

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΒΟΛΟΥ
ΤΕΕ ΤΜΗΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

δίημερη
επιστημονική συνάντηση
με θέμα:

ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΚΑΙ Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ

Προβλήματα - προοπτικές

31 Ιανουαρίου - 1 Φεβρουαρίου

στο αμφιθέατρο του ΤΕΕ
(2ας Νοεμβρίου - Ξενοφώντος)

ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ (απόγευμα)

ΜΕΡΟΣ 1ο

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ

Φίλιος Πρωτοσύγγελος, Γιάννης Ταμίας

6:30 μ.μ.

ΕΝΑΡΞΗ

Αλέξανδρος Χρόνης (Πρόεδρος Δ.Σ. Βόλου)

Ηλίας Ξηρακιάς (Πρόεδρος Δ.Ε. ΤΕΕ

Μαγνησίας)

7:00 μ.μ.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Μπαντέκας Ιωάννης

Καθηγητής Πολυτεχνείου, Πρόεδρος Δ.Σ.

του ΟΚΧΕ

Πρόεδρος Δ.Σ. της "Κτηματολόγιο Α.Ε."

Γαλιδάκης Νικόλαος

(Τοπογράφος Μηχανικός, Μέλος Δ.Σ. του

ΟΚΧΕ, Διευθύνων Σύμβουλος της

"Κτηματολόγιο Α.Ε.")

ΔΙΑΛΕΙΜΜΑ

ΜΕΡΟΣ 2ο

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ

Γιάννης Σκοτινιώτης - Γιάννης Πολυμενίδης

8:00 μ.μ.

ΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Δωρής Φίλιππος

(Καθηγητής Πανεπιστημίου, Μέλος του Δ.Σ.

του ΟΚΧΕ)

Νίκος Παπαπέτρου - Δικηγόρος

(Εισηγητής Δικηγορικού Συλλόγου Βόλου)

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ - ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

ΣΑΒΒΑΤΟ

ΜΕΡΟΣ 1ο

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ

Γιώργος Δεμιρίδης

Στέφανος Κοραγιώργος

9:30 π.μ.

ΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ (Συνέχεια)

Κυριάκος Μακαρόνης - Δικηγόρος

(Εισηγητής Δικηγορικού Συλλόγου

Αθηνών)

Λεωνίδας Λεονίδου - Διπλόσος

(μέλος του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ)

Νικόλαος Νανάς - Συμβολαιογράφος

(Πρόεδρος Συλλόγου Συμβολαιογράφων

Εφσείου Λάρισας)

Νίκη Γιάντικα-Χονδρού

(Συμβολαιογράφος)

ΔΙΑΛΕΙΜΜΑ - ΚΑΦΕΣ

ΜΕΡΟΣ 2ο

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ

Γιάννης Σκοτινιώτης - Νίκος Κουβάτας

11:00 π.μ.

ΦΩΤΟΓΡΑΜΕΤΡΙΑ ΚΑΙ Γ.Π.Σ.

ΣΤΙΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Αθανάσιος Δογάνης (Δρ. Τοπογράφος

Μηχανικός)

ΟΙ ΑΠΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΣ ΓΙΑ ΤΟ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Δημήτριος Στιαθής (Δασολόγος)

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΦΑΣΗ

ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑ

Γιώργος Δεμιρίδης

(Τοπογράφος Μηχανικός ΤΕΕ Μαγνησίας,

Σύλλογος Τοπογράφων

Δημήτρης Παπακωνσταντίνου

(Τοπογράφος Μηχανικός, Επιβλέπων της

μελέτης εκ μέρους του ΟΚΧΕ)

ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΔΗΜΑΡΧΩΝ

ΣΚΙΑΘΟΥ - ΑΛΟΝΗΣΟΥ

ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ - ΣΥΖΗΤΗΣΕΙΣ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

ΠΡΑΚΤΙΚΑ
ΔΙΗΜΕΡΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗΣ ΣΥΝΑΝΤΗΣΗΣ ΜΕ ΘΕΜΑ
ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ
Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ
Προβλήματα - Προοπτικές
31 Ιανουαρίου - 1 Φεβρουαρίου 1997

Πρόγραμμα

Παρασκευή (απόγευμα)

Μέρος Ιο

Προεδρείο

Φίλιος Πρωτοσύγγελος, Γιάννης Ταμίας

6.30 μ.μ.

Εναρξη

Αλέξανδρος Χρόνης (Πρόεδρος Δ.Σ. Βόλου)

Ηλίας Ξηρακιάς (Πρόεδρος Δ.Ε. ΤΕΕ Μαγνησίας)

7.00 μ.μ.

Πρόγραμμα Εφαρμογής Ελληνικού Κτηματολογίου

Μπαντέκας Ιωάννης

Καθηγητής Πολυτεχνείου, Πρόεδρος Δ.Σ. του ΟΚΧΕ

Πρόεδρος Δ.Σ. της "Κτηματολόγιο Α.Ε."

Γαλιδάκης Νικόλαος

Τοπογράφος Μηχανικός, Μέλος Δ.Σ. του ΟΚΧΕ, Διευθύνων Σύμβουλος της "Κτηματολόγιο Α.Ε."

Διάλειμμα

Μπαντε καις

τηλ. 6446796

Δωρής

τηλ. 3636084
3681482

Λεωνίδου

τηλ. 3613973-4

Μέρος 2ο

Προεδρείο

Γιάννης Σκοτινιώτης, Γιάννης Πολυμενίδης

8:00 π.μ. **Νομικά θέματα Κτηματολογίου**
Δωρής Φίλιππος
(Καθηγητής Πανεπιστημίου, Μέλος του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ)
Νίκος Παπαπέτρου - Δικηγόρος
(Εισηγητής Δικηγορικού Συλλόγου Βόλου)

Ερωτήσεις - Απαντήσεις

Σάββατο

ΜΕΡΟΣ 1ο

Προεδρείο

Γιάννης Δεμιρίδης, Στέφανος Καραγιώργος

9:30 π.μ. **Νομικά Θέματα Κτηματολογίου**
(Συνέχεια)
Κυριάκος Μακαρώνας - Δικηγόρος
(Εισηγητής Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών)
Λεωνίδας Λεωνίδου - Δικηγόρος
(μέλος του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ)
Νικόλαος Νανάς - Συμβολαιογράφος
(Πρόεδρος Συλλόγου Συμβολαιογράφων Εφετείου Λάρισας)
Νίκη Γόντικα - Χονδρού
(Συμβολαιογράφος)

Διάλειμμα - Καφές

ΜΕΡΟΣ 2ο**Προεδρείο**

Γιάννης Σκοτινιώτης - Νίκος Κουβάτας

11:00 πμ. **Φωτογραμετρία και G.I.S. στις μελέτες Κτηματολογίου.**
Αθανάσιος Δογάνης (Δρ. Τοπογράφος Μηχανικός)

Οι απόψεις του ΓΕΩ.ΤΕΕ για το Κτηματολόγιο

Δημήτριος Σπαθής - Δασολόγος

Προβλήματα από την πιλοτική φάση του Κτηματολογίου στη ΜαγνησίαΓιώργος Δεμιρίδης - Τοπογράφος Μηχανικός, ΤΕΕ Μαγνησίας,
Σύλλογος Τοπογράφων.Δημήτρης Παπακωνσταντίνου - Τοπογράφος Μηχανικός, Επιβλέπων της
μελέτης εκ μέρους του ΟΚΧΕ.**Παρεμβάσεις των δημάρχων Σκιάθου - Αλονήσου****Λοιπές παρεμβάσεις - Συζητήσεις**



1η Ημέρα - Παρασκευή, 31 Ιανουαρίου 1997

ΜΕΡΟΣ 1ο

Προεδρείο: Φίλιος Πρωτοσύγγελος, Γιάννης Ταμίας

ΠΡΩΤΟΣΥΓΓΕΛΟΣ: Κύριοι βουλευτές, κύριε αντινομάρχα, κύριε πρόεδρε της ΤΕΔΚ, κυρίες και κύριοι συναδέλφοι εν Κτηματολογίω,

Οι εμπράγματα σχέσεις στα ακίνητα αποτελούν κεντρικό σημείο αναφοράς και αναπόσπαστο του νομικο-πολιτικού μας οικοδομήματος και γι αυτό η ανάγκη διασφάλισης της δημοσιότητας των αντίστοιχων συναλλαγών είναι προφανής. Η μακροβιότητα των βιβλίων μεταγραφών δεν σηματοδοτεί αναγκαστικά και την επιτυχία του θεσμού, αλλά ίσως προσδιορίζει τα όριά του.

Δυστυχώς, οι αλλεπάλληλες απόπειρες εισαγωγής του Κτηματολογίου τα τελευταία 160 χρόνια υπήρξαν απρόσφορες απόπειρες, όπως λέμε στα νομικά. Ίσως επειδή ο θεσμός προσέκρουε στις ενδημικές αγκυλώσεις της κοινωνικοπολιτικής πραγματικότητας.

Ασφαλώς με το Ν.2308/95 δεν αποκτήσαμε Κτηματολόγιο, αλλά άρχισε επιτέλους να κινείται η διαδικασία της κτηματογράφησης.

Η εξαιρετική σοβαρότητα του θεσμού φαίνεται ότι δεν έχει γίνει αντιληπτή όσο θα έπρεπε και ένας ολόκληρος κόσμος εξακολουθεί να μένει ανυποψίαστος, όχι με ευθύνη του, και γι αυτό το λόγο η διημερίδα που τώρα αρχίζει, με συνδιοργανωτές το Δικηγορικό Σύλλογο Βόλου και το Τεχνικό Επιμελητήριο θα επιχειρήσει να εξυπηρετήσει αυτό το στόχο της ενημέρωσης, που προϋποθέτει όμως την προσέγγιση του θεσμού με καλή πίστη και χωρίς εκ των προτέρων παραδοχές ή απορρίψεις.

Για τα τεχνικά θέματα της διημερίδας θα μιλήσει ο Γιάννης ο Ταμίας, ως τεχνικός άλλωστε, που θα προσδιορίσει και το πλαίσιο, ώστε να είναι παραγωγική η διημερίδα και να μην εξυπηρετήσει μια τυπική ανάγκη.

ΤΑΜΙΑΣ: Κι εγώ με τη σειρά μου θα ήθελα να καλωσορίσω τους εκλεκτούς προσκεκλημένους τους συναδέλφους, τους νομικούς και τους υπόλοιπους επιστήμονες, θα παρακαλούσα εισαγωγικά και πριν από τα άλλα τεχνικά να υπενθυμίσω, ότι οι μικροφωνικές αυτής της ωραίας αίθουσας έχουν ευαισθησία στα κινητά, τα οποία παρακαλούμε να απενεργοποιήσετε όσο είστε μέσα στην αίθουσα. Ευχαριστούμε.

Θα ήθελα κι εγώ να επισημάνω τη σπουδαιότητα αυτής της διημερίδας. Είναι η πρώτη συνεργασία που έχουμε ο τεχνικός και ο νομικός κόσμος, θα έλεγα αυτό είναι ένα γεγονός ιδιαίτερα σημαντικό, είναι πάρα πολύ μεγάλη και γίνεται ολοένα μεγαλύτερη η επαφή των αντικειμένων μας και το Κτηματολόγιο θα έλεγα ότι διευρύνει πολύ περισσότερο την επαφή αυτή.

Κατ' αρχήν θα ήθελα να σας πω, ότι την αφορμή γι αυτή τη διοργάνωση της ημερίδας, απετέλεσαν οι ανησυχίες που διατύπωσε ο Δικηγορικός Σύλλογος Βόλου, ανησυχίες που θα έλεγα ότι τίθενται αρκετά έγκαιρα, γι αυτό το λόγο μπορούν να αποτελέσουν δημιουργική αφετηρία για την επίλυση πάρα πολλών προβλημάτων. Ας μην ξεχνάμε, ότι ο 1337, 15 περίπου χρόνια μετά την εφαρμογή του, ακολουθήθηκε από ελάχιστα προεδρικά διατάγματα από αυτά που αρχικά προβλέπονταν να βγουν, νομοθετούν ακόμα και σήμερα υπάλληλοι, όχι κατ' ανάγκην νεώτεροι των υπουργείων με εγκυκλίους ερμηνευτικές και πολλές φορές αλληλοσυγκρουόμενες, γι αυτό οποιαδήποτε προσπάθεια γίνεται στο ξεκίνημα ενός τόσο σημαντικού θεσμού, όπως είναι το Κτηματολόγιο, οποιαδήποτε προσπάθεια να διευκρινιστούν εκκρεμή ζητήματα νομίζω ότι είναι ιδιαίτερα θετική.

Την οργανωτική επιτροπή αυτής της διημερίδας απετέλεσαν από το Δικηγορικό Σύλλογο τα μέλη του Δ.Σ., ο Γιάννης Σκοτεινιάτης, ο Φίλιος ο Πρωτοσύγγελος και ο Στέφανος ο Καραγιώργος. Από το Τεχνικό Επιμελητήριο, εκ μέρους της διοικούσας ο Γιώργος ο Δεμιρίδης, εκ μέρους της αντιπροσωπείας εγώ με την ιδιότητα του προέδρου και ο Νίκος ο Κουβάτας, μέλος επίσης της αντιπροσωπείας.

Στο σημερινό πρόγραμμα θα έχουμε μια μικρή παρέκλιση. Ο κύριος Γαλιδάκης τελικώς δεν κατέστη δυνατόν να έρθει, ο συνάδελφος και διευθύνων σύμβουλος της Κτηματολογίου Α.Ε., έχουμε όμως τη χαρά να έχουμε κοντά μας τον κύριο Μπαντέκα, τον πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΚΧΕ, ο οποίος θα μας ενημερώσει διεξοδικά για το πρόγραμμα της εφαρμογής του Κτηματολογίου.

Θα ξεκινήσουμε με την έναρξη της διημερίδας από τους προέδρους, τον κ. Χρόνη, τον πρόεδρο του Δικηγορικού Συλλόγου και τον Ηλία τον Ξηρακιά, πρόεδρο της διοικούσας επιτροπής του ΤΕΕ, του τμήματος Μαγνησίας, εν συνεχεία θα δώσουμε το λόγο για σύντομους, υποθέτω, χαιρετισμούς στους προσκεκλημένους μας από τον πολιτικό κόσμο και θα προχωρήσουμε στο κύριο πρόγραμμα της διημερίδας.

Παρακαλώ τους προέδρους του Δικηγορικού Συλλόγου και της διοικούσας επιτροπής του ΤΕΕ να ανέβουν στο βήμα.

Εναρξη

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΧΡΟΝΗΣ - ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. ΒΟΛΟΥ: Πανοσολογιότητα, κύριε εκπρόσωπε του νομάρχη, κύριοι βουλευτές, κύριοι καθηγηταί, κυρίες και κύριοι,

Ο Δικηγορικός Σύλλογος Βόλου στο πλαίσιο των επιστημονικών του εκδηλώσεων διοργανώνει τη διημερίδα αυτή σε συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο, με το άκρως ενδιαφέρον θέμα του Εθνικού Κτηματολογίου.

Η γη, το υπέρτατο αυτό αγαθό, είναι το μόνο στοιχείο που δεν παράγεται σε αυτόν τον πλανήτη, γι αυτό και η σημασία και η αξία της είναι τεράστια. Και ενώ η ανθρωπότητα αυξάνεται πολλαπλασιαστικά, ο χώρος στον οποίο είμαστε υποχρεωμένοι να ζούμε τώρα και στο μέλλον είναι δεδομένος.

Η επισήμανση αυτή είναι τεράστιας σημασίας, αν αναλογιστούμε ότι ο πλανήτης γη σήμερα κακοποιείται και οι αυτουργοί είναι γνωστοί. Για την επιεικώς απαράδεκτη κατάσταση που επικρατεί ειδικώς στη χώρα μας, έχουμε όλοι μας ευθύνες, όπως η πολιτεία, οι φορείς, οι πολίτες.

Η συνολική αντιμετώπιση της πολιτικής γης σε εθνικό επίπεδο απαιτεί ως χρησιμότερο εργαλείο τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Αποτελεί αδήριτη ανάγκη για μια σωστή χωροταξική και πολεοδομική πολιτική, αλλά και ιδιοκτησιακή ευταξία η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου.

Υπολογίζεται, ότι από τα 132.000 τετρ. χιλιόμετρα της χώρας μας, τα 88.000 είναι δημόσια γη. Είναι γεγονός, με μεγάλη σημασία και με προεκτάσεις κοινωνικές, οικονομικές, αλλά και σε εκείνες του περιβάλλοντος.

Πρώτο βήμα για την προστασία της δημόσιας αυτής περιουσίας αποτελεί η σύνταξη, όπως είπα, του Εθνικού Κτηματολογίου, αλλά και η συστηματοποίηση και η κωδικοποίηση της σχετικής νομοθεσίας.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί στον πυρήνα του ένα σύστημα διαρκούς απεικόνισης των εκάστοτε εμπραγμάτων σχέσεων στα ακίνητα της επικρατείας. Αποτυπώνει και παρακολουθεί διαρκώς τις ιδιοκτησιακές σχέσεις στα ακίνητα, όπως αυτές διαμορφώνονται στην πράξη, με βάση τις εκάστοτε κείμενες διατάξεις για του τρόπους κτήσης της κυριότητας και των λοιπών εγγραπτέων στο Κτηματολόγιο

δικαιωμάτων. Είναι φανερό, ότι Κτηματολόγιο αποτελεί σε επίπεδο νομικό ένα μέσο ασφαλούς εξατομίκευσης και απόδειξης ταυτότητας των ακινήτων, δημιουργώντας έτσι ασφάλεια στις ιδιοκτησιακές σχέσεις επί ακινήτων, μειώνει δραστικά τον κίνδυνο καταπατήσεων και ως εκ τούτου βοηθάει στο να εκλείψουν οι οδυνηρές διενέξεις μεταξύ δημοσίου και ιδιωτών για τη δημόσια και ιδιωτική ακίνητη περιουσία.

Κατά καιρούς έχουν συγκροτηθεί και καταρτιστεί σημαντικότεροι νόμοι για την αντιμετώπιση της καταστάσεως. Ωστόσο οφείλω να τονίσω και να επισημάνω, ότι το πρόβλημα σε αυτό τον τόπο δεν είναι η έλλειψη θεσμών και νόμων, αλλά η εφαρμογή των νόμων. Πέρα από αυτό, το οποίο συνδυάζεται οπωσδήποτε με την ανυπαρξία μιας σταθερής και ανυποχώρητης πολιτικής βουλήσεως, πέρα και έξω από υπολογισμούς κομματικών και πολιτικών σκοπιμοτήτων.

Τα αίτια της οικιστικής κακοδαιμονίας πρέπει κατ' αρχήν να αναζητηθούν στην έλλειψη και την ανάγκη πολεοδομικού προγραμματισμού, πολιτικής γης και κατοικίας και τη διοικητική αποδιοργάνωση. Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και αυθαιρετούντων για επίλυση των μεγάλων κοινωνικών προβλημάτων προσβάλλει αλλά και θίγει το νομικό πολιτισμό, αλλά και αναδεικνύει την εκάστοτε πολιτεία, η οποία εξυπηρετεί πολιτικές σκοπιμότητες.

Η πολεοδομία στη χώρα μας, κυρίες και κύριοι, λόγω της μεγάλης κοινωνικής και οικονομικής σημασίας των θεμάτων και προβλημάτων με τα οποία ασχολείται, προσφέρεται, αποτελεί, θα έλεγα, πειρασμό για τους πολιτικούς σχηματισμούς και για τα κόμματα. Και είναι βέβαιο, ότι παρά τις διαφορετικές πολιτικές των εκάστοτε κυβερνήσεων, σημειώνεται ταύτιση και υποχώρηση όλων στο αυθαίρετο κτίσμα.

Ένα άλλο πρόβλημα μείζονος σημασίας είναι η μη συμμόρφωση της δημόσιας διοίκησης στις αποφάσεις των ανωτάτων δικαστηρίων και ειδικότερα στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Είναι μια τραγική διαπίστωση, ιδιαίτερα για εμάς τους νομικούς.

