



Ταχ. Δ/ση: Μεσογείων 288
155 62 Χολαργός
Πληροφορίες: Ε. Ανδρεδάκη
Τηλέφωνο: 210 6505840
Ηλ. Ταχυδρομείο: eandreda@ktimatologio.gr

Αθήνα, 20.11.2020
Αρ. Πρωτ.: ΠΡ 1352/2041695

Προς:
Δικηγορικό Σύλλογο Κεφαλληνίας
Δικαστικό Μέγαρο
Ρ. Βεργωτη,
Αργοστόλι Κεφ/νιας, 28100
Email: dskefallinias@gmail.com

Κοινοποίηση:
Γραφείο Υπουργού ΠΕΝ
Email: secmin@ypen.gr

Γραφείο Υφυπουργού ΠΕΝ
Email: Secdepmin.envr@ypen.gr

Θέμα: Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών Κτηματολογίου

Σχετικό: Το με ΑΠ: 190/13.11.2020 έγγραφο

Με σκοπό τη διασφάλιση της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές, η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών συνιστά αναγκαία νόμιμη προϋπόθεση για την καθιέρωση μίας αξιόπιστης κτηματολογικής βάσης, με το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας.

1. Η ισχύουσα νομοθεσία παρέχει ήδη μέτρα προστασίας της ιδιοκτησίας και μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, που τυχόν παρήλθε άπρακτη. Συγκεκριμένα, μετά την παρέλευση της προθεσμίας, ο πραγματικός δικαιούχος μπορεί να εγείρει αξίωση κατά του αναγραφόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου τόσο με αντικείμενο τη χρηματική αποζημίωση αλλά και με “απόδοση αυτοουσίας είτε του όλου είτε μέρους του ακινήτου” στο οποίο αφορά η ανακριβής πρώτη εγγραφή, με μόνη προϋπόθεση να μην έχει αυτό μεταβιβαστεί, όπως και είναι λογικό (ν.2664/1998, άρθρο 7, παρ. 2). Επομένως οι πραγματικοί δικαιούχοι ούτε χάνουν οριστικά την ιδιοκτησία τους ούτε και περιορίζονται γενικά σε χρηματική αποζημίωση.

2. Ως προς τις συγκεκριμένες περιοχές που αναφέρονται:

- Στον ΟΤΑ Αργοστολίου υπάρχουν συνολικά 11.240 ακίνητα, 5% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (603 ακίνητα). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 16 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 1% (8 ακίνητα κατ' έτος).

- Στον ΟΤΑ Ληξουρίου υπάρχουν συνολικά 6.494 ακίνητα 7% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη (465 ακίνητα). Η προθεσμία διόρθωσης έχει διαρκέσει 15 έτη κατά τη λήξη της. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό είναι 1% (8 ακίνητα κατ' έτος).

- Στο σύνολο των ΟΤΑ που οριστικοποιούνται οι πρώτες εγγραφές 31.12.2020 στην Κεφαλλονιά (στην Ιθάκη δεν υπάρχει καμία τέτοια περιοχή) υπάρχουν συνολικά 40.804 ακίνητα, 14% εκ των οποίων έχουν καταγραφεί ως αγνώστου (5.843). Η προθεσμία διόρθωσης πρώτης εγγραφής έχει διαρκέσει παντού περισσότερο από 15 έτη εκτός από έναν ΟΤΑ που έχει διαρκέσει 10 έτη. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη στο διάστημα αυτό, στο σύνολο των ΟΤΑ, δεν ξεπερνά το 1%.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στο πλήθος των ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη συμπεριλαμβάνονται και ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου στα οποία όμως μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, ακόμα και αν δεν προβεί σε διορθωτικές ενέργειες, θα αποκατασταθεί η κυριότητά του αυτοδίκαια λόγω της επέλευσης του αμάχητου τεκμηρίου κατά το άρθρο 9 του ν. 2664/1998.

Με βάση τα παραπάνω, είναι προφανές ότι (α) έχει δοθεί ήδη ικανός χρόνος πριν την οριστικοποίηση, (β) οι επαναλαμβανόμενες παρατάσεις μέχρι σήμερα δεν αξιοποιήθηκαν από τους ιδιοκτήτες, όπως φαίνεται από τον ιδιαίτερα χαμηλό ρυθμό εξάλειψης αγνώστου ιδιοκτήτη, (γ) εύλογο είναι να μην κρατάει το 14% των ιδιοκτητών σε ομηρία το 86% των ιδιοκτητών που εμφανίστηκε και δήλωσε το ακίνητό του, τη στιγμή μάλιστα που υπάρχει δυνατότητα προβολής αξιώσεων από οποιονδήποτε και μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Καθ. Σταθάκης Δημήτριος