

Αθήνα, 18.11.16
Αρ. Πρωτ.: 375

Προς: κ. Γ. Ρούσκα, Πρόεδρο Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλογών Ελλάδος
Κοιν.: Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους Ελλάδος

Θέμα: Απάντηση ΠΣΔΑΤΜ επί της ανακοίνωσης της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλογών Ελλάδος για την ημερίδα του Κτηματολογίου στις 11.11.2016

Αγαπητέ Πρόεδρε,

Ξεκινώντας, θα θέλαμε να ενημερώσουμε άπαντες πως ουδέποτε προσκληθήκαμε στην συγκεκριμένη ημερίδα, ελπίζοντας πως αυτό έγινε εκ παραδρομής και όχι επειδή οι απόψεις μας δεν έπρεπε να ακουστούν.

Παρόλο που δεν μας δόθηκε η ευκαιρία να διατυπώσουμε τις απόψεις μας στην ημερίδα, το έγγραφο αυτό έχει σκοπό να αναδείξει ορισμένες πτυχές επί του θέματος που δεν παρουσιάστηκαν.

Το κτηματολόγιο αποσκοπεί στην καταγραφή των ακινήτων στην Ελλάδα, προσδιορίζοντας τη θέση τους στο χώρο και τους έχοντες δικαιώματα επ' αυτών, είναι δηλαδή κτηματοκεντρικό σε αντίθεση με το σύστημα του υποθηκοφυλακείου που είναι προσωποκεντρικό και απλώς καταγράφει ποια συμβόλαια είναι στο όνομα του κάθε πολίτη.

Είναι προφανές, λοιπόν, πως το Κτηματολόγιο όπου και αν συντάσσεται δεν δημιουργεί, αλλά αναδεικνύει τα προβλήματα και τις παθογένειες δεκαετιών που προήλθαν από την συμπεριφορά και νοοτροπία θεσμικών και εξωθεσμικών παραγόντων γύρω από την κατάρτιση και παραγωγή τίτλων ιδιοκτησίας. Ιδιοκτησιακά προβλήματα που επί δεκαετίες λιμνάζουν δίνοντας την δυνατότητα σε πλήθος επιτήδειων να εκμεταλλεύονται καταστάσεις. Το Κτηματολόγιο οδηγεί στην τακτοποίηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος σε κάθε περιοχή και διασφαλίζει την απλή και οικονομική μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας και την μείωση δικαστικών αγώνων για ιδιοκτησιακά ζητήματα. Οφείλουμε όλοι όσοι εμπλεκόμαστε με την σύνταξη του να το «περιφρουρήσουμε» και να επιδιώξουμε την ταχύτερη δυνατή ολοκλήρωση του. Ήδη έχουμε καθυστερήσει χαρακτηριστικά

ακροβατώντας με την απαξίωση του και καλό είναι να μην προσπαθούμε να ασκούμε πολιτική εις βάρος του.

Σε κάθε έργο του επιπέδου του Εθνικού Κτηματολογίου αντιμετωπίζονται προβλήματα τα οποία καταγράφονται και στην συνέχεια επιλύονται. Στην ανακοίνωση σας αναφέρονται πλήθος ζητημάτων που πρέπει να αντιμετωπιστούν ούτως ώστε να οδηγηθούμε στην αποτελεσματικότερη ολοκλήρωση του προγράμματος, παρόλα αυτά οφείλουμε να παραδεχτούμε, πως το πρόγραμμα από τις πιλοτικές μελέτες έως σήμερα έχει επιτελέσει τεχνολογικά άλματα.

Καθότι θεωρούμε πως ο νομικός κόσμος έχει ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο στην ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου, θα θέλαμε να προσθέσουμε ορισμένα από τα ζητήματα που απορρέουν από την έως τώρα εμπειρία των μελών μας στην σύνταξη και λειτουργία του και τα οποία δεν αναφέρθηκαν στην ημερίδα σας. Θα παρακαλούσαμε να τα λάβετε σοβαρά υπόψη τόσο εσείς ως φορέας όσο και η ΕΚΧΑ.