Η προσπάθεια δημιουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου στη χώρα μας, που είναι από τις ελάχιστες ευρωπαϊκές χώρες χωρίς Κτηματολόγιο, ευχόμεθα να ολοκληρωθεί και θα συνδράμουμε όσο μας είναι δυνατό. Μάλιστα το Διοικητικό Συμβούλιο του συλλόγου μας στη συνεδρίαση της 5ης/12/1996 αποφάσισε ομόφωνα, όσον αφορά την εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου στη χώρα μας, ο Δικηγορικός Σύλλογος Βόλου θεωρεί κατ' αρχήν θετική και εκσυγχρονιστική την εισαγωγή και καθιέρωση του νέου θεσμού, που πράγματι θα προσφέρει πολύτιμες υπηρεσίες στο δημόσιο και στους πολίτες. Διοτυπώνει όμως την αντίθεσή του ως προς τον τρόπο εφαρμογής και ιδιαίτερα

στα βασικά σημεία του νόμου, που καταστρατηγούν θεμελιώδη δικαιώματα των ιδιοκτητών ακινήτων, σχετικά με τη διαδικασία δηλώσεως και αναγνώρισεως των ιδιοκτησιών και δεν διασφαλίζει τη διατήρηση κεκτημένων και εμπραγμάτων δικαιωμάτων και αφήνει περιθώρια αυθαιρεσιών. Βεβαίως, μέσα από τη διήμεριδα αυτή, αφού ακουστούν εισηγήσεις, απόψεις και παρεμβάσεις, θα εξαχθούν συμπεράσματα, ώστε έτσι να αντιμετωπιστούν λάθη ή παραλείψεις του σχετικού σχεδίου νόμου.

Κλείνοντας, επιθυμώ να ευχαριστήσω το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος και ιδιαίτερα τον πρόεδρό του για την άφογη συνεργασία μας και επίσης σας ευχαριστώ όλους και εύχομαι καλή επιτυχία.

ΕΗΡΑΚΙΑΣ: Πανοσιολογιότατε, κύριοι βουλευτές, κύριοι δήμαρχοι, κύριε εκπρόσωπε του νομάρχη, αγαπητοί συνάδελφοι, κυρίες και κύριοι,

Εκ μέρους της διοικούσας επιτροπής του Τεχνικού Επιμελητηρίου του τμήματος Μαγνησίας, σας καλωσορίζω στο αμφιθέατρο του τμήματός μας και σας ευχαριστώ που ανταποκριθήκατε στην πρόσκλησή μας να παρακολουθήσετε και να συμμετέχετε ενεργά. Ελπίζουμε στη διήμερη αυτή συνάντηση, που διοργανώνουμε μαζί με το Δικηγορικό Σύλλογο Βόλου με θέμα το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Όταν το καλοκαίρι του '95 ψηφίστηκε ο Ν.2308, φαινόταν ότι ένα όραμα πολλών χρόνων για τους μηχανικούς, αλλά και για όλους τους Έλληνες πολίτες άρχισε σιγά-σιγά να γίνεται πραγματικότητα. Το απαρχαιωμένο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών για τα ακίνητα όλης της ελληνικής επικράτειας με εξαίρεση την Κω και τη Ρόδο, λόγω κατοχής ιταλικής, που ίσχυε στη χώρα μας για 150 χρόνια, θα άλλαζε επιτέλους και θα περνούσαμε στην υλοποίηση του Εθνικού Κτηματολογίου, ενός συστήματος που έχουν ήδη υιοθετήσει όλες οι αναπτυγμένες και όχι μόνο χώρες του κόσμου.

Σωστά λοιπόν θεωρήθηκε ως ένα από τα μεγαλύτερα έργα που θα γίνουν στην Ελλάδα. Σωστά θεωρήθηκε ένας θεσμός που θα εξυγιάνει την κτηματική αγορά, που θα εξασφαλίζει τη δημόσια γη από τους καταπατητές, σωστά θεωρήθηκε ένας θεσμός που θα προστατεύσει τελικά τα συμφέροντα των πολιτών και θα αποτελέσει ένα εργαλείο ανάπτυξης για τη χώρα.

Η υλοποίησή του δεν είναι βέβαια μια εύκολη υπόθεση. Δεν είναι υπόθεση που αφορά τους μηχανικούς και τους νομικούς που θα απασχοληθούν επαγγελματικά με το θέμα. Η υλοποίηση ενός νέου θεσμού που ανατρέπει τα μέχρι σήμερα κρατούντα, απαιτεί

την προσέγγιση, τη συναίνεση του πολίτη και των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, από τους οποίους εξαρτάται η επιτυχία του νέου αυτού θεσμού.

Ηδη από την πιλοτική εφαρμογή του διαπιστώνεται μια επιφυλακτικότητα των πολιτών απέναντι στο νέο θεσμό, που τον αντιμετωπίζουν και σαν ένα νέο μέτρο φορολόγησης της ιδιοκτησίας. Και βέβαια δεν λείπουν και οι καλοθελητές, που αφού δεν τολμούν ανοιχτά να αντιτεθούν στο Κτηματολόγιο, γιατί είναι ένας παγκόσμιος θεσμός, όπως ανέφερα, βάλλουν όμως εναντίον του, διασπείροντας κινδύνους για την ιδιοκτησία. Ηδη απόψε κάποιοι διοργανώνουν μια αντισυγκέντρωση σε διπλανή αίθουσα του Δημαρχείου για να μιλήσουν μόνοι τους για τους κινδύνους από το Κτηματολόγιο. Τους καλούμε, έστω και τώρα, να προσέλθουν σε αυτή την αίθουσα και να συζητήσουμε για τα προβλήματα υλοποίησης του σημαντικού αυτού για τη χώρα μας θεσμού.

Οι ευθύνες της πολιτείας γενικότερα αλλά και το ΟΚΧΕ ειδικότερα, ως αρμόδιου οργανισμού, αλλά και όλων μας όσων οραματιστήκαμε την υλοποίηση του Κτηματολογίου είναι μεγάλες και θα κριθούμε από τις επόμενες γενιές για το έργο μας.

Ο ΟΚΧΕ, επαναλαμβάνοντας τη γνωστή φράση, δεν έχει δικαίωμα να αποτύχει. Θα είναι τραγικό για τη χώρα. Πρέπει να προχωρήσει άμεσα στην ενημέρωση των πολιτών με συστηματική εργασία από τα μέσα ενημέρωσης και όχι μόνο. Διαπιστώνεται ένα μεγάλο έλλειμμα στην πληροφόρηση του πολίτη, ο οποίος πολύ εύκολα μπορεί να αποπροσανατολιστεί και να εναντιωθεί στο Κτηματολόγιο που θα ήταν τραγικό. Χρειάζεται ένα άνοιγμα τέτοιο, που θα συστρατεύσει μεγάλο αριθμό καταξιωμένων επιστημόνων, τεχνικών και νομικών, που θα εργαστούν αποκλειστικά για την επιτυχία του προγράμματος του Κτηματολογίου. Χρειάζεται η ενεργοποίηση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, των επιστημονικών αλλά και των πολιτιστικών οργανώσεων στην επιτυχία αυτού του εγχειρήματος.

Το ΤΕΕ, το Τεχνικό Επιμελητήριο, για να περιαιτολογήσουμε και λίγο, πρακτοστρατεί την τελευταία 20ετία για την καθιέρωση του Εθνικού Κτηματολογίου. Και συνέβαλε ουσιαστικά με τις προτάσεις του στη σύνταξη του νόμου 2308/95.

Το πρόσφατο σχέδιο νόμου, που συμπληρώνει τη βασική νομοθεσία, έχει μελετηθεί από το ΤΕΕ και σύντομα θα κατατεθούν οι προτάσεις του, ώστε να εκλείψουν από το κείμενο όλες εκείνες οι διατάξεις που δημιουργούν τριβές και αμφιβολίες για να προχωρήσουμε στην καθολική υλοποίηση του Εθνικού Κτηματολογίου. Η διήμερη αυτή συνάντηση, που συνδιοργανώνουμε με το Δικηγορικό Σύλλογο Βόλου και με την

παρουσία πολλών επιστημόνων, νομικών και τεχνικών, είμαστε σίγουροι ότι θα συμβάλλει σε αυτή την κατεύθυνση.

Σας ευχαριστώ και πάλι θερμά για την παρουσία σας στη διημερίδα μας αυτή.

Χαιρετισμοί

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ: Θα παρακαλούσα τους υφιστάμενους βουλευτές, αν το επιθυμούν να πάρουν το λόγο.

Ο κ. Βούλγαρης.

ΒΟΥΛΓΑΡΗΣ: Σεβασμιότατε, κυρίες και κύριοι,

Ο Κώστας Λαλιώτης, υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που έπαιξε το σημαντικότερο ρόλο για την έγκριση του προγράμματος του Εθνικού Κτηματολογίου στη χώρα μας, δήλωσε ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι το μεγαλύτερο από τα μεγάλα έργα, που γίνονται αυτή τη στιγμή στη χώρα μας. Και πράγματι, αν αναλογιστεί κανείς την αναγκαιότητα και τη σημασία του Εθνικού Κτηματολογίου, είναι έτσι. Είναι το μεγαλύτερο από τα μεγάλα έργα που γίνονται στη χώρα μας, όχι σε οικονομικό επίπεδο, αλλά σε επίπεδο αναγκαιότητας, σπουδαιότητας και σημασίας που έχει το Εθνικό Κτηματολόγιο για την ανάπτυξη της χώρας μας, σαν εργαλείο, όπως αναφέρθηκε και ο πρόεδρος του Δικηγορικού Συλλόγου και ο πρόεδρος του ΤΕΕ για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας μας, που μπορεί να πραγματοποιηθεί κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο μέσα από ένα σχεδιασμό, που αυτός ο σχεδιασμός είναι ο χωροταξικός και ο πολεοδομικός σχεδιασμός, που μπορεί μέσα από το Εθνικό Κτηματολόγιο να αντλήσει όλα εκείνα τα στοιχεία που χρειάζεται για να συντάξει ένα πρόγραμμα, βασισμένο σε σωστές επιλογές, που σε αυτές τις επιλογές έχει πολύ μεγάλη σημασία το να γνωρίζει κανείς και το απόθεμα της γης και τη χρήση της, αλλά και τον πλούτο τον κτιριακό, που υπάρχει σε αυτή τη χώρα.

Πρέπει να πω, ότι η Ελλάδα μαζί με την Αλβανία είναι οι μόνες χώρες στην Ευρώπη και η Ελλάδα μόνη της στην Ευρωπαϊκή Ένωση, που δεν έχουν Εθνικό Κτηματολόγιο.

Επίσης, θα ήθελα, επειδή είχα την ευτυχία να είμαι γενικός γραμματέας του υπουργείου Περιβάλλοντος εκείνη την περίοδο την κρίσιμη, που κάναμε τις συζητήσεις

με την Ευρωπαϊκή Ένωση για να ενταχθεί η χρηματοδότηση του Εθνικού Κτηματολογίου στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλοντος και να χρηματοδοτηθεί από το 2ο Κ.Π.Σ., πράγμα που έγινε, με ένα ποσό 50 δισεκατομμυρίων δραχμών, πρέπει να πω ότι περάσαμε πολύ δύσκολες μέρες, μήνες, βδομάδες, προκειμένου να πείσουμε την Ε.Ε., ότι πρέπει το Εθνικό Κτηματολόγιο να ξεκινήσει στη χώρα με τις όποιες δεσμεύσεις έβαλε και η Ευρωπαϊκή Ένωση στη συμφωνία που υπογράψαμε τότε για το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλοντος και που τελικά ήταν μια επιλογή, που θα δικαιώσει αυτούς που υποστήριξαν, ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο πρέπει να είναι το πρόγραμμα, που οπωσδήποτε σε αυτή την τετραετία, 1994-99, να έχει την αντίστοιχη χρηματοδότηση από κοινοτικούς πόρους, γιατί μόνο από εθνικούς πόρους δεν ήταν δυνατόν να πραγματοποιηθεί, διότι το ύψος το οικονομικό είναι μεγάλο, έπρεπε να υπήρχε ένα ποσό, που αυτό το ποσό είναι της τάξεως των 50 δισεκατομμυρίων δραχμών, που χρειάζεται για την εκκίνηση, ούτως ώστε στη συνέχεια με την αυτοχρηματοδότησή του να μπορεί να ολοκληρωθεί μέσα στο χρονοδιάγραμμα που έχει γίνει από το υπουργείο.

Ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου ανέφερε και ορισμένες αντιδράσεις που υπάρχουν για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Ναι, κυρίες και κύριοι και συνάδελφοι, γιατί απευθύνομαι και σε πολλούς συναδέλφους σαν μηχανικός, υπάρχουν πολλές αντιδράσεις για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου και υπήρχαν και στο παρελθόν πολλές αντιδράσεις. Πρέπει όμως να επισημάνουμε από ποιους προέρχονται αυτές οι αντιδράσεις, γιατί δεν είναι δυνατόν τα περισσότερα κράτη στον κόσμο και οι άλλες 14 χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης να έχουν Εθνικό Κτηματολόγιο και να μην το έχει η Ελλάδα, για ποιο λόγο λοιπόν; Να σας πω το λόγο, τον οποίο αντιμετωπίσαμε και αντιμετωπίζουμε ακόμα. Είναι οι καταπατητές της γης και οι σπεκουλαδόροι της γης στην Ελλάδα, αυτοί δεν θέλουν το Εθνικό Κτηματολόγιο και αυτοί δεν θέλουν να ξεκαθαρίσει το ιδιοκτησιακό καθεστώς, διότι ένα από τα σκέλη του Εθνικού Κτηματολογίου, το πιο σημαντικό, είναι το ξεκαθάρισμα της ιδιοκτησίας, αν μια ιδιοκτησία ανήκει σε ιδιώτη, ανήκει στο δημόσιο, ανήκει στην εκκλησία, ανήκει στην Τοπική Αυτοδιοίκηση.

Αυτό λοιπόν, επειδή πρέπει να το συνειδητοποιήσουμε και να το καταλάβουμε, γιατί στην Ελλάδα αναπτύχθηκε όλα αυτά τα χρόνια ένα άτυπο χρηματιστήριο. Ποιο είναι αυτό. Είναι το χρηματιστήριο της γης, είναι η επένδυση σε γη που σε πολύ λίγα χρόνια κερδίζεις εκατομμύρια. Αγοράζεις ένα κομμάτι γης, αυτό το κομμάτι στη

συνέχεια εντάσσεται στο σχέδιο πόλης ή αποκτά μια άλλη αξία, γίνεται μια άλλη επένδυση και αυτό το άτυπο χρηματιστήριο της γης και από τους διάφορους επιτήδειους καταπατητές απέδωσε πάρα πολλά κέρδη σε αυτούς τους ευτυχώς λίγους παράνομους στη χώρα μας.

Πρέπει να πούμε, κυρίες και κύριοι, αγαπητοί συνάδελφοι, ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο ξεκίνησε πια στη χώρα μας και οι εξελίξεις είναι δρομολογημένες και δεν γυρίζουν πίσω. Επομένως σε αυτή τη φάση και αυτές οι συναντήσεις, οι οποίες γίνονται σε όλα τα μέρη στην Ελλάδα, έχουν ένα σκοπό, να πληροφορήσουν και να ενημερώσουν και τον τεχνικό κόσμο και τον κόσμο των νομικών, πώς μπορούμε, επειδή αυτή τη στιγμή το υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων έχει συντάξει ένα νόμο, να βελτιώσουμε αυτό το σχέδιο νόμου μέσα στα συνταγματικά πλαίσια τα οποία έχει η χώρα μας και την προστασία με το άρθρο 17 της ιδιοκτησίας, γιατί είναι συνταγματική επιταγή η προστασία της ιδιοκτησίας στη χώρα, πώς λοιπόν θα προχωρήσουμε σε ένα τέτοιο θεσμικό πλαίσιο, που θα κατοχυρώσει και νομικά όλο αυτό το πρόγραμμα, που ξεκίνησε με πολύ μεγάλο κόπο και με πολύ εργασία και κυρίως συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Ένωση για να μπορούμε να το χρηματοδοτήσουμε μέσα από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλοντος και να το ολοκληρώσουμε και να αποκτήσουμε κι εμείς επιτέλους σαν Ελλάδα το Εθνικό Κτηματολόγιο. Ευχαριστώ πολύ.

ΝΑΚΟΣ: Κύριοι πρόεδρε, κυρίες και κύριοι, θα μου επιτρέψετε να μην είναι χαιρετισμός απλώς, επειδή έχουμε συμμετάσχει στην κατάρτιση αυτού του νομοσχεδίου. Δεν ξέρω αν έχω την άδειά σας, κύριε πρόεδρε, να μιλήσω λίγο περισσότερο. Αυτό δεν σημαίνει ότι θα είναι πάνω από πέντε - έξι λεπτά.

Εκείνο το οποίο πιστεύω ότι έχει σημασία είναι ότι αυτή η συζήτηση γίνεται κατόπιν εορτής, διότι όταν συνεζητείτο το Κτηματολόγιο στη Βουλή, προφανώς τα Μ.Μ.Ε. σε ένα θέμα που δεν πουλάει δεν είχαν στρέψει τα φώτα της δημοσιότητας, παρότι ήταν και είναι πάρα πολύ σημαντικό σε σημείο που να αλλάζει τον τρόπο λειτουργίας πάρα πολλών πραγμάτων, όπως τα έχουμε συνηθίσει μέχρι τώρα.

Η αναγκαιότητα του Κτηματολογίου είναι προφανής. Η καταπάτηση των δημοσίων κτημάτων, οι χρήσεις γης και η πολιτική γης που πρέπει η πολιτεία να ασκήσει, η διευκρίνιση επιτέλους αυτού του χάους που υπάρχει και της διάκρισης των διακατεχομένων, των δασικών εκτάσεων, των γεωργικών εκτάσεων και όλα αυτά αντιμετωπίζονται με το Κτηματολόγιο.

Στη χώρα μας υπάρχει Κτηματολόγιο στη Ρόδο και στην Κω, εκεί όπου οι Ιταλοί κατακτητές έβαλαν τάξη και σειρά και έτσι ο καθένας έχει τον τίτλο του. Εμείς και η Αλβανία, η οποία ανέθεσε στους Αμερικανούς να κάνουν Κτηματολόγιο, ανέθεσε σε άλλους να κάνουν Κτηματολόγιο, είμαστε οι μόνες χώρες που δεν έχουμε Κτηματολόγιο.

Αυτό όμως δεν σημαίνει, ότι η αναγκαιότητα μπορεί να οδηγήσει σε πρόχειρους νόμους ή σε αυθαιρεσίες, πράγμα το οποίο γίνεται με το νόμο ο οποίος ισχύει και με το νομοσχέδιο το οποίο ετοιμάζεται και ακολουθείται η τακτική που ακολουθείται πάντα, ένα σχέδιο νόμου, που βλέπει το φως της δημοσιότητας και τροποποιείται, τροποποιείται, προκαλούνται αντιδράσεις και μετά κατατίθεται στη Βουλή. Σχέδιο νόμου, σχέση έχων με το Κτηματολόγιο δεν έχει κατατεθεί στη Βουλή των Ελλήνων.

Είναι γεγονός, ότι η πολιτεία εδώ και καιρό αδυνατεί να κωδικοποιήσει την πολεοδομική νομοθεσία. Συνεστήθη επιτροπή, με πρόεδρο το σύμβουλο επικρατείας, τον κ. Ρόζο, η οποία ανέλαβε την κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας. Μερικά κεφάλαια τα κωδικοποίησε και δεν έχω μαζί μου βέβαια το έγγραφο που αποδεικνύει την ομολογία της επιτροπής, ότι αδυνατεί να κωδικοποιήσει την πολεοδομική νομοθεσία. Και προφανώς αδυνατεί να την κωδικοποιήσει, διότι υπάρχουν διατάξεις αλληλοσυγκρουόμενες, που οδηγούν στην αυθαιρεσία, στην συναλλαγή και σε όλα αυτά τα οποία πηγάζουν από τις συγκρουόμενες διατάξεις.

