- Ζεντέλης Π., Σημειώσεις Κτηματολογίου, ΕΜΠ Αθήνα 2008.
- Κασάπη Μαρία, Λειτουργία Κτηματολογικών Γραφείων, Απρίλιος 2010.
- Κωνσταντίνου Γιώργος, Υποθηκοφυλακεία Εθνικό Κτηματολόγιο, Β' Έκδοση , Δίκαιο και Οικονομία, Π.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 2000.
- Κωτούλας Μιλτ. Ιωάννης, Το δίκαιο της κατάτμησης των γεωτεμαχίων, Θεωρία-Νομοθεσία-Νομολογία, Ενημερωμένο έως και τους Ν.3147 και 3212/2003, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα- Θεσσαλονίκη 2004.
- Κώδικας Κτηματολογίου, Συλλογή και ιδιωτική κωδικοποίηση νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο και το Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου, 2η Έκδοση, Έκδοση: Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου, Φίλιππος Δωρής-Λάμπρος Κιτσαράς, Δίκαιο και Οικονομία, Π.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 2008.
- Μπαλή Γ., Εμπράγματο Δίκαιο, 1965.

- Πότσιου Χ., Το Κτηματολόγιο και η Διοίκηση γης στην περιοχή της Ευρώπης-Νέες Τάσεις και Βασικές Αρχές, ΕΜΠ Αθήνα 2005.
- Ρόκος Δ., Κτηματολόγιο και πολιτική γης, ΕΜΠ Αθήνα 1980.
- Ρωμαλιάδης Σ. Ανδρέας, Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός, Ανάλυση Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Τόμος Η-1, Αρτιότητες-Κατατμήσεις, Έκδοση Γ', Αθήνα 2003.
- Ρωμαλιάδης Σ. Ανδρέας, Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός, Ανάλυση Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Τόμος Η-2, Αρτιότητες-Κατατμήσεις , Έκδοση Γ', Αθήνα 2003.
- Ρωμαλιάδης Σ. Ανδρέας, Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός, Ανάλυση Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Τόμος Η-4, (Συνέχεια των Τόμων Η-1 και Η-2 περί Αρτιοτήτων και Κατατμήσεων), Αθήνα 2004.
- Ρωμαλιάδης Σ. Ανδρέας, Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός, Ανάλυση Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Τόμος Κ, Τα τοπογραφικά διαγράμματα στα συμβόλαια αγοραπωλησίας οικοπέδων ,Αθήνα 2009.
- Στίγκας Ν. Θεόδωρος, Δικηγόρος, Κτηματολόγιο-Υποθηκοφυλακεία-Μεταγραφή, Νομική Βιβλιοθήκη, Έκδοση 2005.
- Τούση Α., Εμπράγματον Δίκαιον, 1966.
- Χριστοφιλόπουλος Γ. Δημ, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, Β' Έκδοση, Δίκαιο και Οικονομία, Π.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 2007.

Ηλεκτρονική:

- <http://www.ktimatologio.gr>
- <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>
- <http://www.ktimanet.gr>
- <http://ypothath.gr>
- <http://portal.tee.gr>
- <http://www.geoplace.com/gw/1999/1199/images/limptb1.pdf>
- <http://www.geoplace.com/gw/1999/1199/images/limptb2.pdf>
- http://www.fig.net/pub/athens/papers/ts28/TS28_4_Lykouropoulos_Nikolaos.pdf

