

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ ΧΙΟΥ-  
ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΧΙΟΥ

Α.Π. : 44  
Χίος 02/03/2011

Προς

Α) κ. Υπουργό Δικαιοσύνης Διαφάνειας

& Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

Β) κ. Γενικό Γραμματέα Υπ. Δικαιοσύνης  
Μεσογείων 96  
11527 ΑΘΗΝΑ

Αξιότιμοι Κύριοι,

Σε συνέχεια του με αρ. πρωτ /41/17-02-2011 εγγράφου μας συμπληρωματικά αναφέρουμε τα εξής:

Κανόνας για την διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής είναι η Τακτική αναγνωριστική ή διεκδικητική αγωγή του άρθρου 6§2 η οποία ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία **οκτώ (8)** ετών για κατοίκους εσωτερικού και **δέκα (10) ετών** για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της οκταετούς αυτής προθεσμίας. Η αποκλειστική προθεσμία αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου για κάθε μια κτηματογραφούμενη περιοχή που έχει ολοκληρωμένες τις αρχικές της εγγραφές.

Πιστεύουμε ότι οι προθεσμίες αυτές είναι πολύ μικρές και θα πρέπει να επιμηκυνθούν για δύο χρόνια ακόμη για κατοίκους εσωτερικού έτσι να γίνουν **δέκα (10) χρόνια** και να συμφωνήσουν με την διάταξη του άρθρου 1041 ΑΚ περί κτήσης κυριότητας δια τακτικής χρησικτησίας και για δέκα χρόνια για κατοίκους εξωτερικού και Ελληνικό Δημόσιο , ώστε να φθάσουν τα **είκοσι (20) χρόνια** και να συμφωνήσουν με την διάταξη του ΑΚ 1045 περί κτήσης κυριότητας δια εκτάκτου χρησικτησίας.

Με αυτό τον τρόπο θα εναρμονισθούν οι διατάξεις του 2664/1998 περί οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών με ότι αυτές συνεπάγονται κατά 7§1 και 2 και 9§1 , με τις διατάξεις του ΑΚ , για να μπορούν και οι δικαστές να δικάζουν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις χωρίς προβλήματα . Άλλωστε η εφαρμογή του Κτηματολογίου δεν ήρθε για να καταργήσει την ισχύουσα νομοθεσία .

Στη διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής με τη διαδικασία του άρθρου 6§4 , "αν το δικαίωμα που καταχωρίστηκε στην αρχική εγγραφή είχε μεταβιβασθεί , αλλοιωθεί ή καταργηθεί **δυνάμει δικαιοπραξίας** , διουικητικής πράξης δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης κλπ" εδώ φρονούμε πρέπει να συμπληρωθεί το αυτονόητο όμως τόσο σημαντικό ήτοι **δυνάμει μεταγγραμμένης στο οικείο Υποθηκοφυλακείο δικαιοπραξίας**, δικαστικής πράξης, απόφασης κλπ

Επίσης στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου " επικυρωμένο αντίγραφο της αίτησης επιδίδεται στον **θιγόμενο** από την αιτούμενη καταχώριση, ο οποίος έχει δικαίωμα εναντίωσης μέσα σε προθεσμία δέκα (10) εργάσιμων ημερών. "

Κατά την άποψη όλων των εμπλεκόμενων δικηγόρων συμβολαιογράφων και πολιτών, ο όρος θιγόμενος είναι άστοχος και ανακριβής. Στην ουσία δεν υπάρχει θιγόμενος .

Η διάταξη προκαλεί καθυστέρηση και ανωμαλία ειδικά όταν πρόκειται για παράλειψη εγγραφής βάρους ενεργού , όπως για παράδειγμα , αναγκαστική κατάσχεση ή προσημείωση υποθήκης . Δίνεται η δυνατότητα στον καθ' ού η εγγραφή να εναντιώνεται και να καθυστερεί τον δανειστή του.

Κατά γενική ομολογία η διάταξη αυτή θα έπρεπε ή να καταργηθεί ή να εφαρμόζεται αν το κρίνει αναγκαίο ο εκάστοτε Προϊστάμενος κατά περίπτωση.

Επίσης στη διόρθωση εσφαλμένων γεωμετρικών στοιχείων 19§2 ν2664/1998, "Η αίτηση αυτή κοινοποιείται με ποινή απαραδέκτου στους όμορους δικαιούχους στην περίπτωση δε που τα όμορα ακίνητα φέρουν την ένδειξη αγνώστου ιδιοκτήτη η αίτηση κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο"

Κατά την εφαρμογή αυτής της διάταξης προκύπτουν πολλά προβλήματα διότι τα ακίνητα με την ένδειξη αγνώστου είναι ακίνητα συμπολιτών μας που είτε λείπουν στο εξωτερικό και δεν τα δήλωσαν είτε είναι ανθρώπων ανήμπορων ή οικονομικώς αδύνατων . Επομένως η κοινοποίηση στο Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει καμμία ουσία. Επειδή δε το Δημόσιο δεν εναντιώνεται διότι δεν το αφορούν τα ακίνητα αυτά , πολλές φορές οι μεταβολές ορίων ως προς αυτά γίνονται δεκτές , χωρίς στην ουσία να έχει εκφέρει άποψη ο πραγματικός δικαιούχος. Το ίδιο συμβαίνει και όταν ο όμορος εσφαλμένα φέρεται ως δικαιούχος. Και τέτοιες περιπτώσεις είναι πολλές.

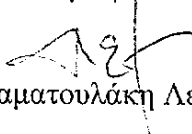
Με δεδομένο ότι η σύνταξη δασολογίου είναι ακόμη σε βρεφικό στάδιο η διόρθωση εσφαλμένων γεωμετρικών στοιχείων είναι πολύ παρακινδυνευμένη . Θα έπρεπε να γίνεται **μόνο όταν υπάρχουν υλοποιημένα όρια και οι όμοροι ιδιοκτήτες πιθανολογούνται ορθά φερόμενοι ως δικαιούχοι των ακινήτων τους.**

Εν κατακλείδι καταλήγουμε στο εξής συμπέρασμα ότι με τις συνθήκες που επικρατούν σήμερα είναι πολύ άγουρο να συζητάμε για οριστικοποιήσεις εγγραφών . Όσο για τα οριστικά κτηματολογικά γραφεία υπό τον ΟΚΧΕ, αυτό είναι όχι μόνο παράνομο και αντισυνταγματικό αλλά και πολύ επικίνδυνο για την περιουσία των Ελλήνων πολιτών. Τίτλοι ιδιοκτησίας στην Ελλάδα χωρίς την εγγύηση και την κατοχύρωση του Υπουργείου Δικαιοσύνης δεν νοούνται.

Ακόμη και στην Αγγλία και Ουαλία όπου το Κτηματολόγιο είναι ανεξάρτητος φορέας , **η κατοχύρωση του τίτλου ιδιοκτησίας σε καταχωρημένα ακίνητα και εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων γίνεται εξ ονόματος του Στέμματος.** (Συν 1) Το ίδιο συμβαίνει και στις ΗΠΑ. Οι τίτλοι του Κτηματολογίου επικυρώνονται από τον Θεματοφύλακα , που είναι όργανο της δικαιοσύνης.

Με την ελπίδα ότι θα εισακουσθούμε και δεν θα πρωτοτυπήσουμε παγκοσμίως.

Η Υποθηκοφύλακας Χίου

  
Σταματουλάκη Λεμονιά