Θα πω για μισό λεπτό ένα παράδειγμα. Στις οικοδομές, με τον καινούριο ΓΟΚ που ισχύει, καινούριος τώρα είναι παλιός, έχει το δικαίωμα και μάλιστα με τον κ. Βούλγαρη το συζητήσαμε και ετοιμάσαμε μια επιστολή μαζί, έχεις το δικαίωμα να κάνεις οπισθοχώρηση από την οικοδομική γραμμή. Και υποχρέωση βεβαίως όταν είναι στενοί οι δρόμοι για να αναπνεύσει η πόλη και καλώς έγινε αυτός ο ΓΟΚ. Σε άλλη διάταξη τα δύο τρίτα του ακαλύπτου χώρου, δηλαδή αυτού του χώρου που αφήνεις με την οπισθοχώρηση, πρέπει να είναι φυτευμένο με πράσινο. Με άλλο νόμο, με τον Ν.961 επιβάλλεται η δημιουργία θέσεων σταθμεύσεων που εξαιρούνται από την κάλυψη και από το συντελεστή δομήσεως και που βεβαίως πρέπει να έχουν ένα δάπεδο, όχι φυτά για να μπορούν να κινούνται και να παρκάρουν τα αυτοκίνητα. Και ακόμα μια διάταξη, όπου επιτρέπεται μέχρι το 80% της κάλυψης του οικοπέδου να διατίθεται για χώρους σταθμεύσεως.

Αυτά όλα μαζί δεν ταιριάζουν, με αποτέλεσμα το οποιοδήποτε πολεοδομικό, ο οποιοσδήποτε υπάλληλος, ο οποιοσδήποτε μαθητευόμενος μάγος να κάνει αυθαίρετες ερμηνείες, να κάνει πρωτόκολλα αυθαιρέτων και παράλληλα - στην πόλη μας δεν νομίζω

οτι έχουμε τέτοια φαινόμενα - να υπάρχει αυτή η συναλλαγή που βλέπει το φως της δημοσιότητας, ότι υπάλληλος του πολεοδομικού πήρε αυτά τα λεφτά για να κάνει τα στραβά μάτια μέσα από αυτή την πολυνομοθεσία.

Έτσι λοιπόν, πριν να προβούμε στην κωδικοποίηση της υφιστάμενης νομοθεσίας και για τα εντός σχεδίου αλλά και για τα εκτός σχεδίου ακίνητα, πριν να πάρει σάρκα και οστά η εφαρμογή του 1337, ο οποίος πέρασε από σαράντα κύματα και όπως είπε ο κύριος Ταυιάς εφαρμογές στη χώρα δεν έχουμε. Υπάρχουν περιοχές στη χώρα μας, οι Αγιοι Ανάργυροι, οι βόρειες συνοικίες, ο Άγιος Γεώργιος, η Αγία Παρασκευή - με τον κύριο Πρωτοσύγγελο είμαστε δημοτικοί σύμβουλοι πριν δώδεκα χρόνια που κουβεντιάζαμε για τον Άγιο Γεώργιο και την Αγία Παρασκευή και ακόμα οι άνθρωποι αυτοί δεν μπορού να χτισουν.

Αρα λοιπόν, πριν να γίνουν κάποιες βελτιωτικές προσπάθειες προς αυτή την κατεύθυνση, ήρθε ο νόμος αυτός, με τη μέγιστη προχειρότητα. Η αναγκαιότητα δεν σημαίνει ότι δικαιολογεί ή αποτελεί άλλοθι για την προχειρότητα με την οποία έγινε ο νόμος. Καταγγέλθηκε η προχειρότητα και μάλιστα οι περισσότερες καταγγελίες έγιναν από άτομα που ήταν παλιότερα σε αντίστοιχες επιτροπές και θυμάμαι χαρακτηριστικά το βουλευτή του ΠΑΣΟΚ τον κύριο Κεδίκογλου, ο οποίος επεσήμανε αυτά τα οποία οι νομικοί επισημαίνουν, ότι υπεύθυνες δηλώσεις ξαφνικά αρχίζουν με μία διαδικασία, η οποία έχει πολλές ασάφειες και άρα λοιπόν εμπεριέχει λάθη, με μια τέτοια διαδικασία αποκτά κανείς τίτλους ιδιοκτησίας. Και μπαίνει το θέμα πόσο συνταγματικό ή μη συνταγματικό είναι το να αποκτά ένα περιουσιακό στοιχείο, χωρίς μεταβίβαση, χωρίς τίποτα, επειδή απλώς έκανα μια δήλωση ιδιοκτησίας. Ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ τότε είχε δηλώσει, ότι δεν είναι πρόβλημα αυτό, μια που στην επιτροπή θα προίσταται δικαστής, πρωτοδίκης μάλιστα, ο οποίος όλα αυτά θα τα εξετάζει. Αρα δηλαδή, διαμάχες και όλες αυτές οι διεκδικήσεις που υπάρχουν από χρόνια πολλά είναι ο πρωτοδίκης, ο οποίος θα τα λύνει σε δύο λεπτά, έχοντας χιλιάδες δηλώσεις μπροστά του.

Αρα λοιπόν, η προχειρότητα είναι αυτή η οποία διακρίνει το νόμο, ο οποίος ισχύει, ο νέος νόμος προσπαθεί να βελτιώσει πράγματα τα οποία είχαν επισημανθεί αλλά δεν τα είχε προβλέψει, δεν είχε προβλέψει τις συνέπειες στην πρώτη ψήφιση του νόμου και δημιουργούνται βεβαίως υπόνοιες μια που από το 2ο Κ.Π.Σ. το συνολικό ποσό που υπάρχει για το Κτηματολόγιο είναι 50 δισεκατομμύρια. Με τους μετριοτέρους υπολογισμούς θέλει το Κτηματολόγιο, χωρίς Δασολόγιο, 650 δισεκατομμύρια. Τα υπόλοιπα δεν μπορεί παρά να είναι φόροι και εισφορές και μάλιστα αυτές οι εισφορές

που προβλέπονται από το νόμο, οι οποίες μάλιστα, αν λειτουργήσουν με τον τρόπο που πρέπει να λειτουργήσουν ή προβλέπεται να λειτουργήσουν, δημιουργούν έσοδα για το δημόσιο περίπου στα δύο τρισεκατομμύρια δραχμές, άρα δηλαδή δημιουργούν κέρδος. Ένας επιπλέον λοιπόν φόρος μπαίνει, πέρα από τον ΤΑΠ, πέρα από το ΦΑΠ, τις εισφορές σε γη και χρήμα, ένας ακόμα φόρος που λειτουργεί - ακόμα και προχθές μπήκε φόρος, καταργήθηκε η απαλλαγή από το φόρο συνενώσεως, ακόμα ένας καινούριος φόρος στα ακίνητα, τα οποία ακίνητα, όπως ξέρουν οι συνάδελφοι μηχανικοί και οι νομικοί εδώ, μέρα με τη μέρα σταματούν να αποτελούν αντικείμενο ανταλλαγής. Δεν είναι όλη η πολιτική της γης σπέκουλα των οικοπεδοφάγων ή των μεγάλων καρχαριών, οι οποίοι παίρνουν δασωμένες εκτάσεις, βάζουν φωτιά και τις κάνουν οικόπεδα. Η πλειοψηφία του ελληνικού λαού αγωνίζεται για ένα κομμάτι γης και ξέρουμε τη σημασία που έχει για τον Έλληνα η ιδιοκτησία.

Πιστεύω, ότι τα προβλήματα που θα υπάρξουν θα είναι πάρα-πάρα πολλά. Εμείς τα έχουμε επισημάνει. Η εφαρμογή μπορεί να φαίνεται ότι μπορεί να προχωρήσει, πιστεύουμε ότι αν δεν υπάρξει ριζική αλλαγή του τρόπου που αντιμετωπίζονται αυτά τα προβλήματα, αλλαγή η οποία δεν θα επιτρέπει αυθαίρετες ερμηνείες, ούτε συναλλαγή, ούτε χάρισμα, όπως λειτουργούν επιτροπές σε διάφορα πολεοδομικά γραφεία ή τμήματα, όπου η συναλλαγή είναι καθημερινό φαινόμενο, το ρουσφέτι και η εξάρτηση από την εκαστοτε πολιτική μικρογεσία και τοπικού άρχοντα, ο οποίος ρυθμίζει κατά το δοκούν και για να πάρει τους ψήφους της τοπικής κοινωνίας, γιατί εκεί έχει μετατραπεί το όλο σύστημα. Αν λοιπόν δεν θεραπευτούν όλα αυτά, το Κτηματολόγιο θα είναι στο παζλ της ασυνάρτητης πολεοδομικής νομοθεσίας ακόμα ένα κομματάκι. Ευχαριστώ πολύ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Υπάρχουν δύο τηλεγραφήματα απόντων βουλευτών. Η συνάδελφος κυρία Ζήση μας λέει:

"Ευχαριστώ πολύ για την πρόσκλησή σας στη διήμερη επιστημονική συνάντηση που διοργανώνετε για το Εθνικό Κτηματολόγιο, τα προβλήματα και τις προοπτικές εφαρμογής του. Λυπάμαι, που δεν μπορώ να παρευρεθώ λόγω συμμετοχής μου στη συνεδρίαση του Συμβουλίου της Ευρώπης στο Στρασβούργο.

"Θεωρώ σημαντική την πρωτοβουλία του Δικηγορικού Συλλόγου και του ΤΕΕ Μαγνησίας για την διοργάνωση αυτής της συνάντησης με θέμα το Εθνικό Κτηματολόγιο, η εφαρμογή του οποίου αποτελεί ένα μεγάλο βήμα για την προώθηση της πολιτικής γης, για την τόνωση και τη διεύρυνση πολλών επαγγελματικών

δραστηριοτήτων των μηχανικών, των δικηγόρων, των συμβολαιογράφων κλπ., αλλά και για τη βέλτιστη αξιοποίηση και ολοκληρωμένη τεκμηρίωση των αναπτυξιακών και περιβαλλοντικών προτάσεων και μέτρων.

"Εύχομαι κάθε επιτυχία στις εργασίες σας".

Επίσης, από τον κ. Σούρλα:

"Ανειλημμένες υποχρεώσεις δεν μου επιτρέπουν, παρά την επιθυμία μου, να παραστώ στην ενδιαφέρουσα επιστημονική συνάντηση που οργανώνετε. Ευχαριστώ για την τιμητική σας πρόσκληση και εύχομαι καλή επιτυχία".

Ο αντινομάρχης κ. Μεριαλής, που εκπροσωπεί τον απόντα νομάρχη, έχει το λόγο.

ΜΕΡΙΑΛΗΣ: Κύριε πρόεδρε, κυρίες και κύριοι,

Αφού κατ' αρχήν μεταφέρω τη λύπη του κυρίου νομάρχη, που λόγοι ανάγκης τον εμποδίζουν να παρίσταται στην τόσο ενδιαφέρουσα σημερινή συνεδρίαση και ημερίδα σας, επιτρέψτε μου να πω δυο λόγια για το θέμα, το οποίο σε λίγο θα διαπραγματευθείτε.

Κυρίες και κύριοι,

Είναι γνωστή σε όλους μας η αναγκαιότητα καταγραφής, περιφρούρησης, αλλά και αξιοποίησης της δημόσιας, κοινοτικής, αλλά σε πολλές περιπτώσεις ιδιωτικής περιουσίας. Για το σκοπό αυτό άλλωστε η πολιτεία δαπανά τεράστια κονδύλια, χωρίς το υλικό που προκύπτει από αυτές τις δαπάνες να μπορεί να αξιοποιηθεί τουλάχιστον αποτελεσματικά, ώστε να σταματήσει αυτή η γάγγραινα, θα έλεγε κανείς, της ιδιοποίησης της δημόσιας, αστικής, αγροτικής και δασικής περιουσίας.

Όπως είναι γνωστό, πολλοί φωτισμένοι Έλληνες επιστήμονες αλλά και άλλοι, από πολύ παλιά, σχεδόν αμέσως μετά από την απελευθέρωση από τους Τούρκους, διέγινωσαν αυτή την ανάγκη, την ανάγκη της προστασίας του δημόσιου με διάφορες μορφές πλούτου. Ίσως αυτό να παρακινήθηκαν και από το γεγονός ότι οι τότε κατακτητές είχαν ήδη εφαρμόσει ένα είδος καταγραφής τέτοιο, σημαντικό για την εποχή εκείνη, αλλά τα αποτελέσματα του οποίου εν μέρει ακόμα και μετά από 170τόσα χρόνια, τα χρησιμοποιούμε και σήμερα.

Όμως από τότε, αν και πέρασαν πολλά χρόνια, δεν βλέπουμε να έγιναν αντίστοιχα και πολλά πράγματα, μια που η πολιτική και οικονομική δομή της χώρας, με το τελατειακό σύστημα να είναι η υπέρτατη αρχή των σχεδιασμών της πολιτείας, έβαζε ή τουλάχιστον μέχρι πρότινος έβαζε, θα το δούμε, αυτό το μεγαλύτερο ίσως έργο και

ταυτόχρονα εργαλείο ανάπτυξης σε δεύτερη μοίρα, αφού νόμιζε ότι τα αποτελέσματά του θα μπορούσαν να δημιουργήσουν πολλούς εχθρούς, μια που θίγονται αναγκαστικά πάρα πολλά συμφέροντα και ότι θα είχαν τεράστιο πολιτικό κόστος. Ας μην ξεχνάμε και την πικραμένη, θα έλεγε κανείς, και ατέρμονη μέχρι σήμερα, πορεία που έχει το Δασικό Κτηματολόγιο.

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να εξαιρούμε ορισμένες μεμονωμένες περιπτώσεις και πράξεις, που βοήθησαν όμως στο να υπάρξει μια κάποια αμυντική θωράκιση της πολιτείας, με σοβαρά αποτελέσματα γύρω από την προστασία της δημόσιας αλλά και ιδιωτικής περιουσίας. Τέτοιες πολιτικές πράξεις είναι οι απαλλοτριώσεις και οι διανομές των αγροτικών εκτάσεων και οικισμών, που ξεκίνησαν από τον Ελευθέριο Βενιζέλο, ο αναδασμός της γης με το Νικόλαο Πλαστήρα και σήμερα έχουμε τη μεγάλη απόφαση, που πήρε η κυβέρνηση του αείμνηστου Ανδρέα Παπανδρέου για την επιτέλους έσσω και με δειλά αλλά πιστεύουμε ότι θα πρέπει να είναι σταθερά τα βήματα για την έναρξη του πολυπόθητου Εθνικού Κτηματολογίου.

Στα παραπάνω θεωρώ χρέος να αναφέρω και την καταλυτική συνεισφορά ενός άλλου αξέχαστου οραματιστή σε αυτό το χώρο, το Αντώνη του Τρίτη.

Κυρίες και κύριοι, η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Μαγνησίας πιστεύει πραγματικά πως αν οι υπηρεσίες της είχαν σήμερα στα χέρια τους αυτές τις πληροφορίες, που μπορεί να δώσει ένα πολυσήμαντο σύστημα κτηματογραφικών παραμέτρων, θα μπορούσαν να δώσουν μια άλλη δυναμική στις αναπτυξιακές δράσεις του νομού. Γι αυτό και από την πλευρά μας δηλώνουμε πως είμαστε διατεθειμένοι να βοηθήσουμε με όποιες δυνάμεις διαθέτουμε, πέρα και έξω από οποιεσδήποτε αποφάσεις οποιουδήποτε Συμβουλίου Επικρατείας ή διαφόρων νόμων, έτσι ώστε να μπορέσουμε να βοηθήσουμε με όλες τις δυνάμεις που διαθέτουμε για να πάει αυτή η υπόθεση του Κτηματολογίου μπροστά.

Είναι σημαντικό να πούμε, ότι η περιοχή μας έχει δύο πλεονεκτήματα. Ένα αρκετό ικανό και έμπειρο στελεχιακό δυναμικό, που χρειάζεται στην προκειμένη περίπτωση, αλλά και δεύτερον, ένα αρκετά πλούσιο κτηματολογικό υλικό, που μπορεί και πρέπει να αξιοποιηθεί, μια και έχει κοστίσει αρκετά χρήματα στον ελληνικό λαό. Ένα υλικό που προέρχεται από τους αναδασμούς, από τις πράξεις εφαρμογής, από τις πράξεις αναλογισμών στις ζώνες παραλίας και αλλού, όπως και άλλες δράσεις που προκειται σε λίγο να βρουν εφαρμογή στα πλαίσια του προγράμματος Life που μας εγκρίθηκε τώρα τελευταία, αλλά και άλλα πολλά.

Με την ελπίδα λοιπόν, ότι το ταχύτερο δυνατόν θα δούμε και στο νομό μας να δημιουργείται το γραφείο Κτηματολογίου, ώστε να μπαίνει ο θεσμός στη διαδικασία της αποκεντρωμένης του έκτασης, ευχόμαστε την ευόδωση των εργασιών της σημερινής ημερίδος για το καλό αυτού του πραγματικά μεγάλου στόχου. Ευχαριστώ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστούμε κι εμείς. Στους εκπροσώπους της Αυτοδιοίκησης προτείνουμε προς τον πρόεδρο της ΤΕΔΚ να δοθεί ο λόγος στη φάση των παρεμβάσεων για να μπορέσουν να τοποθετηθούν και σε πρακτικά πιθανά ζητήματα που θα τεθούν, πέρα από τη θεωρητική θέση, ας πούμε, του ζητήματος του Κτηματολογίου, αν δεν έχετε αντίρρηση.

Δεν ξέρω αν υπάρχει κάποιος, που θέλει να χαιρετήσει.

Από μεριάς των τοπογράφων της περιοχής μας, θέλουμε να καλωσορίσουμε και τον πρόεδρο των συναδέλφων της Βόρειας Ελλάδας, που είχε την καλοσύνη να έρθει και να παρακολουθήσει τους προβληματισμούς μας. Και τον πρόεδρο του Πανελληνίου. Λοιπόν, καλωσορίζουμε τους συναδέλφους και ευχόμαστε να αξιοποιηθούν καταλλήλως τα συμπεράσματα της διημερίδος.

Να δώσουμε το λόγο στον κ. Μπαντέκα για να ξεκινήσουμε το πρόγραμμα της διημερίδας. Ο κ. Μπαντέκας είναι καθηγητής του Πολυτεχνείου, καθηγητής των περισσότερων εδώ, πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΚΧΕ.

Πρόγραμμα Εφαρμογής Ελληνικού Κτηματολογίου

Μπαντέκας Ιωάννης

Καθηγητής Πολυτεχνείου, Πρόεδρος Δ.Σ. ΟΚΧΕ

Πρόεδρος Δ.Σ. της "Κτηματολόγιο Α.Ε."

ΜΠΑΝΤΕΚΑΣ: Ευχαριστώ κατ' αρχήν το προεδρείο, που μου δίνει το λόγο να απευθυνθώ σε εσάς. Θέλω να ευχαριστήσω και να συγχαρώ το Τεχνικό Επιμελητήριο και το Δικηγορικό Σύλλογο του Βόλου για τη διοργάνωση αυτής της διημερίδος. Νομίζω, πως κάθε διοργάνωση που σχετίζεται με το Κτηματολόγιο ιδιαίτερα σε αυτή την περίοδο, είναι ιδιαίτερα σημαντική, διότι το πρόγραμμα του Κτηματολογίου περιλαμβάνει και ένα εκτεταμένο στοιχείο ενημέρωσης των πολιτών, που είναι ενημέρωση του ΟΚΧΕ να το κάνει και επομένως κάθε μια τέτοια διοργάνωση συμβάλλει

σε αυτή την ενημέρωση των πολιτών, ιδιαίτερα μάλιστα όταν γίνεται με έναν τέτοιο διαλεκτικό τρόπο, όπου μπορεί κανείς να συζητήσει τα θέματα και να διευκρινιστούν αμφιβολίες ή διαφορές οι οποίες μπορεί να έχουν προκύψει.