- Σαφώς υπάρχουν προβλήματα στην «καταγραφή των γαιών» που προκύπτουν από την απουσία εξαρτημένων τοπογραφικών διαγραμμάτων στην δήλωση κτηματογράφησης. Από την πρώτη στιγμή έχουμε κατ'επανάληψη τονίσει πως η κατάθεση μαζί με την δήλωση αξιόπιστου τοπογραφικού διαγράμματος θα περιορίζει σε υψηλό βαθμό τα προβλήματα χωρικής επεξεργασίας των ακινήτων και θα αναδείκνυε τα πραγματικά προβλήματα διεκδικήσεων που υφίστανται σε κάθε περιοχή. Δυστυχώς, όταν η υποβολή δήλωσης πραγματοποιείται μόνο με τίτλους ιδιοκτησίας πολλές φορές δεν προκύπτει ούτε καν η περιγραφή του ακινήτου οπότε λογικό είναι να μην μπορεί να συντελεστεί και ορθός χωρικός εντοπισμός.
- Αποδεικνύεται πως η βούληση κάποιων φορέων να περιορίσουν την χρήση τοπογραφικών διαγραμμάτων οδηγεί στην ελλιπή καταγραφή της ακίνητης περιουσίας των πολιτών οι οποίοι στην συνέχεια εμπλέκονται σε μακροχρόνιες και κοστοβόρες διαδικασίες διόρθωσης των εγγραφών τους στους κτηματολογικούς πίνακες. Το «φτηνό» για άλλη μια φορά αποδεικνύεται πολύ πιο ακριβό, ενώ στην πραγματικότητα αν ακολουθούσαμε το ορθό το αποτέλεσμα θα ήταν το ιδανικό.
- Υπάρχει πληθώρα παραδειγμάτων όπου τα προβλήματα προέρχονται από την ελλιπή ή ακόμα χειρότερα την εσφαλμένη περιγραφή του ακινήτου στους τίτλους. Ασαφής ή πλημμελής περιγραφή, αόριστες περιγραφές εκτάσεων, πολλαπλασιαστικές περιγραφές όπου «διαστέλλονται ακίνητα», εσφαλμένη

ή απύσα καταγραφή ποσοτών σύνθετων ιδιοκτησιών και άλλες περιπτώσεις, παρουσιάζονται ως «κακή κτηματογράφηση» και ως πρόβλημα του Κτηματολογίου του ίδιου.

- Μία μεγάλη μερίδα τίτλων (πχ. χαριστικές δικαιωπραξίες, αποδοχές κληρονομιάς) απαλλάσσονται εκ του νόμου από την συνοδεία δήλωσης του Ν.651/77 και κατ' επέκταση τοπογραφικού διαγράμματος με αποτέλεσμα στην πλειοψηφία τους να μην υπάρχει περιγραφή ακινήτου. Στο γεγονός αυτό αν συνυπολογίσει κανείς πως η πλειοψηφία των τίτλων στις αγροτικές περιοχές είναι αυτού του είδους οδηγεί με μαθηματική ακρίβεια στην εσφαλμένη χωρική καταγραφή του ακινήτου στις κτηματολογικές εγγραφές.
- Δυστυχώς υπάρχει μία διαρκής τάση απαξίωσης της αναγκαιότητας του τοπογραφικού διαγράμματος που συντάσσεται για δικαιωπραξίες. Σημειωτέων το τοπογραφικό αποτελεί το μικρότερο κόστος κατά την σύνταξη ενός συμβολαίου. Πρέπει όλοι μας να αντιληφθούμε την πραγματική αξία όχι οικονομική αλλά ουσιαστική ενός αξιόπιστου τοπογραφικού διαγράμματος και οι ίδιοι να επιδιώξουμε να συνοδεύει όλους τους μετεγγραμμένους τίτλους δηλώνοντας την πραγματική ταυτότητα του ακινήτου.
- Η απουσία πρωτότυπων τίτλων ή «αναρχία» των εγγράφων τους οδηγεί μαζικά τους πολίτες κατά τις περιόδους κτηματογράφησης στα συμβολαιογραφικά γραφεία, με αποτέλεσμα τον πολύ μεγάλο όγκο εργασίας και την αδυναμία έγκαιρης ολοκλήρωσης των υποθέσεων. Αποτέλεσμα η μη έγκαιρη υποβολή δηλώσεων από τους πολίτες που οδηγεί στην δημιουργία γεωτεμαχίων αγνώστων ιδιοκτητών.