Δεν σας κρύβω, ότι έχω πολλούς λόγους να είμαι ιδιαίτερα ευχαριστημένος, που απευθύνομαι απόψε σε αυτό το ακροατήριο, κατ' αρχήν γιατί είμαι Θεσσαλός και μάλιστα ορεινός Θεσσαλός. Είμαι επίσης σε σημαντικό βαθμό Βολιώτης, διότι συνδέομαι με κάποια ιδιαίτερη σχέση με την περιοχή ετούτη. Αλλά και βέβαια και μόνο το γεγονός, ότι θα μιλούσαμε για το Κτηματολόγιο, αυτός είναι ένας πολύ σημαντικός λόγος για μένα, διότι τα τελευταία χρόνια πρέπει να σας πω, ότι η κύρια δραστηριότητά μου είναι αυτή. Αλλά νομίζω, πως ο κυριότερος λόγος που είμαι ιδιαίτερα ευχαριστημένος που είμαι απόψε μαζί σας, είναι γιατί βρίσκομαι για πρώτη φορά σε μια συνάντηση για το Κτηματολόγιο, που είναι από κοινού οργανωμένη από ένα σύλλογο μηχανικών και από ένα σύλλογο δικηγόρων.

Νομίζω πως τώρα πια αρχίζουμε και μπαίνουμε στη σωστή διάσταση του Κτηματολογίου, διότι πολλές φορές μέχρι τώρα έχουν γίνει δραστηριότητες από τους μηχανικούς ή από τους τοπογράφους ειδικότερα, άλλες εκδηλώσεις από τους νομικούς, πάλι σχεδόν μόνοι τους ή με μεμονωμένες προσκλήσεις, αλλά μια κοινή συνδιοργάνωση δεν είχε γίνει και νομίζω πως θα πρέπει να τη χαιρετίσουμε ιδιαίτερα και πιστεύω πως θα αποβεί πάρα πολύ θετική στην πρόοδο του προγράμματος του Κτηματολογίου.

Όπως έχετε δει στο πρόγραμμα, απόψε υπήρχε μια ομιλία δική μου και μια ομιλία του κυρίου Γαλιδάκη, ο κ. Γαλιδάκης δυστυχώς είναι άρρωστος και δεν μπορεί να βρίσκεται απόψε μαζί μας, έτσι εγώ θα προσπαθήσω να καλύψω και τα δύο κομμάτια, τα οποία επρόκειτο να καλύψουμε μαζί, αλλά δεν θα μπω στο καθαυτό πρόγραμμά μου, γιατί πρέπει να σας πω ότι μπήκα σε κάποιο πειρασμό να δώσω μια μικρή απάντηση, χωρίς αυτό να θεωρηθεί ότι θέλω αμέσως αμέσως να αρχίσω μια τακτική ερωτήσεων και απαντήσεων, αλλά επειδή φοβούμαι μήπως φύγουν... (αλλαγή κασέτας)

ΜΗΙΑΝΤΕΚΑΣ: (συνεχίζει)... Η πρώτη συνδέεται με την ομιλία του κυρίου Βούλγαρη. Δεν σας κρύβω, ότι ο κύριος Βούλγαρης πολύ σωστά ετόνισε τη σημασία του προγράμματος του Εθνικού Κτηματολογίου και από εκεί και πέρα καταλαβαίνετε την πολύ υψηλή ευθύνη την οποία πρέπει να αισθανόμαστε εμείς στον ΟΚΧΕ, γιατί όπως

είπε δεν πρέπει πια, δεν έχουμε δικαίωμα, όπως είπε ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Μαγνησίας, να επιτύχουμε αυτή τη φορά.

Το δεύτερο θέμα που θέλω να επισημάνω από την ομιλία του κυρίου Βούλγαρη είναι, ότι ο κύριος Βούλγαρης είπε ότι το πρόγραμμα του Κτηματολογίου ξεκίνησε και τώρα πια δεν έχει κανένα κίνδυνο να σταματήσει ή να ανασταλεί. Επειδή εγώ ήμουν αρκετά μεγάλος, ίσως από τους μεγαλύτερους από εκείνους που ασχολούνται με το θέμα του Κτηματολογίου, έχω δει πολλές φορές δραστηριότητες του Κτηματολογίου να ξεκινάνε και να σταματάνε και πρέπει να σας θυμίσω για μερικούς, που ίσως μπορούν να τη θυμούνται ή τουλάχιστον να την ξέρουν, ότι άρχισε μια πολύ μεγάλη δραστηριότητα στην Ελλάδα για το Κτηματολόγιο το 1970-74, κάλυψε 25, αν θυμάμαι καλά από τους νομούς της χώρας, ξοδεύτηκαν πάρα πολλά χρήματα, μαζεύτηκαν πάρα πολλές πληροφορίες και δυστυχώς το πρόγραμμα αυτό διεκόπη και όλο το υλικό αυτό έχει ουσιαστικά αχρηστευθεί.

Θέλω να πω και δυο λόγια για την ομιλία του κυρίου Νάκου. Το πρώτο θέμα σχετίζεται με την προχειρότητα με την οποία τόνισε, ότι έχει γίνει και έχει συνταχθεί ο πρώτος νόμος, ο Ν.2308 για το Κτηματολόγιο. Θα σας διαβάσω μερικά ονόματα από τη μακριά και πολύ μεγάλη νομοπαρασκευαστική επιτροπή, η οποία συνέταξε αυτό το νομοσχέδιο.

Ο κύριος Απόστολος Γεωργιάδης, καθηγητής του αστικού δικαίου, ο κύριος Δωρής, ο κύριος Κασιμάτης, επίσης καθηγητής Πανεπιστημίου του συνταγματικού δικαίου, ο κύριος Παυλόπουλος, ο κύριος Σπυριδάκης, ο κύριος Κορκόδουλος ως εκπρόσωπος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών, ο κύριος Σιγαλός ως εκπρόσωπος των συμβολαιογράφων, ο κ. Κορναράκης ως εκπρόσωπος των υποθηκοφυλάκων, ο κύριος Βελής, Αρεοπαγίτης και νυν αντιπρόσωπος του Αρείου Πάγου και άλλοι εκπρόσωποι υπουργείων, όπως ο κύριος Γιωτάκης, εκπρόσωπος του υπουργείου Γεωργίας, ο κύριος Ζαρούλιας κλπ. Ο κύριος Αλαβάνος ως εκπρόσωπος του Τεχνικού Επιμελητηρίου. Επομένως νομίζω ότι δεν μπορούμε να μιλάμε για προχειρότητα, για ένα νόμο ο οποίος τουλάχιστον ετοιμάστηκε από μία ομάδα επιστημόνων, η οποία ήταν ό, τι καλύτερο μπορούσε να διαθέσει η χώρα σε αυτό τον τομέα.

Το δεύτερο θέμα αφορά τις πιστώσεις. Πράγματι το συνολικό πρόγραμμα του Κτηματολογίου εκτιμάται, ότι είναι της τάξεως των 300 δισεκατομμυρίων περίπου. Από αυτά έχουν εξασφαλιστεί 52 δισεκατομμύρια, που είναι ελληνικά χρήματα και χρήματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εκτιμάται ότι περίπου άλλα 30 δισεκατομμύρια πρόκειται να

αξιοποιηθούν από παραπλήσια προγράμματα τα οποία εκτελούνται αυτή την πενταετία στη χώρα. Και βεβαίως υπάρχει μια διαφορά από τα 80 μέχρι τα 300 και που διερωτάται από πού θα καλυφθεί αυτή η διαφορά.

Η Ευρωπαϊκή Ένωση η ίδια έχει υποσχεθεί, ότι αν το πρόγραμμα του Κτηματολογίου σε αυτή τη φάση της πενταετίας που περνάμε, προχωρήσει κανονικά, είναι διατεθειμένη να συνεχίσει τη χρηματοδότηση, ούτως ώστε το πρόγραμμα αυτό να συνεχιστεί.

Και με αυτά εγώ τουλάχιστον τελείωσα τις επισημάνσεις και θα ήθελα να μπω στην κυρίως ομιλία μου, να σας παρουσιάσω δηλαδή το σημερινό πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτό έχει σχεδιαστεί από τον ΟΚΧΕ, σε συνεργασία με το ΥΠΕΧΩΔΕ, με την Ευρωπαϊκή Ένωση και με τη συνεργασία πάρα πολλών συναδέλφων.

Θα διαπρέξω πολύ γρήγορα τη διαδρομή του Ελληνικού Κτηματολογίου για να καταλάβετε πολλοί από εσάς πού βρισκόμαστε, παρόλο που μερικοί συνάδελφοι αυτά τα θέματα τα ξέρουν, αλλά νομίζω πως είναι χρήσιμη.

Όπως βλέπετε, μετά τη δημιουργία του νεότερου ελληνικού κράτους το 1836 υπήρξε ο πρώτος νόμος του Οθωνα για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Το 1853 ψηφίστηκε ένας νέος νόμος, ο οποίος εισήγαγε το θεσμό του υποθηκοφυλακείου, το 1895 έγινε μια πρόταση για ένα νόμο για το Κτηματολόγιο, η οποία πρόταση όμως δεν υλοποιήθηκε τελικά, το 1911 ψηφίστηκε πράγματι ένας ολοκληρωμένος νόμος για το Κτηματολόγιο, αλλά οι περιπέτειες οι οποίες ακολούθησαν στη χώρα δεν επέτρεψαν την εφαρμογή του. Το 1917, με αφορμή την πυρκαγιά της Θεσσαλονίκης, ψηφίστηκε ένας νόμος για το Κτηματολόγιο για τη Θεσσαλονίκη. Το 1923 έγινε μια κωδικοποίηση των νόμων για το Κτηματολόγιο και κυρίως για το Κτηματολόγιο των αστικών περιοχών. Το 1930 συνετάγη το Κτηματολόγιο αυτό πού μιλάμε στη Ρόδο και στην Κω από τους Ιταλούς, επειδή τότε κατείχαν την περιοχή, το 1932 έχουμε το Κτηματολόγιο των περιοχών σταφιδοπαραγωγής, το 1943 συνετάγη το Κτηματολόγιο της Καλλιθέας και του Παλαιού Φαλήρου και το 1973 έχουμε ακριβώς αυτή τη φάση του Κτηματολογίου για την οποία σας μίλησα προηγουμένως, το ότι έγινε ένα Κτηματολόγιο, το οποίο κάλυψε όλους αυτούς τους πιο έντονα κόκκινους νομούς της χώρας, που δυστυχώς όμως δεν ολοκληρώθηκε και γι αυτό όλο το υλικό εκείνο χάθηκε και αχρηστεύτηκε. Και ερχόμαστε στο 1986, οπότε ιδρύθηκε ο Οργανισμός Κτηματολογίου, ο οποίος έχει και την αρμοδιότητα για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου.

Αυτές οι περιπέτειες, που πέρασε το Κτηματολόγιο, είναι εκείνες, που μας έχουν αφήσει ακόμα να βλέπουμε στις εφημερίδες μας ειδήσεις σαν αυτή εδώ. Σε καμία ευρωπαϊκή χώρα δεν θα δείτε τίποτα αντίστοιχο, διότι εκεί η ιδιοκτησία είναι παγιωμένη, τα όρια είναι σταθερά και δεν υπάρχει καμία αμφισβήτηση γι αυτό το πράγμα. Είμαστε λοιπόν υποχρεωμένοι και πια έχουμε αρκετή εμπειρία, γι αυτό και πρέπει μόνοι μας και να μην καλέσουμε τους Αμερικανούς ή τους Σουηδούς να μας φτιάξουν το Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Θα ήθελα πολύ σύντομα για να έχουμε μια ιδέα για τι πράγμα μιλάμε, να σας δώσω μια εικόνα ότι, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, η ελληνική επικράτεια 132.000 τετρ. χιλιομέτρων, από αυτά 8.000 είναι αστική γη, 38.000 είναι αγροτική γη, 82.000 είναι δασική γη και 4.000 είναι άλλη, δηλαδή λατομεία, ποταμοί, λίμνες κλπ. και βεβαίως χωρίζεται σε 13 περιφέρειες, έχει 54 νομούς, αλλά έχει περίπου 6.000 κοινότητες και αυτή επίσης είναι μια μοναδικότητα, τουλάχιστον στην Ευρώπη, που δημιουργεί πολλά προβλήματα ακόμα και για τη σωστή εισαγωγή του Κτηματολογίου.

Υπολογίζουμε, χωρίς να το ξερούμε ακριβώς, ότι η Ελλάδα έχει περίπου 15 εκατομμύρια γεωτεμάχια και βεβαίως ο πληθυσμός της Ελλάδας είναι 10.000.000.

Ηθελα πολύ σύντομα να σας πω ποιο είναι το περιεχόμενο του προγράμματος, ποιες είναι οι κύριες παραδοχές. Η πρώτη παραδοχή είναι, ότι το Κτηματολόγιο αυτό θα εκτελεστεί από έναν Οργανισμό, ο οποίος θα είναι υπεύθυνος και για τη συλλογή και την τήρηση των στοιχείων των γεωτεμαχίων του Κτηματολογίου. Και το Κτηματολόγιο αυτό θα είναι ένα θετικό, δηλαδή αυτό που λέμε συνήθως ότι θα φτιάξουμε ένα αποδεικτικό Κτηματολόγιο.

Υπάρχει ένα πολύ μεγάλο θέμα, το πώς αναγνωρίζεται η ιδιοκτησία ή γενικώς τα εμπράγματα δικαιώματα. Και εδώ πρέπει να σας πω ότι έχουμε καταλήξει, ότι δεν ήταν δυνατόν στον ελληνικό χώρο γι αυτά τα 15 εκατομμύρια γεωτεμάχια, τα οποία υπάρχουν στον ελληνικό χώρο, να γίνει έρευνα των τίτλων και μάλιστα μέχρι το 1884, όπως απαιτούν οι απαιτήσεις του δημοσίου και επομένως έπρεπε να εφαρμοστεί μια ειδική διαδικασία για την αναγνώριση των δικαιωμάτων πάνω στα ακίνητα.

Οτι θα χρησιμοποιηθεί φωτογραμμετρία κυρίως για τη σύνταξη των βασικών χαρτών και ότι οι βασικοί χάρτες του Κτηματολογίου θα συνταχθούν σε κλίμακα 1:1.000 για τις αστικές περιοχές και 1:5.000 για τις αγροτικές περιοχές. Οτι οι χάρτες αυτοί θα είναι ψηφιακοί, αυτό σημαίνει ότι θα μπορούν να τους χειρίζονται σήμερα πια

ηλεκτρονικοί υπολογιστές και θα υπάρχουν πρόσθετες πληροφορίες στο Κτηματολόγιο, οι οποίες θα είναι απαραίτητες για τις αναπτυξιακές δραστηριότητες της χώρας.

Να μην σας δείξω δείγματα χαρτών και φάω την ώρα σας.

Εδώ ήθελα επίσης να σας πω, ότι το Κτηματολόγιο θα βασίζεται σε ένα δίκτυο ηλεκτρονικό, το οποίο θα καλύπτει όλο τον ελληνικό χώρο και επομένως σε real time, όπως λένε, δηλαδή σε άμεσο χρόνο, θα μπορεί κανείς αν βρίσκεται στην Ιεράπετρα, να πάρει μια πληροφορία του Κτηματολογίου για το Σουφλί. Όπως π.χ. σήμερα κλείνουμε μια θέση για ένα ταξίδι μας στο αεροπλάνο, από οποιοδήποτε μέρος και για οποιοδήποτε μέρος του κόσμου.

Το πρόγραμμα προβλέπεται, ότι θα διαρκέσει περίπου 15 χρόνια και το κόστος του εκτιμάται ότι είναι ένα δισεκατομμύριο δολάρια, δηλαδή περίπου 250 δισεκατομμύρια, αυτές ήταν οι τιμές του 1994, επομένως για αυτό μιλάμε σήμερα, για 300 δισεκατομμύρια περίπου. Τα διαθέσιμα κονδύλια, όπως σας είπα, είναι τα 52 δισεκατομμύρια.

Η σύνταξη θα γίνει από ιδιωτικά μελετητικά γραφεία, η ευθύνη θα ανήκει σε μια Ανώνυμη Εταιρεία, που λέγεται Κτηματολόγιο και που έχει ήδη ιδρυθεί και επίσης, ότι υπάρχει μια υποχρέωση επιλογής ειδικού συμβούλου διαχείρισης του έργου, του project manager, ο οποίος θα πλασιώσει αυτή την ανώνυμη εταιρεία. Πρέπει να σας πω, ότι ^{στην ουσία είναι το δίκτυο που θα φτιάξω} βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να πούμε, ~~ότι βρισκόμαστε περίπου~~ στην τελική φάση επιλογής του project manager.

Από τότε που το πρόγραμμα αυτό έγινε αποδεκτό τόσο από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή όσο και από το ΥΠΕΧΩΔΕ, έχουν γίνει αρκετές ενέργειες, π.χ. έγιναν οι τεχνικές προδιαγραφές, τα τιμολόγια και η ψήφιση του νόμου για την κτηματογράφηση του γνωστού νόμου 2308. Πολλές φορές έχει τεθεί το θέμα και βεβαίως ο κ. Δωρής μπορεί να πει πολύ περισσότερα, μια και θα αναφερθεί ειδικά στα νομικά του Κτηματολογίου, αλλά μπορώ κι εγώ να τονίσω ^{την} ~~ότι υπάρχει~~ μια ανάγκη να χωριστεί η ^{ήδη} ~~ολή~~ νομοθεσία για το Κτηματολόγιο σε δύο φάσεις, ^{ήδη} ~~διότι~~ η φάση της κτηματογράφησης είναι στην πραγματικότητα ένα πρώτο στάδιο για την εφαρμογή του Κτηματολογίου και μπορεί αυτό να έχει έναν ανεξάρτητο νόμο, ενώ ο επόμενος νόμος μπορεί να είναι ο κύριος νόμος για τη λειτουργία του Κτηματολογίου, ^{ήδη} ~~και επομένως~~ μας έδωσε τη δυνατότητα να μπορούμε να αρχίσουμε την ουσιαστική εφαρμογή του προγράμματος, πριν ολοκληρωθεί όλος ο νόμος, που είναι αρκετά δύσκολο πράγμα, ^{αφού} ~~που~~ ακόμα, όπως θα πούμε σε λίγο, βρισκόμαστε σε αυτή τη φάση της ολοκλήρωσης.

Έχει γίνει πολύ μεγάλη δουλειά για την επιλογή των περιοχών για το πιλοτικό πρόγραμμα. Θα ξέρετε, ότι έχουν επιλεγεί 163 κοινότητες, 66 από τις οποίες έχουν ήδη ανατεθεί και εκτελούνται σήμερα οι κτηματογραφήσεις, είναι η λεγόμενη α' φάση του πιλοτικού προγράμματος και είναι πολύ λεπτή η διαδικασία επιλογής και των υπολοίπων περιοχών, ούτως ώστε να ολοκληρώσουμε την επιλογή.

Ιδρύθηκε, όπως σας είπα, η Α.Ε. Κτηματολόγιο, είμαστε σχεδόν στο τέλος για την επιλογή του project manager και έχουμε επιλέξει και έχουμε αναθέσει τις δουλειές στα 66 μελετητικά γραφεία. Οι δουλειές αυτές με όλες τις δυσκολίες, οι οποίες είχαν προβλεφθεί σχεδόν και γι αυτό ακριβώς είχαν δοθεί πιλοτικές εργασίες, αλλιώς θα μπορούσαμε από την αρχή να δώσουμε ένα εκτεταμένο αντικείμενο στις κτηματογραφήσεις, αλλά επειδή υπάρχουν πολλές λεπτομέρειες οι οποίες έπρεπε να ρυθμιστούν και έπρεπε να τις δει κανείς στην πράξη πώς θα δουλέψουν, γι αυτό και ξεκινήσαμε αυτό το πιλοτικό πρόγραμμα.

Και ερωτάται πού βρισκόμαστε σήμερα. Εδώ έχω χωρίσει σε δυο κατηγορίες τις δουλειές. Μια ομάδα, που είναι αυτή που είναι οι δουλειές ^{τις} οι οποίες πρόκειται να ολοκληρώσει ο ΟΚΧΕ και μια δεύτερη ομάδα τις δουλειές που πρόκειται να ολοκληρώσει η Α.Ε. Κτηματολόγιο. Όπως βλέπετε, το κυριότερο έργο είναι ο νόμος για το Κτηματολόγιο, για το οποίο θα σας μιλήσει ο κ. Δωρής και επομένως εγώ δεν έχω να πω τίποτα, παρά ~~το~~ μόνο ότι έχει μοιραστεί στους συναρμόδιους φορείς και στα συναρμόδια υπουργεία, έχουμε πάρει απαντήσεις από τους περισσότερους φορείς, άκουσα με χαρά ότι πρόκειται να πάρουμε σύντομα και από το Τεχνικό Επιμελητήριο, υπάρχουν και δύο ακόμα υπουργεία τα οποία δεν έχουν απαντήσει και επομένως πολύ σύντομα ελπίζω, ότι ο νόμος αυτός θα κατατεθεί στη Βουλή.

Παράλληλα, όπως έχετε ακούσει ήδη, προωθείται ένας νόμος για τα δάση που εκσυγχρονίζει την περίπλοκη νομοθεσία των δασών, ο νόμος αυτός θα διευκολύνει και τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου και το ίδιο θα γίνει με ένα νόμο, τον οποίο προωθεί το υπουργείο Οικονομικών, σχετικό με τη δημόσια γη.

Υπάρχουν ορισμένα εσωτερικά μας θέματα, όπως είναι η ένταξη της τοπογραφικής υπηρεσίας του ΥΠΕΧΩΔΕ στον ΟΚΧΕ.

Η κτηματογράφηση της πρώτης φάσης του πιλοτικού, αυτή είναι μια δουλειά η οποία εκτελείται.

Ένα θέμα το οποίο εκκρεμεί και μάλιστα από καιρό, είναι η ίδρυση ορισμένων κτηματικών γραφείων στις περιφέρειες. Έχει ήδη αναγγελθεί από τον υπουργό, ότι θα

ιδουθούν κατ' αρχήν τρία γραφεία, ένα στη Θράκη, ένα στη Θεσσαλονίκη και ένα στην Πάτρα. Βεβαίως θα πρέπει να γίνει η πρόσληψη του κατάλληλου προσωπικού.

Και υπάρχει ένα πρόγραμμα συμπληρώσεως του πιλοτικού, από το πρόγραμμα του '96-'99, που θα ήθελα να σας δείξω έναν ή δύο από τους χάρτες, τους 15 περίπου χάρτες, τους οποίους κάνουμε για κάθε μία περιφέρεια και έχω εδώ ένα χάρτη της Θεσσαλίας, αυτός είναι ένας χάρτης ο οποίος απλά δίνει το ανάγλυφο, δηλαδή τις πεδινές, τις ημιορεινές και τις ορεινές κοινότητες, ενώ υπάρχουν χάρτες, οι οποίοι π.χ. δείχνουν το ποσοστό της δημόσιας γης, που υπάρχει σε κάθε κοινότητα ή ένας χάρτης όπως είναι αυτός ^{που δείχνει το} ~~οι~~ εισπράξεις των υποθηκοφυλακείων σε κάθε μία κοινότητα, ^{χαρακτηριστικό} είναι 15 περίπου κριτήρια τα οποία ~~πρέπει να χρησιμοποιήσουμε~~ για να διαλέξουμε τις περιοχές, τις οποίες θα εντάξουμε στο πρόγραμμα του '96-'99.

Πρέπει επίσης να σας πω, ότι έχει διαπιστωθεί διεθνώς και έχουμε συζητήσει και με τον υπουργό το θέμα αυτό να εφαρμοστεί και στην Ελλάδα, το ότι είναι αναγκαίο να γίνει μία εθνική συντονιστική επιτροπή του Κτηματολογίου, όπου θα μετέχουν εκπρόσωποι όλων των υπουργείων και όλων των φορέων, ούτως ώστε να υπάρχει μια διαρκής ενημέρωση και ανταλλαγή πληροφοριών για να μην υπάρξει καμία τριβή μεταξύ τουλάχιστον των φορέων και των υπουργείων. Κατ' αρχήν έχει συμφωνήσει ο υπουργός σε αυτό και επομένως σύντομα θα προχωρήσουμε στη συγκρότηση αυτή.

Εδώ πολύ σύντομα να αναφερθώ στις δουλειές, τις οποίες έχει να κάνει η Κτηματολογία. Την πρόσληψη του συμβούλου διαχείρισης, όπως σας είπα, την κτηματογράφηση της β' φάσης, την αλλαγή του τρόπου ανάθεσης των εργασιών και εδώ είναι ένα πράγμα το οποίο ενδιαφέρει τους συναδέλφους. Όπως ξέρετε, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή απαιτεί όπως οι εργασίες από μια φάση και πέρα να ανατίθενται όχι με σταθερές τιμές, όπως γίνεται μέχρι τώρα, αλλά με την υποβολή και οικονομικών προσφορών, σε συνδυασμό δηλαδή μιας τεχνικής προσφοράς και οικονομικής προσφοράς.

Υπάρχει ένα πρόγραμμα προβολής και επικοινωνίας, το οποίο προωθεί η Κτηματολογία Α.Ε., πρέπει να σας πω ότι για το 1997 το πρόγραμμα αυτό είναι ύψους 350 εκατομμυρίων. Επομένως, ελπίζω ότι η πληροφορία του Κτηματολογίου θα φτάσει με τα ^{ηλεκτρονικά} ~~λεφτά~~ αυτό σε όλους τους πολίτες.

Για να προχωρήσει ^ω υπάρχουν ορισμένα οργανωτικά θέματα για την Ανώνυμη Εταιρεία, ότι πρέπει να προσλάβει γενικό διευθυντή, πρέπει να προωθηθεί αυτό το δίκτυο της πληροφορικής που σας είπα, το οποίο θα καλύπτει όλο τον ελληνικό χώρο και

πρόκειται να γίνουν κάποιες πειραματικές συντάξεις Κτηματολογίων σε δασικές περιοχές και σε περιοχές συνεταιρισμών, επειδή υπάρχουν εκεί ακριβή διαγράμματα πολλές φορές και είναι ευκαιρία να το πούμε και εδώ, ότι στις 31 Μαρτίου και την 1η Απριλίου θα υπάρχει ένα διήμερο στη Θεσσαλονίκη το οποίο οργανώνεται και εκεί από τον ΟΚΧΕ σε συνεργασία με το Δικηγορικό Σύλλογο για το Κτηματολόγιο και πάλι και επομένως καλείσθε να παρακολουθήσετε το διήμερο αυτό στη Θεσσαλονίκη.

Και βέβαια ένα μεγάλο θέμα το οποίο έχουμε και το οποίο προσεγγίζει τη λύση του, είναι η ένταξη του Κτηματολογίου της Ρόδου και αυτό που εμείς λέμε Κτηματολόγιο της πρωτεύουσας, δηλαδή το Κτηματολόγιο της Καλλιθέας και του Παλαιού Φαλήρου στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Πού καταλήγουμε μετά από όλα αυτά και ποιο είναι το συμπέρασμα. Εγώ νομίζω ότι μπορούμε - και θα σας πω το γιατί - να τελειώσουμε με έναν αισιόδοξο τόνο, παρ' όλες τις δυσκολίες και τις αντιξοότητες τις οποίες έχει το πρόγραμμα του Κτηματολογίου.

Ο πρώτος λόγος είναι, ότι έχει αποκτηθεί πολύ μεγάλη εμπειρία στον ελληνικό χώρο από τις προσπάθειες οι οποίες είχαν γίνει μέχρι τώρα.

Το δεύτερο είναι ότι έχει διαπιστωθεί, ότι παρά τις διαφωνίες, οι οποίες υπάρχουν και τις διαφορές των απόψεων, που είναι φυσικές σε ένα τόσο μεγάλο πρόγραμμα και ένα τόσο δύσκολο πρόγραμμα, διαφαίνεται μια σύγκλιση των απόψεων των αρμόδιων φορέων και επομένως μια ευκολότερη προώθηση του όλου θέματος του Κτηματολογίου.

Τρίτον, υπάρχει διαθεσιμότητα των κονδυλίων και τέταρτον πρέπει να σας πω, ότι υπάρχει μια τεχνική υποστήριξη από την Ευρωπαϊκή Ένωση, διότι σε κάθε ουσιαστικό βήμα το οποίο προσπαθούμε να κάνουμε, έρχεται η Ευρωπαϊκή Ένωση και μας πλαισιώνει με κάποιους ξένους ειδικούς, που ελέγχουν, αλλά στην πραγματικότητα κάνουν και κάποιες μικροδιορθώσεις στον όλο σχεδιασμό.

Αρα λοιπόν, υπάρχουν αρκετοί λόγοι, στους οποίους μπορεί κανείς να βασίσει μια αισιοδοξία για την επιτυχία του προγράμματος. Παρ' όλα αυτά, όπως βλέπετε, θέλω να τελειώσω με την επισήμανση, ότι το πρόγραμμα είναι τόσο δύσκολο και έχει τόσες δυνατότητες και ευκολίες να επιτύχει, που θα πρέπει να είμαστε συνεχώς σε εγρήγορση και να το προσπαθήσουμε, διότι πραγματικά δεν έχουμε καμία δικαιολογία για να αποτύχουμε.

ΝΑΚΟΣ: Λογικό είναι ο κύριος καθηγητής να υπερασπίζεται...., λογικό όμως είναι και εγώ ως βουλευτής να έχω τις αμφιβολίες για την εφαρμογή των επιστημονικών γνώσεων στη νομοθεσία, όταν μπαίνουν πολιτικές σκοπιμότητες. Εξάλλου, κύριε καθηγητά, σύμβουλοι καθηγητές έγκριτοι και πιθανώς πιο έγκριτοι από αυτούς που αναφέρατε, υπήρξαν και κατά τη σύνταξη του 1337, αλλά και κατά τη σύνταξη του νόμου περί μεταφοράς συντελεστή δομήσεως. Το δυστύχημα είναι ότι υπάρχει κόσμος πάρα πολύς, που έχει χάσει τις περιουσίες του και έχει χαρτιά άνευ αξίας στα χέρια του. Σε αυτά οι κύριοι καθηγητές που συμμετείχαν στη σύνταξη αυτών των νομοσχεδίων, έχουν ευθύνη; Όχι. Η πολιτική ηγεσία έχει ευθύνη. Αρα λοιπόν, εγώ είπα πολιτική άποψη και δεν μίλησα.... (χωρίς μικρόφωνο)
(διάλογος χωρίς μικρόφωνο)

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Θα έλεγα αν επιθυμεί ο κ. Τζανής, δεν είναι απαραίτητο, αν επιθυμείτε.

ΤΖΑΝΗΣ: Αφορμή μου έδωσε ο φίλος μου ο Θανάσης ο Νάκος. Δεν είχα την ευτυχία, λόγω κάποιας υποχρέωσης να είμαι έγκαιρα εδώ, αλλά αυτό που νομίζω πως πρέπει να έχει σημασία στην κρίση όλων μας, είναι ότι μία από τις ελάχιστες χώρες της Ευρώπης που εστερείτο Κτηματολογίου, το αποκτά. Η διαδικασία ξεκίνησε και αυτό που κανείς μπορεί να αξιολογήσει πολιτικά είναι η πρωτοβουλία της κυβέρνησης να εισάγει ένα νόμο, κανείς δεν είπε ότι είναι ο τελειότερος, αλλά είναι ένας νόμος που ξεκινάει μια προσπάθεια και πιστεύω ότι είναι ένας νόμος που έρχεται να λύσει ένα σημαντικό πρόβλημα, όπως είναι το πρόβλημα του αλαλούμ που επικρατεί στο χώρο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Με αυτή ακριβώς τη σκέψη και μόνο με αυτή τη διαπίστωση, αγαπητέ φίλε Πρωτοσύγγελε και αγαπητοί φίλοι και συνάδελφοι, θα ήθελα να συγχαρώ και το Δικηγορικό Σύλλογο και το ΤΕΕ, γιατί δίνουν την ευκαιρία στα μέλη τους αλλά και στο λαό της Μαγνησίας να δουν τι είναι το Εθνικό Κτηματολόγιο, προς ποια κατεύθυνση κινείται και γιατί τελικά θα πρέπει να μένουμε περισσότερο στα θετικά του και λιγότερο στα όποια αρνητικά αναδεικνύονται στην πορεία της εφαρμογής του θεσμού.

Εύχομαι καλή επιτυχία.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστούμε τον κύριο Τζανή. Διάλειμμα πέντε λεπτών.

Διάλειμμα

ΜΕΡΟΣ 2ο

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ Γιάννης Σκοτινιώτης - Γιάννης Πολυμενίδης

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Θα μου επιτρέψετε μια επανάληψη, αν και τους καλωσόρισε ο Γιάννης ο Τομίας, θα μου επιτρέψετε και από τη μεριά μου σαν εκπρόσωπο του ντόπιου συλλόγου των τοπογράφων να καλωσορίσω και να ευχαριστήσω το Μανώλη τον Ουρανό, τον πρόεδρο του Πανελληνίου Συλλόγου Τοπογράφων Μηχανικών και το Θανάση τον Παύλου, τον πρόεδρο του Συλλόγου Βορείου Ελλάδος, που συμμετέχουν στη σημερινή εκδήλωσή μας.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Μέρος 2ο λοιπόν. Νομικά θέματα Κτηματολογίου. Ακούσαμε και από το πρώτο μέρος και από τον κύριο Νάκο και από τον κύριο καθηγητή, δεν έχει περατωθεί ακόμα το νομικό πλαίσιο Κτηματολογίου και βέβαια φυσικό είναι να γεννώνται πολλά προβλήματα. Ο καθηγητής κ. Φίλιππος Δωρής παρακαλείται να ανέβει στο βήμα για να μας αναλύσει τα νομικά θέματα, τα οποία γεννώνται από την εφαρμογή του Κτηματολογίου.

Νομικά θέματα Κτηματολογίου**Δορής Φίλιππος****Καθηγητής Πανεπιστημίου, Μέλος του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ.****Νίκος Παπαπέτρου - Δικηγόρος****(Εισηγητής Δικηγορικού Συλλόγου Βόλου)**

ΔΩΡΗΣ: Ευχαριστώ πολύ, κύριε πρόεδρε. Θα ήθελα και από τη θέση αυτή να ευχαριστήσω τους οργανωτές για την πρόσκληση την οποία είχα και την τιμή την οποία μου έκαναν να μιλήσω ενώπιον ενός μεικτού ακροατηρίου, το οποίο συγκροτείται και από τεχνικούς αλλά και από νομικούς και νομίζω, ότι η παρατήρηση του κυρίου Μπαντέκας λίγο πριν είναι καίριας σημασίας, δηλαδή αν τυχόν δεν γίνει κατανοητό από κάθε πλευρά, εννοώ κυρίως τους βασικούς συντελεστές που είναι τοπογράφοι και νομικοί, αν δεν γίνει συνείδηση ότι το Κτηματολόγιο είναι στην πραγματικότητα ένα σύστημα πληροφόρησης για δικαιώματα επί ακινήτων και συνεπώς έχει ένα σκέλος κτηματογράφησης πάρα πολύ σημαντικό και ένα σκέλος αποτύπωσης ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων κατά κύριο λόγο και άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων, το οποίο είναι το δεύτερο σκέλος, το σκέλος το νομικό. Η συνύπαρξη είναι δεδομένη από την αρχή και συνεπώς δεν μπορεί να νοηθεί λειτουργούν σύστημα Κτηματολογίου χωρίς την έμπρακτη σύμπραξη από την πρώτη στιγμή τεχνικών και νομικών. Είναι μία παρατήρηση την οποία ήθελα να κάνω ευθύς εξαρχής.

Εκείνο το οποίο αντιλαμβάνομαι σήμερα ως καθήκον από την πλευρά μου, όταν μου ανατίθεται να ενημερώσω για δύο κείμενα νομοθετικά, το ένα είναι νόμος του κράτους ο Ν.2308/95 και το δεύτερο είναι σχέδιο νόμου και τα δύο είναι εκτενή. Εκτενή και με πυκνή γραφή, όπως κάθε νόμος. Βεβαίως υπολείπονται να βγουν πράξεις κατ' εξουσιοδότηση, και έχουν βγει ήδη, του 2308, εξουσιοδοτήσεις υπάρχουν και στο σχέδιο νόμου και όλο αυτό το σύστημα το οποίο θα δημιουργηθεί τόσο με τους νόμους, το Ν.2308 και το σχέδιο νόμου όταν γίνει νόμος. Όπως επίσης, και τις διοικητικές πράξεις, οι οποίες θα εκδοθούν κατ' εξουσιοδότηση νόμου, αυτό ακριβώς θα είναι το θεσμικό πλαίσιο του Κτηματολογίου, το οποίο θα αντικαταστήσει ακριβώς το ισχύον σύστημα σήμερα υπογραφών και υποθηκών.

Εκείνο το οποίο θα ήθελα να παρατηρήσω, ήδη το είπε υπαινκτικά ο κύριος Μπαντέκας, είναι ότι η εισαγωγή του συστήματος Κτηματολογίου στη χώρα μας δεν είναι πρωτοβουλία απλώς των τελευταίων χρόνων και μάλιστα ενός δημόσιου φορέα.

Βεβαίως πράγματι υπάρχουν φορείς, οι οποίοι ασχολήθηκαν ιδιαίτερα με τη σύνταξη του Κτηματολογίου και τους ανήκει πράγματι και έπαινος, διότι κίνησαν τη διαδικασία αυτή, η οποία είναι απολύτως αναγκαία, αλλά δεν θα πρέπει να μείνει απαρατήρητο, ότι πραγματι στην Ελλάδα ήδη από τα πρώτα χρόνια υπήρχε η ιδέα δημιουργίας Κτηματολογίου.

Εκείνο το οποίο επίσης θα έπρεπε να επισημάνω από την πρώτη στιγμή είναι, ότι σύστημα Κτηματολογίου, το οποίο δεν περιορίζεται απλώς και μόνο στην κτηματογράφηση, αλλά Κτηματολογίου με νομική ενέργεια και νομική ενέργεια είναι προεχόντως όχι απλώς και μόνο η διαπίστωση της ιδιοκτησίας, αυτό είναι αναγκαία προϋπόθεση, αλλά εκείνο που αποτελεί το ίδιο σε σχέση με το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών είναι, ότι ο τρίτος συναλλασσόμενος ο οποίος εμπιστεύεται τη μεταγραφή στα δημόσια βιβλία, τα οποία τηρούνται στο Κτηματολόγιο, εφόσον είναι καλόπιστος, προστατεύεται έστω και αν τυχόν υποθέσουμε πως η εγγραφή αυτή είναι ανακριβής, ενώ στο ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών αυτή η δυνατότητα δεν υπάρχει, ο κίνδυνος του απόλυτου αιφνιδιασμού εκείνου που θα έχει κάνει έλεγχο τίτλων και θα νομίζει ότι πράγματι εκείνος ο οποίος προβαίνει σε εκποίηση είναι και κύριος, ενδέχεται στο σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών να αιφνιδιαστεί και να βρεθεί πράγματι χωρίς να έχει αποκτήσει κυριότητα. Ο κίνδυνος λοιπόν αυτός, που είναι κίνδυνος για τους καλόπιστους συναλλασσομένους, δεν υπάρχει στο σύστημα Κτηματολογίου, ενώ υπάρχει στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

Θα ήθελα επίσης προκαταρκτικά να επισημάνω, ότι το Κτηματολόγιο της Ρόδου και της Κω δημιουργήθηκε με τον Κτηματολογικό Κανονισμό της Δωδεκανής το 1929 και είναι πράγματι όχι ευχάριστο για μας τους Έλληνες να διαπιστώνουμε, ότι τελικά Κτηματολόγιο δημιουργήθηκε κατά την περίοδο μιας κατοχής ξένης, όπως η ιταλική κατοχή και αυτό βεβαίως εξακολουθεί να υπάρχει, διότι ήταν ένας σπουδαίος νόμος, ο οποίος εξακολουθεί να ισχύει και σήμερα, είναι ο Κτηματολογικός Κανονισμός της Δωδεκανήσου το έτος 1929, ο οποίος εξακολουθεί να αποτελεί νόμο του κράτους.