Όπως γίνεται αντιληπτό τόσο από την ανακοίνωση σας όσο και από το έγγραφο μας τα ζητήματα είναι αρκετά και πρέπει να επιλύονται. Η λύση μπορεί να δοθεί μόνο μέσα από συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων φορέων στα πλαίσια του υπάρχοντος προγράμματος το οποίο μετά από πάρα πολλά εμπόδια και χρονοτριβές βαδίζει προς την ολοκλήρωση του. Δεν είναι δυνατόν να μιλάμε για αλλαγή εκ βάθρων πολιτικής στο θέμα του Εθνικού Κτηματολογίου αφού κάτι τέτοιο θα οδηγήσει στην εκ νέου καθυστέρηση και πιθανόν στην τοποθέτηση ταφόπλακας επί του έργου.

Τα τελευταία χρόνια η τεχνική φύση του έργου υπονομεύεται, με το επιχείρημα της μείωσης του κόστους, με αποτέλεσμα τα προβλήματα να διογκώνονται. Αν ένα θέμα πρέπει να ανοίξει αυτό είναι η ενίσχυση της τεχνικής φύσης του και μόνο αυτό.

Σας καλούμε, επιτέλους, να συνεργαστούμε ώστε κάποια στιγμή να ολοκληρωθεί αυτό το έργο σταθμός για τις επόμενες γενεές, ένα έργο το οποίο θα αποτελέσει μοχλό για την επαναφορά της χώρας μας σε τροχιά ανάπτυξης.

Σε κάθε περίπτωση, δεν είναι δυνατό να ευδοκιμήσει επικοινωνιακή συνεργασία μεταξύ όλων των φορέων που εμπλέκονται με τις εμπράγματες συναλλαγές, αν η επικοινωνία γίνεται μέσω δελτίων τύπου. Για το λόγο αυτό, καλούμε και πάλι τα όργανα που εκπροσωπούν τους δημόσιους λειτουργούς συμβολαιογράφους να επιστρέψουν στις κοινές ομάδες εργασίας στις οποίες συμμετείχαν ήδη εδώ και δύο έτη για να συμβάλλουν στη διαμόρφωση του μελλοντικού οράματος των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του κτηματολογίου, αντί να αναλώνονται σε τέτοιου είδους παρελκυστικές τακτικές.

Η χώρα έχει ήδη ταλαιπωρηθεί αρκετά από κέντρα που αντιμάχονται την ανάπτυξη, αλλά το Κτηματολόγιο θα γίνει πραγματικότητα για να διασφαλίσει την ακίνητη περιουσία όλων των πολιτών και του Κράτους σε μια ρεαλιστική βάση και όχι σε ένα εικονικό νομικό παράλληλο σύμπαν που ορισμένοι θέλουν να διατηρήσουν.

Δεν μπορεί η χώρα μας να είναι η τελευταία χώρα της Ευρωζώνης που δεν έχει ολοκληρωμένο κτηματολόγιο.

Με εκτίμηση,

Για το Δ.Σ.

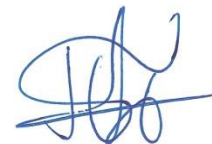
Ο Πρόεδρος



Μιχάλης Καλογιαννάκης



Ο Γεν. Γραμματέας



Παναγιώτης Τουρλάκης