Μετά τις πρώτες αυτές προκαταρκτικές επισημάνσεις, εκείνο το οποίο θα ήθελα από την πρώτη στιγμή να ξεκαθαρίσω, είναι ποια είναι η διαφορά των δύο συστημάτων, μεταγραφών και υποθηκών, το οποίο ισχύει σήμερα και Κτηματολογίου, στην αφετηρία.

Θα μπορούσε λοιπόν να πει κανείς συνοπτικά, ότι το ένα σύστημα είναι κτηματοκεντρικό, το σύστημα Κτηματολογίου, ενώ το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών είναι προσωποκεντρικό. Τι σημαίνει αυτό και τι σημασία μπορεί να έχει. Δεν

νεύεται Κτηματολόγιο, χωρίς προεργασία κτηματογράφησης σε κανένα μέρος του κόσμου. Επομένως και η παρατήρηση, η οποία ακούστηκε λίγο πριν από τον κύριο Νάκο που τη θεωρώ καλοπροαίρετη, και βεβαίως περιμένει κανείς να ακούσει κριτική, διότι η κριτική μπορεί να οδηγήσει και σε βελτίωση των κειμένων, πολύ περισσότερο όταν μιλάμε για κείμενο σχεδίου νόμου. Το σύστημα του Κτηματολογίου λοιπόν και το σύστημα των μεταγραφών στην αφετηρία, επαναλαμβάνω, είναι κτηματοκεντρικό το ένα και προσωποκεντρικό το άλλο.

Η κτηματογράφηση λοιπόν είναι αναγκαίος όρος, αναγκαία προδικασία για να μιλήσουμε για σύστημα Κτηματολογίου. Επομένως, ο 2308, ο οποίος προηγήθηκε και κατά την άποψή μου και όχι μόνο, καλώς προηγήθηκε. Θα έπρεπε να υπάρξει αυτή η προεργασία της κτηματογράφησης, πάνω στην οποία θα βασιστεί η λειτουργία του Κτηματολογίου. Χωρίς αυτή την προδικασία, δεν μπορεί να μιλήσει κανείς σε απολύτως κανένα τόπο για Κτηματολόγιο. Επομένως, η διάστιξη νομοτεχνικά του ενός νόμου από τον άλλο, δεν σημαίνει, ότι ήταν κάτι επίμεμπτο, ήταν μια αναγκαιότητα, η οποία, επαναλαμβάνω, οφειλόταν στο λόγο τον οποίο ανέφερα, αλλά επιπλέον και στην ανάγκη χρησιμοποίησης των χρημάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Συνεπώς και οι δύο αυτοί λόγοι ήταν λόγοι, οι οποίοι νομίζω επιτυχώς οδήγησαν στο να προταχθεί ο Ν.2308, ο οποίος αναφερόταν στην προδικασία και είναι ο νόμος για την κτηματογράφηση προκειμένου να δημιουργηθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο. Το σχέδιο νόμου είναι αυτό το οποίο συμπληρώνει, με την έννοια ότι δημιουργεί πια το σύστημα Κτηματολογίου, το οποίο αντικαθιστά το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

Ποια είναι η διαφορά στην αφετηρία όταν μιλάμε για κτηματοκεντρικό σύστημα. Εγώ θα το πω λίγο πρακτικά, διότι δεν είναι σωστό, είμαστε άνθρωποι της πράξης εδώ και θα πρέπει να το βλέπει κανείς πράγματι τι συμβαίνει στην πράξη. Να αναλογιστώ το πόσες φορές έχουμε δυσκολία νομικοί και τοπογράφοι να εφαρμόσουμε ένα τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνοδεύει ένα οποιοδήποτε συμβόλαιο πάνω στο έδαφος. Να αναφερθώ στο ότι πολλές φορές έχουμε αμφιβολία για το ποιο είναι το σημείο εκκίνησης της άλφα πλευράς ή της βήτα πλευράς. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι ένα τέτοιο τοπογραφικό διάγραμμα δεν αποτυπώνει ένα ακίνητο, συσχετισμένο με άλλα ακίνητα σε μια μείζονα κτηματογραφημένη περιοχή. Αυτή είναι και η διαφορά της αφετηρίας. Η διαφορά της αφετηρίας είναι, ότι έχουμε μία κτηματογράφηση, δηλαδή μια αποτύπωση γεωτεμαχίων τα οποία αντιστοιχούν σε ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε μια μείζονα περιοχή. Συνεπώς, το ένα ακίνητο συσχετίζεται με το άλλο και δεν υπάρχει ο

κίνδυνος, τον οποίο επεσήμανα προηγουμένως, του να μην μπορεί το τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνοδεύει πολλές φορές τα συμβόλαια και στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, να μην μπορεί να εφαρμοστεί.

Διενέξεις περί τα όρια. Είναι διενέξεις, οι οποίες θα περιοριστούν πάρα πολύ.

Και τρίτο σημείο πάρα πολύ σημαντικό είναι, ότι οι καταπατήσεις της γης του δημοσίου θα περιοριστούν, όχι απλώς πάρα πολύ, δεν θα είναι πρακτικά δυνατό να υπάρξει καταπάτηση γης δημοσίου, αν τυχόν είναι καταγραμμένη και η ιδιοκτησία του δημοσίου με ασφαλή τρόπο στο Κτηματολόγιο.

Συνεπώς, οι τρεις αυτοί πρακτικοί λόγοι που ανέφερα και δεν είναι οι μόνοι, είναι όμως ενδεικτικοί της σημασίας, την οποία έχει το σύστημα του Κτηματολογίου σε αντιπαράθεση με το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

Επιτρέψτε μου στο σημείο αυτό να διαβάσω ακριβώς, διότι είναι καίριο σημείο και για νομικούς και για τεχνικούς, την εισηγητική έκθεση στο σχέδιο νόμου, η οποία έχει κατά λέξη ως εξής - το διαβάζω, διότι είναι πράγματι χαρακτηριστικό:

"Οι ουσιώδεις διαφορές του προτεινόμενου με το σχέδιο νόμου συστήματος Κτηματολογίου από το υπάρχον πλην της Ρόδου και της Κω σήμερα στη χώρα μας σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, είναι διαφορές αφητηρίας, στόχων και έννομων αποτελεσμάτων.

"Ειδικότερα:

Πρώτον, 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 για τους οποίους πάντως υφίσταται και στο Κτηματολόγιο ευρετήριο" - και είναι ανακριβές αυτό το οποίο ακούγεται και έχει γραφεί μάλιστα από ανθρώπους, που δεν θα έπρεπε να το έχουν γράψει, έχει γραφεί ότι δεν υπάρχει ευρετήριο ιδιοκτητών στο σύστημα Κτηματολογίου, αυτό είναι παντελώς ανακριβώς, σαφώς και υπάρχει, σε όλο τον κόσμο υπάρχει. Συνεχίζω την ανάγνωση της εισηγητής έκθεσης - "αλλά τα ίδια τα ακίνητα και μάλιστα όχι ανεξάρτητα μεταξύ τους, αλλά συσχετισμένα, αποτυπωμένα ως όμορα ακίνητα, το καθένα με το δικό του 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 ανασφάλεια κατά την εφαρμογή επί του εδάφους ενός συνήθους στο ισχύον σύστημα μεταγραφών τοπογραφικού διαγράμματος ακινήτου είναι πρόδηλη".

Ο δεύτερος στόχος, ο οποίος επισημαίνεται στην ίδια έκθεση, είναι ο εξής:

"Στόχος του Κτηματολογίου είναι όχι μόνο η τυπική δημοσιότητα" - και εδώ αποτεινόμαι προεχόντως σε νομικούς, αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι δεν είναι κατανοητό το θέμα απολύτως και από τεχνικούς.

"Στόχος του Κτηματολογίου είναι όχι μόνο η τυπική δημοσιότητα ως όρος απλώς του ενεργού της εκάστοτε εμπράγματος δικαίου μεταβολής σε ακίνητο, όπως το ισχύον σύστημα μεταγραφών, αλλά η ουσιαστική δημοσιότητα, η οποία κατατείνει στην προστασία του καλόπιστου συναλλασσομένου, που εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές".

Να θυμίσω σε εμάς τους νομικούς, όσοι είμαστε εδώ, ότι τέτοια προστασία καλόπιστου συναλλασσομένου όλως κατ' εξαίρεση προβλέπει για τα ακίνητα το ισχύον δίκτυο.

Να θυμίσω τη διάταξη του άρθρου 139 του Αστικού Κώδικα στην εικονικότητα, που αναγράφεται ρητά, ότι ο εν αγνοία της εικονικότητας συναλλαγής προστατεύεται.

Επίσης, θα μπορούσε να αναφέρει κανείς εδώ πέρα την περίπτωση της κτήσεως εμπράγματος δικαιωμάτων πριν από την ακύρωση ακυρώσιμης δικαιοπραξίας λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής, που και πάλι με τις διατάξεις 184, 1203 και 1204, έχουμε τοποθέτηση του νομοθέτη υπέρ του καλόπιστου συναλλασσομένου.

Να θυμίσω το κληρονομητήριο, το οποίο επίσης προστατεύει τον καλόπιστο συναλλασσόμενο.

Οι ρυθμίσεις όμως αυτές είναι αποσπασματικές, ενώ πράγματι υπάρχει ανάγκη προστασίας του καλόπιστου συναλλασσομένου, άρα μη αιφνιδιασμού εκείνου, ο οποίος εμπιστεύεται δημόσια βιβλία. Αυτό ακριβώς το προσφέρει το σύστημα κτηματολογίου σε όλο τον κόσμο, ενώ δεν το προσφέρει το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Αν για παράδειγμα κάποιος αναφέρεται ως κύριος στα βιβλία μεταγραφών, υπάρχει η μερίδα του και πάει και μεταβιβάζει και ο δικηγόρος ο οποίος κάνει τον έλεγχο των τίτλων για τον αγοραστή δει ότι πράγματι όλα είναι εντάξει και προβεί στην αγορά, ενδέχεται να αιφνιδιαστεί με προβολή έκτακτης χρησικτησίας, η οποία δεν φαίνεται πουθενά και η οποία θα οδηγήσει πού; Στον ισχυρισμό ότι αυτός ο οποίος μεταβίβασε δεν ήταν κύριος, κύριος είμαι εγώ ο οποίος χρησιδέσποσα, διότι άσκησα πράξη νομής επί εικοσαετία. Αυτός λοιπόν ο κίνδυνος του απόλυτου αιφνισιασμού δεν υπάρχει στο σύστημα Κτηματολογίου, διότι ακριβώς προστατεύεται ο καλόπιστος συναλλασσόμενος, ο οποίος εμπιστεύεται τη δημόσια εγγραφή στα βιβλία του Κτηματολογίου. Υπάρχει δηλαδή ένα

τεκμήριο ορθότητας της εγγραφής, το οποίο είναι από τα κεντρικά σημεία του Κτηματολογίου.

Οι βασικές αυτές επιδιώξεις, τις οποίες ακούσατε, ας μην συνεχίσω την ανάγνωση περαιτέρω της εκθέσεως, όλοι έχετε τη δυνατότητα να τη δείτε. Θα ήθελα να αναφερθώ στο ίδιο το νομοσχέδιο, το οποίο στο άρθρο 2 συμπυκνώνει τις αρχές που διέτουν το σύστημα Κτηματολογίου. Θα αναφέρω τα πιο σημαντικά, μνημονεύοντας ακριβώς αυτές τις αρχές, που αναγράφονται στο άρθρο 2 του σχεδίου νόμου.

Θεμελιώδεις για τη λειτουργία του Κτηματολογίου αρχές είναι:

Πρώτον, η αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύμπραξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων. Αυτό δεν υπάρχει στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Δηλαδή, η αρχή αυτή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης, τι επιτρέπει: Επιτρέπει τη διαρκή παρακολούθηση, την αποτύπωση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε χάρτες και σε πίνακες. Και αυτό αποτελεί μια βάση πολύ μεγάλης ασφάλειας. Αυτή λοιπόν η αρχή ως πρώτη αρχή δεν υπάρχει στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

Η δεύτερη αρχή είναι αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών ανογκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία. Ένας κάποιος έλεγχος γίνεται και σήμερα, εν τούτοις όμως ένας έλεγχος ο οποίος θα οδηγεί τελικά σε τεκμήριο ορθότητας της εγγραφής και θα στηρίζει την καλή πίστη του τρίτου συναλλασσομένου επιβάλλεται να είναι πληρέστερος σε σχέση με το ισχύον σύστημα και συνεπώς καίτοι εν πρώτοις όψεως φαίνεται αυτό να συντρέχει και στο ένα σύστημα και στο άλλο, εν τούτοις ποιοτικά ο έλεγχος πρέπει να είναι πληρέστερος στο σύστημα Κτηματολογίου.

Τρίτη αρχή, την οποία αναφέρει το άρθρο 2, η αρχή της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών, ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης, η αρχή της χρονικής προτεραιότητας, η οποία ισχύει όμως και στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

Τέταρτον, η αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων, που ισχύει επίσης με κάποιες παραλλαγές και στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

Τέλος δύο αρχές που δεν ισχύουν στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και είναι:

Πέμπτον, η αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος, που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές.

Και έκτον, η αρχή της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρησης και πρόσθετων κατηγοριών εγγραφών σε οποιοδήποτε χρόνο στο μέλλον.

Αρχή του ανοιχτού Κτηματολογίου. Επιτρέψτε μου, σε αυτή την αρχή την οποία δεν έθιξα καθόλου μέχρι τώρα, να σταθώ λιγάκι.

Τι σημαίνει αυτό. Σημαίνει, ότι εκτός από τη νομική διάσταση του Κτηματολογίου, την οποία προσπάθησα να εντοπίσω με αυτά τα οποία είπα λίγο πριν, υπάρχει και μια διάσταση που θα μπορούσε να πει κανείς διάσταση που εξυπηρετεί έναν προγραμματισμό κρατικό, τη δυνατότητα να περάσει η πολιτεία κάποιες πληροφορίες, πέρα από τις νομικές, οι οποίες επιτρέπουν την άσκηση πολιτικής γης. Ένα σύστημα και μάλιστα, όπως είπε ο κ. Μπαντέκας στην τοποθέτησή του, το οποίο σήμερα πια δεν μπορεί παρά να είναι ηλεκτρονικό, αυτό λοιπόν το σύστημα το οποίο παρέχει τη δυνατότητα ανά πάσα στιγμή να έρθει και να αποφασίσει ο νομοθέτης, η πολιτεία, αν τυχόν υπάρχει εξουσιοδότηση νόμου, βεβαίως η διοίκηση κατά εξουσιοδότηση νόμου, να έρθει και να προβλέψει ότι εφεξής θα καταχωρίζονται και πληροφορίες που αναφέρονται στο είδος του ακινήτου, στον τρόπο εκμετάλλευσής του και οποιαδήποτε άλλη πληροφορία η οποία θα έχει αναπτυξιακή χροιά, αυτό είναι κάτι το οποίο προσφέρει το σύστημα Κτηματολογίου, δεν προσφέρει όμως το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

Νομίζω, ότι θα ήταν λάθος να σταθώ απλώς και μόνο στις αρχές, χωρίς να σας καταστήσω κοινωνούς, διότι πολλοί από εσάς δεν θα έχετε δει ίσως το σχέδιο νόμου, το οποίο είναι πυκνό, όπως είπα, και έγινε προσπάθεια - τώρα αν πετύχαμε ή αποτύχαμε, κύριε Νάκο, αυτό θα το κρίνουν άλλοι. Αλλά εκείνο το οποίο μπορώ να πω είναι, ότι όσοι ασχολήθηκαν...

(αλλαγή κασέτας)

ΔΩΡΗΣ: (συνεχίζει)... στα τηρούμενα, επιγραμματικά βεβαίως, στα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία, δηλαδή ποια είναι τα στοιχεία τα οποία τηρούνται στο Κτηματολόγιο. Αυτά είναι λοιπόν τα κτηματολογικά διαγράμματα, οι κτηματολογικοί πίνακες για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα και εδώ θα πρέπει να πω, ότι το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων ουσιαστικά θα αποτελέσει το περιεχόμενο των πρώτων εγγραφών. Δηλαδή θα υπάρξει ένας αυτοματισμός στο πέρασμα από το στάδιο της προδικασίας που είναι η κτηματογράφηση

στο στάδιο της λειτουργίας του Κτηματολογίου, το οποίο αρχίζει με τις πρώτες εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο. Εκεί λοιπόν αυτές οι πρώτες εγγραφές ουσιαστικά είναι το περιεχόμενο των πινάκων για τους οποίους αναφερόμαστε και στον 2308 και στο σχέδιο νόμου για την προδικασία για την οποία μίλησα λίγο πριν.

Τρίτο στοιχείο είναι το αρχείο των κτισμάτων, τέταρτο στοιχείο το κτηματολογικό βιβλίο, που είναι το κατ' εξοχήν νομικό εργαλείο, το κυρίως θεματολογικό βιβλίο, το ημερολόγιο στο οποίο καταχωρίζονται κατά τη σειρά της υποβολής τους όλες οι αιτήσεις εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η αρχή της χρονικής προτεραιότητας και βεβαίως έκτο, το ανέφερα προηγουμένως, το αλφαβητικό ευρετήριο των δικαιούχων, το οποίο υπάρχει, επαναλαμβάνω, και σαν σύστημα Κτηματολογίου.

Μετά από την έκθεση των βασικών σημείων και του σχεδίου, διότι ο νόμος είναι λίγο-πολύ πιο γνωστός από ότι το σχέδιο νόμου, επιτρέψτε μου να αναφερθώ στις βασικές επιδιώξεις που αποτυπώνονται στο ίδιο το νομοσχέδιο και ειδικότερα πλέον τώρα στις φάσεις διαμόρφωσης του νέου συστήματος.

Θα εδημιουργείτο μια απορία σε νομικούς κυρίως, πότε θα υπάρξει αυτή η μεταβολή για την οποία μιλάμε. Η μεταβολή, επομένως η κατάργηση ουσιαστικά του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών και το πέρασμα από το σύστημα το ισχύον στο σύστημα του Κτηματολογίου. Η απάντηση δεν μπορεί να είναι άσπρο - μαύρο και τούτο διότι- σας ανέφερε ο κ. Μπαντέκας, σας έδωσε στον πίνακα ένα διάγραμμα δεκαπέντε ετών για την κτηματογράφηση. Επομένως είναι ουτοπικό να πει κανείς, ότι ως δια μαγείας, δια μιας, θα μπορούσε να αντικατασταθεί σε όλες τις περιοχές της Ελλάδας το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών με το σύστημα Κτηματολογίου.

Τι γίνεται στην πραγματικότητα. Κάποια περιοχή ή κάποιες περιοχές που θεωρούνται, ότι πληρούν τις προϋποθέσεις τις οποίες βλέπει το αρμόδιο όργανο, κηρύσσονται υπό κτηματογράφηση. Αυτή λοιπόν η κήρυξη υπό κτηματογράφηση οδηγεί στην υποβολή δηλώσεων και στη συνέχεια στη σύνταξη των χαρτών και των πινάκων. Αυτή λοιπόν η φάση αντιλαμβάνεστε, ότι δεν είναι ενιαία για όλη την επικράτεια.

Σε κάποια δεδομένη στιγμή, που θα έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση, θα έχουμε πλέον τους οριστικούς πίνακες και τους χάρτες και με μια προδικασία, στην οποία θα αναφερθώ λιγάκι αργότερα, η οποία χρονικά θα πρέπει να εκτιμήσει κανείς ότι εκτείνεται σε μια διετία.

Μετά λοιπόν από αυτή την ολοκλήρωση της προδικασίας, έχουμε πλέον τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και από εκεί και πέρα αρχίζει να τρέχει ένας χρόνος πενταετίας, συνεπώς καμία αντισυνταγματικότητα, καμία ανασφάλεια, είναι ένα θέμα το οποίο μας απασχόλησε πάρα πολύ και το οποίο ακριβώς μας οδήγησε στο να πούμε και εδώ θα ήθελα να διορθώσω κάτι, ειπώθηκε - όχι μόνο από εσάς, κύριε Νάκο, δεν κάνω κανέναν υπαινιγμό, δεν θεωρώ δηλαδή ότι ήταν κακοπροαίρετη η παρατήρηση, απλώς αναφέρομαι στην παρατήρηση την οποία κάνατε - μιλήσατε ότι δημιουργούνται τίτλοι με μία απλή δήλωση, δεν είναι σωστό. Με τη δήλωση η οποία συνοδεύεται από τον τίτλο και ο τίτλος συνοδεύεται από πιστοποιητικό μεταγραφής, με υποχρέωση του μελετητή να ζητήσει πιστοποιητικά ακριβώς για να μην υπάρξει αυτός ο μεγάλος φόρτος από τη μεριά του καθενός δικαιούχου, ο οποίος θα υποβάλλει αυτή τη δήλωση, έχουμε πλέον σε κάποια δεδομένη στιγμή την ολοκλήρωση αυτής της φάσης με τα οριστικά διαιγράμματα και τους οριστικούς πίνακες. Στη φάση αυτή δεν δημιουργείται κανένα μα κανένα απολύτως δικαίωμα. Δηλαδή, η διαδικασία αυτή - να το πω λίγο νομικά - δεν έχει δημιουργικό χαρακτήρα, δεν δημιουργεί δικαιώματα, άρα δεν δημιουργούνται τίτλοι. Τίτλοι δεν δημιουργούνται και με τις πρώτες εγγραφές. Δηλαδή μιλάμε για αμάχητο τεκμήριο, το οποίο δημιουργείται, τότε; μετά την πάροδο της πενταετίας και εφόσον δεν ασκηθεί αγωγή στα πολιτικά δικαστήρια από οποιονδήποτε θεωρήσει ότι προσβλήθηκε το δικαίωμά του και έχει έννομο συμφέρον να έρθει και να ζητήσει την προστασία της ελληνικής δικαιοσύνης.

Επομένως, δεν τίθεται θέμα τίτλων από την πρώτη στιγμή και επομένως δεν τίθεται θέμα τίτλων, στηριζόμενων σε μια απλή δήλωση εκ μέρους του δικαιούχου.

Εδώ θα ήθελ να γίνω πιο πρακτικός. Το Κτηματολόγιο, όπως το περιέγραψα, είναι δυνατόν να πει κανείς, ότι αποτελεί ένα εργαλείο που δημιουργεί ένα μέσο, το οποίο δημιουργεί άλλους τρόπους κτήσεως κυριότητας, έξω από αυτούς τους οποίους γνωρίζει η ελληνική νομοθεσία; Η απάντηση είναι αρνητική. Το Κτηματολόγιο είναι ένα μέσο αποτύπωσης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, άρα ένα μέσο το οποίο στηρίζεται στην αναγωγή σε τρόπους κτήσεως κυριότητας και των υπόλοιπων εμπράγματων δικαιωμάτων, με βάση την εκάστοτε κείμενη νομοθεσία, την οποία δεν μεταβάλλει το Κτηματολόγιο. Το Κτηματολόγιο δηλαδή θα πρέπει να στηριχθεί, πού; στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, αυτά που υπάρχουν και υπάρχουν επειδή η νομοθεσία τα αναγνωρίζει.

Επομένως, ακόμα και στην περίπτωση του δημοσίου Δεν είναι δυνατόν να έρθει να πει κανείς, ότι είναι δυνατή η μεταβολή των διατάξεων αυτών. Ευχής έργο θα ήταν να αλλάξουν, αλλά δεν θα αλλάξουν από το Κτηματολόγιο. Το Κτηματολόγιο είναι ένα ουδέτερο εργαλείο, το οποίο, επαναλαμβάνω, επιτελεί λειτουργία αποτύπωσης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε όλη την επικράτεια.

Επομένως, ζητήματα τα οποία γνωρίζουμε στην πράξη, κυρίως στη δικηγορία, αυτή η κωμωδία της αναγωγής σε τίτλο του 1884 για να μπορεί να υπερασπίσει το δικαίωμά του κάποιος ιδιώτης έναντι του δημοσίου αν αμφισβητηθεί αυτή η κυριότητα. Αυτό βεβαίως δεν αφορά το Κτηματολόγιο. Είναι κάτι τρωτό χωρίς αμφιβολία, το οποίο δεν αφορά το Κτηματολόγιο.

Εκείνο το οποίο μπορώ να σας πληροφορήσω αυτή τη στιγμή μάλιστα είναι, το υπαινίχθηκε ο κ. Μπαντέκας, γίνεται προσπάθεια από τα δύο αρμόδια υπουργεία, Οικονομικών και Γεωργίας, να υπάρξουν νόμοι, οι οποίοι θα προσεγγίσουν αυτό το ζήτημα ορθολογικότερα. Δηλαδή, αντί να έχουμε αυτή την κωμωδία της αναγωγής σε τίτλο του 1884, που τελικά ποιος ευνοεί; ευνοεί αποκλειστικά και μόνο τους καταπατητές, οι οποίοι είναι οι μόνοι οι οποίοι μπορούν να κινητοποιήσουν μηχανικούς ψευδομαρτύρων για να έρθουν να αποδείξουν αυτά τα οποία αφορούν μια περίοδο που ποιος μπορεί να μαρτυρήσει; Επομένως, η αναγωγή η οποία σήμερα προτείνεται δεν έχει γίνει νόμος του κράτους, δεν έχει γίνει καν σχέδιο οριστικοποιημένο, αλλά η αναγωγή η οποία προτείνεται από τα δύο υπουργεία, είναι μια αναγωγή στις αεροφωτογραφίες του '45 και αυτό είναι πράγματι μια πολύ σοβαρή βάση. Είναι άλλο να ανάγεται κανείς σε κάποια χρόνια πίσω, που είναι δυνατή η μαρτυρία από κάποιους ανθρώπους και πάντως να υπάρχει μια σταθερή βάση αεροφωτογράφισης και άλλο να ανάγεται στο 1884 για τον τυχαίο λόγο, ότι με το νόμο της αεράμυνας το 1915 και επειδή η χρησιμότητά τότε έναντι παντός ήταν 30ετής, έπρεπε να αναχθούμε στο 1885. Αυτή είναι η ιστορία.

Συνεπώς, στο θέμα της ουσίας δεν μπορεί να μπει - και αυτό είναι το οποίο τονίζω - δεν μπορεί να μπει το Κτηματολόγιο. Το Κτηματολόγιο, επαναλαμβάνω, είναι ένα ουδέτερο μέσο αποτύπωσης των ιδιοκτησιακών προεχόντως δικαιωμάτων στην ελληνική επικράτεια. Από εκεί και πέρα, οι όποιες μεταβολές ευκτές ή μη, είναι δυνατόν να γίνουν με αρμοδιότητα των οργάνων, τα οποία κάθε φορά θα κινήσουν τις διαδικασίες αυτές. υπουργείο Οικονομικών, υπουργείο Γεωργίας και βεβαίως η Βουλή των Ελλήνων, η οποία θα ψηφίσει κάποιους νόμους διαφορετικούς από αυτούς που ισχύουν σήμερα.

Κλείνω την παρένθεση, η οποία όμως ήταν αναγκαία, διότι πολλές φορές υπάρχει μια τέτοια σύγχυση, όσες φορές έχω ακούσει παρατηρήσεις, είναι παρατηρήσεις, οι οποίες στηρίζονται στην υπόθεση, ότι το Κτηματολόγιο αλλοιώνει τους τρόπους κτήσεως κυριότητας. Λάθος. Το Κτηματολόγιο δεν αλλοιώνει τίποτα απολύτως. Απλώς αποτυπώνει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε ένα ορισμένο σύστημα. Η μένη νομή ουσιαστικού δικαίου, ξέρετε πότε είναι; Όταν θα έχει περάσει η πενταετία, δεν θα έχει ασκηθεί καμία αγωγή και τότε βεβαίως θα δημιουργηθεί ένα αμάχητο τεκμήριο για τις πρώτες αυτές εγγραφές.

Και εδώ επιτρέψτε μου να έρθω και να αιτιολογήσω, γιατί αμάχητο τεκμήριο. Ο λόγος είναι, ότι οι πρώτες εγγραφές αποτελούν αναγκαία τη βάση επί της οποίας θα οικοδομηθεί ολόκληρο το σύστημα του Κτηματολογίου. Επομένως, αν τυχόν δεν είχαμε αμάχητο τεκμήριο, αυτό θα σήμαινε τι: ότι θα είχαμε στο σύστημα του Κτηματολογίου μια κινητή άμμο ως βάση του συστήματος, μια κινούμενη άμμο. Αυτό λοιπόν θα έπρεπε να εκλείψει. Και ο λόγος που προβλέψαμε πράγματι στο σχέδιο νόμου αμάχητο τεκμήριο για τις πρώτες εγγραφές, όχι για τις επιγενόμενες, για τις πρώτες εγγραφές είναι μόνο το αμάχητο τεκμήριο, ο λόγος λοιπόν είναι αποκλειστικά και μόνο η δημιουργία μιας σταθερής βάσης.

Τι θα γίνει αν τυχόν υποθέσουμε, ότι μέσα στην πενταετία κάποιος, μεταξύ αυτών και το δημόσιο ενδεχομένως έρθει και αμφισβητήσει εγείροντας αγωγές στα πολιτικά δικαστήρια, θεωρώντας ότι οι εγγραφές οι οποίες έγιναν στη φάση της προδικασίας και οδήγησαν στις πρώτες εγγραφές δεν είναι ορθές. Είναι φανερό, ότι όσο υπάρχει εκκρεμοδικία και μάλιστα και για λόγους συνταγματικότητας ήρθαμε και είπαμε όχι απλώς τελεσίδικη απόφαση, αμετάκλητη απόφαση, με την αμετάκλητη λοιπόν απόφαση έχουμε το πρώτον για τα ακίνητα για τα οποία θα υπάρξει αμφισβήτηση, τότε θα υπάρξει το αμάχητο τεκμήριο. Όσο θα υπάρχει εκκρεμοδικία, δεν θα υπάρχει κανένα αμάχητο τεκμήριο. Συνεπώς, το αμάχητο τεκμήριο θα έχει δημιουργηθεί για όλα τα άλλα ακίνητα των οποίων η εγγραφή οριστικοποιήθηκε μετά την πάροδο της πενταετίας και δεν υπήρξε οποιαδήποτε αγωγή που να αμφισβητεί την ορθότητα αυτής της εγγραφής, συνεπώς εκτιμούμε ότι για τα περισσότερα ακίνητα πραγματικά θα υπάρχει η σταθερή βάση, για κάποια από αυτά που θα έχουν εγερθεί αγωγές θα αναμείνουμε την έκδοση αμετάκλητης απόφασης.

Συνεπώς, κανένα πρόβλημα συνταγματικότητας και είναι ένα θέμα το οποίο αρμοδιότεροι εμού όχι καθηγητές του Αστικού Δικαίου όπως εγώ, αλλά καθηγητές του

Συνταγματικού Δικαίου, ήρθαν και είπαν, ότι η πενταετία συν η διετία της προδικασίας και θα αναφερθώ σε αυτό το πράγμα λιγάκι αργότερα, δεν θέλω να σας κουράσω πάρα πολύ, η πενταετία είναι αναγκαίος αλλά και επαρκής χρόνος για το θέμα της συνταγματικότητας. Γιατί. Διότι ήδη ο νομοθέτης με τα ισχύοντα νομοθετήματα έχει προσανατολιστεί επανειλημμένα στην πενταετία. Να θυμίσω την περίπτωση της διεκδίκησης, αν τυχόν έχουμε πλειστηριασμό - δεν πάμε στην εικοσαετία, πάμε στην πενταετία. Να θυμίσω το νόμο 261/68, που για την ανάκληση διοικητικών πράξεων, όπως είναι ο αναδασμός, θέτει ως εύλογο χρόνο την πενταετία.

Συνεπώς, όταν έγιναν οι επιλογές, έγιναν πάρα πολύ προσεκτικά οι επιλογές από μία επιτροπή, που αν τυχόν σεβόταν τον εαυτό της δεν θα μπορούσε παρά πράγματι να έρθει και να βρει ερείσματα, όπου θα μπορούσε να τα βρει. Τα ερείσματα λοιπόν αυτά ήταν πράγματι μέσα στην κείμενη νομοθεσία. Και η κείμενη νομοθεσία προσανατολίζεται, επαναλαμβάνω, σε πάρα πολλές περιπτώσεις, όταν διαμεσολαβεί κάποια αρχή κυρίως, προσανατολίζεται στην πενταετία. Συνεπώς υπό το πρίσμα αυτό εκτιμήθηκε ότι η πενταετία είναι αναγκαίος, αλλά και επαρκής χρόνος για να μην έχουμε πρόβλημα συνταγματικότητας, δηλαδή πρόσκρουσης στο 17 του Συντάγματος, λόγω της προστασίας της ιδιοκτησίας.

Και έρχομαι λιγάκι στο θέμα της προδικασίας με τον Ν.2308. Σας εκθέτω λίγο τις φάσεις, ώστε να καταλάβετε και το μηχανισμό. Με ενδιαφέρει κυρίως να μπορώ να λύσω, στο μέτρο που μπορώ, κάποιες απορίες, άρα να δοθεί βάρος στη συζήτηση, με ερωτήσεις οι οποίες θα ακολουθήσουν υποθέτω ή και αύριο. Εκείνο το οποίο από τη μεριά μου πρέπει να κάνω όμως για να υπάρξει μια βάση για συνεννόηση, είναι ακριβώς να πω τα πολύ βασικά τα οποία υπάρχουν στο σχέδιο, οι τομές οι οποίες έγιναν στο σχέδιο νόμου και στο νόμο 2308.

Η προδικασία λοιπόν δεν είναι του σχεδίου νόμου, είναι του 2308 και εκείνο το οποίο θα ήθελα εδώ να επισημάνω, μάλιστα παρατηρήθηκε και στη Βουλή, αλλά η απάντηση ήταν αποστομωτική νομίζω, δεν ήταν από εμάς η απάντηση, ήταν από τα αρμόδια όργανα στη Βουλή. Εκεί λοιπόν ειπώθηκε, ότι εφόσον οι επιτροπές αυτές, οι οποίες κρίνουν επί των ενστάσεων και των προσφυγών, προβλέπεται μια διαδικασία μετά τη δήλωση, μετά την πρώτη ανάρτηση, μετά την υποβολή των ενστάσεων, την κρίση των ενστάσεων από μια πρωτοβάθμια επιτροπή, στη συνέχεια συμπλήρωση των πινάκων και των χαρτών, νέα ανάρτηση και στο τέλος έχουμε τους οριστικούς πίνακες και τους χάρτες. Αυτό όλο το σύστημα δεν υπάρχει καμία αμφιβολία, ότι διοικητικά είναι μια

απλή και μόνο διαδικασία. Δεν υποκαθιστά σε καμία περίπτωση τη δικαιοσύνη, ούτε θα μπορούσε να την υποκαταστήσει, διότι αν τυχόν ήταν έτσι, θα προσέκρουε ευθέως στο 20 του Συντάγματος, το οποίο προβλέπει την παροχή δικαστικής προστασίας, ως ατομικό δικαίωμα.

Συνεπώς, εκείνο το οποίο γίνεται απλώς και μόνο με τις επιτροπές είναι τι: Οι επιτροπές στις οποίες συμμετέχουν και νομικοί και τεχνικοί, έρχεται να κρίνει επί κάποιων ενστάσεων, που δεν είναι πάντα νομικά τα ζητήματα, μπορεί να είναι και νομικά. Αν είναι νομικά, θα γίνει συζήτηση, θα παρίστανται δικηγόροι στη συζήτηση αυτή και βεβαίως η επιτροπή θα έρθει και θα πει, ότι εγώ εκτιμώ με αυτά τα οποία έχω μπροστά μου, ότι δικαιούχος είναι ο κύριος άλφα και όχι ο κύριος βήτα.

Από εκεί και πέρα σημαίνει, πως... κατά τρόπο οριστικό και αμετάκλητο το θέμα; Όχι, διότι ακριβώς προβλέπεται μια διαδικασία μετά την ολοκλήρωση της προδικασίας, που θα διαρκέσει δύο χρόνια και μέσα στην πενταετία αυτή μέχρι την τελευταία ημέρα της πενταετίας, χωρίς θέμα αποδυνάμωσης, μέχρι την τελευταία μέρα της πενταετίας είναι δυνατόν να εγερθεί αγωγή, με την οποία να αμφισβητείται η αγωγή αυτή. Συνεπώς, δεν υπάρχει θέμα συνταγματικότητας.

Αυτά σε ότι αφορά αφενός μεν τις τάσεις, αφετέρου δε τα επιμέρους στάδια για τα οποία μίλησα.

Θα ήθελα λίγο να σταθώ στα αποτελέσματα των πρώτων εγγραφών και στο λεγόμενο μαχητό τεκμήριο το οποίο δημιουργείται με τις επιγενόμενες εγγραφές, διότι είναι κεντρικά σημεία, αφορούν την προστασία των καλόπιστων συναλλασσομένων και αν δεν τα αναλύσω, νομίζω ότι θα λείπει η αναγκαία βάση για τη συζήτηση.

Είπα προηγουμένως, ότι μετά την πάροδο πενταετίας και υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει ασκηθεί αγωγή, έχουμε αμάχητο τεκμήριο. Πράγματι το αμάχητο τεκμήριο είναι μια τομή ουσιαστικού δικαίου. Δηλαδή, τη στιγμή εκείνη ο φερόμενος ως δικαιούχος, ως πάρουμε ως κύριος με τη συνήθη περίπτωση, αυτός πράγματι τεκμαίρεται αμαχητώς ότι είναι κύριος. Τι σημαίνει αυτό. Οτι αν τυχόν έγινε λάθος, αποκλείεται να έχει γίνει λάθος; Δεν αποκλείεται να έχει γίνει λάθος, αλλά για την περίπτωση αυτή του λάθους, τι προβλέπεται. Αν προβλέπαμε, ότι εξακολουθεί να υπάρχει αμφιβολία ως προς τη βάση, τότε δεν θα είχαμε μια σταθερή βάση. Τι μένει λοιπόν μόνο. Ενοχικές αξιώσεις. Αξίωση αποζημίωσης αν τυχόν υπάρχει εξαπάτηση, αδικοπραξία ή αδικαιολόγητος πλουτισμός στο μέτρο που έχουμε ωφέλεια κάποιου από την περιουσία κάποιου άλλου. Συνεπώς, οι δυνατότητες προστασίας παίρνουν άλλη μορφή και δεν είναι

κάτι το οποίο είναι ξεχωριστό εδώ. Να θυμίσω πρωτότυπους τρόπους κτήσης κυριότητας, όπως η ένωση κινητού και ακίνητου. Μολονότι εκεί προσδίνεται μια αδικία, τι λέει ο νόμος: ότι απώλεται η κυριότητα πάνω στο κινητό. Γιατί; διότι δεν θα μπορούσε να νοήσει ο νομοθέτης, ότι θα ήταν δυνατή και πράγματι σκόπιμη μια διάσπαση της ενότητας του οικονομικού αντικειμένου, το οποίο έχουμε μπροστά μας, το οποίο ακίνητο έχει συγκροτηθεί και με κάποια κινητά τα οποία ανήκαν σε ξένη κυριότητα. Τι έρχεται όμως και λέει ο ίδιος ο νομοθέτης, ότι παρά την τομή του εμπράγματος δικαίου που ο ίδιος ο νομοθέτης του Αστικού Κώδικα κάνει εδώ πέρα, έρχεται και λέει: στο μέτρο που κάποιος αδικήθηκε, έχει ενοχικές αξιώσεις, αξίωση αποζημίωσης ή αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού. Η ίδια τομή και εδώ.

Ερχομαι στο λεγόμενο μαχητό τεκμήριο από τις επιγενόμενες εγγραφές. Τι σημαίνει αυτό. Σημαίνει, ότι αν τυχόν εξακολουθεί να υπάρχει, ας πάρω το απλούστερο δυνατό παράδειγμα, η κυριότητα ενός ορισμένου ακινήτου. Αν εξακολουθεί το ακίνητο να ανήκει στον ανακριβώς εγγεγραμμένο στα βιβλία Κτηματολογίου ή στους κληρονόμους του, τότε είναι δυνατόν με απόφαση δικαστική τελεσίδικη, να ζητηθεί η διόρθωση της εγγραφής. Αν όμως κάποιος τρίτος στηρίχτηκε στην ανακριβή αυτή εγγραφή και έχουμε διαδοχή με την έννοια όχι της καθολικής διαδοχής με κληρονομική διαδοχή, αλλά της ειδικής διαδοχής, αγόρασε κάποιος από αυτόν ο οποίος φερόταν ανακριβώς εγγεγραμμένος μέσα στα βιβλία Κτηματολογίου, αυτός ο καλόπιστος τρίτος προστατεύεται. Συνεπώς, τι έχουμε εδώ. Μαχητό τεκμήριο μη αντιτασσόμενο όμως κατά καλόπιστων συναλλασσομένων. Δεν είναι καμία σοφία. Είναι τομή, η οποία έχει γίνει σε όλα τα Κτηματολόγια του κόσμου. Και αυτή είναι ακριβώς η οποία ίσχυε και στη Ρόδο και στην Κω, τη μεταφέρουμε και στο σύστημα αυτό.

Θα ήθελα να επισημάνω, ότι μη θαρρείτε ότι σχεδιάσαμε. Εκείνο το οποίο επιχειρήσαμε ήταν πράγματι να σταθούμε σε κάποια πρότυπα, τα πρότυπα υπήρχαν. Και μάλιστα στην Ελλάδα υπήρχε και η πολύ μεγάλη εμπειρία της Ρόδου και της Κω. Η ατέλεια της Ρόδου και της Κω - και ίσως το ξέρετε λόγω της ιδιότητάς σας καλύτερα εμώ - δεν ήταν συνεπεία του συστήματος, ήταν συνεπεία μη επαρκούς στελέχωσης του τεχνικού μέρους. Δηλαδή, κάποια στιγμή έπαψε να γίνεται ενημέρωση των χαρτών. Με αποτέλεσμα να μην λειτουργεί πλέον το σύστημα καθ' ον τρόπον είχε σχεδιαστεί. Αυτός ο κίνδυνος είναι υπαρκτός και στο μέτρο, που τέτοιου είδους επισημάνσεις γίνονται, νομίζω πως είναι πάρα πολλές σωστές, θα πρέπει να γίνονται για τον εξής λόγο: Αν τυχόν δεν θελήσουμε από την πρώτη στιγμή πραγματικά να έρθουμε και να πούμε, ότι το

σύστημα λειτουργεί με στελέχωση πλήρη τόσο με νομικούς όσο και τεχνικούς, υπάρχει ο κίνδυνος να έχουμε φαινόμενα αντίστοιχα με εκείνα τα οποία είχαμε στη Ρόδο και στην Κω. Ήδη ο κ. Μπαντέκας επεσήμανε σε κάποιο άλλο θέμα, ότι είναι δυνατές μετατροπές, εγώ θα έλεγα θα μπορούσε να υπάρξει ένα πρόβλημα και στην περίπτωση μη επαρκούς στελέχωσης των υπηρεσιών, που είναι τεχνικές και νομικές. Συνεπώς, χρειάζεται επαρκής στελέχωση, ώστε να μην έχουμε αυτό το πρόβλημα το οποίο επισημάνθηκε στη Ρόδο και στην Κω.

Για την κυριότητα του δημοσίου σας είπα. Ένα θέμα ακόμα, το οποίο νομίζω πως είναι σημαντικό, το θέμα της ηλεκτρονικής ή έντυπης αποτύπωσης στο σύστημα του Κτηματολογίου. Εδώ βεβαίως δεν υπάρχει αμφιβολία πως η τάση είναι προς την ηλεκτρονική αποτύπωση, η διάταξη είναι έτσι διατυπωμένη, άρθρο 10 - παρ. 1, ώστε πράγματι να υπάρχει η δυνατότητα ανά πάσα στιγμή με μία κατ' εξουσιοδότηση νόμου εκδιδόμενη πράξη διοικητική, να μπορεί να γίνει η ορθή τομή. Ενδεχομένως στην αρχή να πρέπει να είναι και ηλεκτρονική και έντυπη διατύπωση και σε κάποια φάση, αν πράγματι υπάρχει ασφάλεια μόνο με την ηλεκτρονική, να περάσουμε μόνο στην ηλεκτρονική. Αλλά σε μια πρώτη φάση φαίνεται ότι είναι σκόπιμο στην ελληνική πραγματικότητα να υπάρχει και το ένα και το άλλο.

Ένα ακόμα θέμα είναι η δημοσιότητα των κτηματολογικών στοιχείων. Εδώ προβλέπονται δύο βασικά δικαιώματα στο άρθρο 22. Επιτρέψτε μου να διαβάσω το 22.2, το οποίο αναφέρεται ακριβώς στα πρόσωπα που έχουν το δικαίωμα της πρόσβασης στα στοιχεία και συνεπώς της πληροφόρησης. Το 22.2 λοιπόν του σχεδίου έχει ως εξής:

Το δικαίωμα της παραγράφου 1 είναι δικαίωμα πληροφόρησης για κτηματολογικά στοιχεία τηρούμενα στα κτηματολογικά γραφεία και βεβαίως αυτό το δικαίωμα το έχει όποιος δικαιολογεί έννομο συμφέρον και η παράγραφος 2 εξειδικεύοντας, λέει τα εξής: "Το δικαίωμα της παρ. 1 ασκείται: Πρώτον, δια μέσου προσώπων, στα οποία επιτρέπεται να έχουν άμεση πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία και αυτά κατά τις διακρίσεις που προβλέπει η αναγραφόμενη στην επόμενη παράγραφο κοινή απόφαση των υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων". Άρα, όχι μόνο ο ΥΠΕΧΩΔΕ, αλλά και ο υπουργός Δικαιοσύνης. Βγάζει απόφαση, η οποία σε τι αναφέρεται: στα πρόσωπα τα οποία θα έχουν τη δυνατότητα άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία και συνεπώς πληροφόρησης.

Ποια είναι αυτά λοιπόν. Είναι δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, δικαστικοί επιμελητές, τοπογράφοι μηχανικοί, πολιτικοί μηχανικοί, αρχιτέκτονες και γεωτεχνικοί αγρονόμοι.

Τι σημαίνει αυτό. Δεν σημαίνει, ότι όλοι αυτοί έχουν την ίδια αρμοδιότητα. Η αρμοδιότητα η επιμέρους, ανταποκρινόμενη στις γνώσεις της κάθε κατηγορίας, θα διατυπωθεί στην κατ' εξουσιοδότηση του νόμου, εκδιδόμενη κοινή υπουργική απόφαση, η οποία δεν είναι τυχαίο ότι είναι υπουργική απόφαση όχι μόνο του ΥΠΕΧΩΔΕ, αλλά και του υπουργού Δικαιοσύνης.

Πέρα από το δικαίωμα αυτό, το οποίο είναι το δικαίωμα άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία, υπάρχει βεβαίως και το περαιτέρω δικαίωμα, της χορήγησης αντιγράφων και αποσπασμάτων, το οποίο υπάρχει και στο σημερινό σύστημα.

Ζητήματα οργανωτικά. Είδαμε, ότι σε όλα τα συστήματα του κόσμου, ακριβώς για να μην γίνεται ένας νόμος βαρύς, αχανής, αλλά να είναι ένας νόμος εύληπτος, ο οποίος μπορεί να λειτουργήσει, όλα λοιπόν τα οργανωτικά ζητήματα, ορισμένα από αυτά ανέφερε ο κ. Μπαντέκας, το θέμα της μεταβάσεως του συστήματος του Κτηματολογίου της Ρόδου και της Κω στο Εθνικό Κτηματολόγιο - πώς θα ενταχθεί. Αυτό είναι ένα θέμα, το οποίο θα πρέπει να καλυφθεί με κάποιο κείμενο κανονιστικό. Αυτό λοιπόν το κανονιστικό κείμενο προβλέπεται ότι θα είναι προεδρικό διάταγμα. Δηλαδή έχοντας και την εμπειρία και άλλων νομοθεσιών, έχοντας και αυτά τα συγκριτικά δεδομένα, είπαμε ότι τα ζητήματα τα οργανωτικά σχεδόν σε όλο τον κόσμο καλύφθηκαν με κανονιστικού περιεχομένου πράξεις της εκτελεστικής εξουσίας κατ' εξουσιοδότηση νόμου. Αυτού του είδους λοιπόν οι εξουσιοδοτήσεις υπάρχουν για να καλυφθούν και τα ζητήματα αυτά, τα οργανωτικά.

Ένα τελευταίο θέμα, το οποίο είναι πρακτικά ακανθώδες και το οποίο έχει δημιουργήσει αντιδράσεις και δεν θα πρέπει κανείς να το αρνείται, είναι το ζήτημα της τύξης των υποθηκοφυλάκων. Το θέμα της μετάβασης από το ένα σύστημα στο άλλο δημιουργεί αναμφίβολα κάποια ζητήματα. Εκείνο το οποίο στο άρθρο 24 προβλέπεται είναι πράγματι ένας λογικός σχεδιασμός, όπου η εντύπωση όλων όσων συμμετέχουμε στη σύνταξη αυτού του σχεδίου είναι, ότι αναμφίβολα έχουν τη θέση να καταλάβουν θέση προϊσταμένου στα κτηματολογικά γραφεία οι νυν υποθηκοφύλακες. Δυστυχώς υπάρχει αντίδραση όχι από τους έμμισθους υποθηκοφύλακες, αλλά από τους άμισθους. Ο λόγος είναι κατανοητός, αλλά δεν μπορώ να κατανοήσω, ότι η πολιτεία δεν θα πρέπει να αλλάξει ένα σύστημα το οποίο έχει τα τρωτά τα οποία επεσήμανα και να μην

προχωρήσει, διότι δεν δέχονται τη μετάβαση και την ένταξή τους οι άξιιστοι υποθηκοφύλακες στο σύστημα, το οποίο πρόκειται να δημιουργηθεί και με το σύστημα του Κτηματολογίου. Νομίζω, ότι περιθώριο τέτοιων συζητήσεων με τους φορείς όλους, όχι μόνο οι τοπογράφοι και οι δικηγόροι, αλλά συμβολαιογράφοι, υποθηκοφύλακες, όλοι είναι πρόσωπα τα οποία έχουν έναν πολύ πειστικό λόγο, έχουν μια εμπειρία τεράστια και συνεπώς είναι δυνατόν να συμβάλλουν στη διαμόρφωση ενός σχεδίου, το οποίο να έχει κατά το δυνατόν τα λιγότερα ελαττώματα. Αν τυχόν αυτό γίνει πεποίθηση νομίζω, ότι και στα ακανθώδη θέματα είναι δυνατόν να βρεθούν λύσεις.

Επομένως, επιτρέψτε μου να κλείσω αυτή την τοποθέτηση, αναμένοντας τις ερωτήσεις σας, να την κλείσω με την ευχή και την αισιοδοξία, όπως είπε ο κ. Μπαντέκας, ότι η συνεργασία θα υπάρξει και αυτή η συνεργασία θα οδηγήσει σε ένα ασφαλέστερο σύστημα και για τους ιδιώτες και για το δημόσιο και για την πολιτεία ολόκληρη, η οποία θα μπορεί να σχεδιάσει πραγματικά, ορθολογικότερα πλέον τα πλάνα της για να μπορέσει να φτάσει σε μια καλύτερη θέση το ελληνικό κράτος σε σχέση με αυτό που είναι σήμερα.

Ευχαριστώ πολύ για την προσοχή σας.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Να ευχαριστήσουμε τον κ. Δωρή για την αναλυτικότερη εισήγησή του, μπορούμε να πούμε μια νομική υπεράσπιση του νομοσχεδίου και γενικότερα του θεσμού του Κτηματολογίου, συμπληρώνοντας την τεχνική υπεράσπιση που είχαμε από τον κ. Μπαντέκα.

Να τελειώσουμε τις σημερινές εισηγήσεις με τον κύριο Νίκο Παπαπέτρου, να μας εκθέσει την εισήγηση του ντόπιου Δικηγορικού Συλλόγου.

ΠΑΠΑΠΕΤΡΟΥ: Κύριε πρόεδρε, κυρίες και κύριοι,

Το Κτηματολόγιο καθώς και το ισχύον σύστημα των μεταγραφών επιχειρούν και τα δύο να καλύψουν μία βασική ανάγκη, που είναι κοινή και στα δύο συστήματα: την ανάγκη της δημοσιότητας των συναλλαγών, που σχετίζονται με τα ακίνητα.

Η ιδιοκτησία αποτελεί ως ένα βαθμό και θεμέλιο του πολιτικού και νομικού μας συστήματος, που τυγχάνει και ιδιαίτερης συνταγματικής προστασίας, εξ ου και η ανάγκη καταγραφής και αποτύπωσής της και πίστης στη δημόσια αποτύπωσή της.

Το Κτηματολόγιο μπορεί να βοηθή υπό δύο βασικές έννοιες. Κατ' αρχήν τεχνική, ως ένα σύστημα καταγραφών τεχνικών στα ακίνητα και κύρια βέβαια ως νομική, ως ένα σύστημα αποτύπωσης των δικαιωμάτων επί ακινήτων, που είναι και το

σημαντικότερο. Για να έχουν νόημα αυτές οι καταγραφές θα πρέπει να είναι διαρκώς ενήμερες και βεβαίως οι νομικές μεταβολές που είναι και οι κυριότερες.

Το ποιο από τα δύο συστήματα είναι το καλύτερο, θα κριθεί συγκριτικά και αξιολογικά. Το ένα σύστημα, το ισχύον, αυτό δηλαδή των βιβλίων μεταγραφών, στηρίζεται κατ' αρχήν στο πρόσωπο. Με βάση το πρόσωπο αντλούμε οποιαδήποτε άλλη πληροφορία. Το προτεινόμενο σύστημα, ήδη υπάρχει ο 2308 και έπειτα το νομοσχέδιο, στηρίζεται κατά βάση στο ακίνητο, χωρίς όμως να αποκλείεται και το πρόσωπο. Ως σύστημα πληροφοριών λοιπόν, που μας παρέχει δύο πληροφορίες, μία κατ' αρχήν για το πρόσωπο και μία για το ακίνητο, υπερτερεί σαφώς.

Πέραν τούτου όμως, στο Κτηματολόγιο μπορούν να καταχωρηθούν και άλλες πληροφορίες ιδιαίτερα σημαντικές. Πληροφορίες κατ' αρχήν για τη μορφή του ακινήτου. Αν έχουμε δηλαδή ακίνητο αστικό, αν έχουμε ακίνητο που αποτελεί δασική έκταση, αιγιαλό κλπ. Για τους νομικούς στην πράξη είναι ιδιαίτερα χαρακτηριστικό αυτό, αρκεί να σας αναφέρω ένα παράδειγμα.

Κάνουμε μια έρευνα για ένα ακίνητο π.χ. στο Πήλιο. Έρχεται κάποιος και μας ζητάει να ερευνήσουμε για ένα ακίνητο στο Πήλιο. Γίνεται κανονικά η έρευνα στο υποθηκοφυλάκειο και μετά από λίγο διάστημα έρχεται ο πελάτης μας και μας πληροφορεί το εξής: Το Δασαρχείο Βόλου εξέδωσε πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής, επειδή είναι δασική έκταση. Δεν κάναμε καλά τη δουλειά μας; Ως νομικοί την κάναμε άψογα τη δουλειά μας, με τη διαφορά την πολύ απλή, ότι το βιβλίο μεταγραφών δεν μας παρέχει καμία τέτοια πληροφορία.

Οι πληροφορίες που μπορούμε να έχουμε στο Κτηματολόγιο είναι πληροφορίες για τη χρήση του ακινήτου. Αν δηλαδή το ακίνητο είναι γεωργικό, αν εντάσσεται σε κτηματικές περιφέρειες, αν είναι κοινόχρηστος χώρος και εδώ ένα πολύ απλό παράδειγμα πάλι:

Σε σχετική έρευνα που μπορούμε να κάνουμε στο υποθηκοφυλάκειο, μπορούμε να κατοχυρώσουμε τον πελάτη μας ως ένα σημείο, ότι αγοράζει από κύριο - ως ένα σημείο και αυτό, γιατί είναι τυπική η δημοσιότητα. Πηγαίνει να εκδόσει οικοδομική άδεια και διαπιστώνει π.χ. από την Πολεοδομία του Δήμου Βόλου, ότι το ακίνητο για το οποίο έγινε έρευνα είναι δεσμευμένο για χώρους κοινόχρηστων εγκαταστάσεων. Τι έγινε: Το υποθηκοφυλάκειο δεν μας παρέχει τη συγκεκριμένη πληροφορία.

Το βιβλίο των Κτηματολογίων ή κτηματικών βιβλίων μπορεί να μας παρέχει κι αυτές τις πληροφορίες, πληροφορίες για τη νομική κατάσταση του ακινήτου.

Εγγράφονται όλα όσα εγγράφονται και στο υπάρχον σύστημα των βιβλίων μεταγραφών και επιπλέον και κάποιες άλλες πράξεις: οι χρονομεριστικές μισθώσεις, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις και βεβαίως το υπό ψήφιση νομοσχέδιο προβλέπει και τις μακροχρόνιες μισθώσεις πέραν των εννέα ετών.

Παρενθετικά εδώ να σημειώσω το εξής μόνο: Με τον τελευταίο νόμο περί εμπορικών μισθώσεων, όλες οι μισθώσεις είναι εννιαετείς τουλάχιστον. Το να καταγράφονται λοιπόν όλες αυτές το θεωρώ υπερβολή. Δεν φαντάζομαι δηλαδή, ότι είναι στις προθέσεις του νομοθέτη να καταγράφονται οι εννιαετείς μισθώσεις, εφόσον πλέον όλες είναι εννιαετείς.

Οι πληροφορίες που μας παρέχει το Κτηματολόγιο είναι πληροφορίες για το δικαιούχο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Όπως ορθά ανέφερε πιο μπροστά ο καθηγητής της Νομικής, σαφέστατα και τηρείται αλφαβητικό ευρετήριο. Δηλαδή οι αιτιάσεις που υπάρχουν μέχρι στιγμής από κάποιους ότι δεν τηρείται αλφαβητικό ευρετήριο και ότι δεν μπορούμε να έχουμε πληροφορίες για το πρόσωπο, είναι ατυχείς. Προβλέπεται ρητά ότι υπάρχει και βιβλίο αλφαβητικού ευρετηρίου.

Και βεβαίως όλα αυτά, στηριζόμενοι σε μια βασική αρχή, ότι οι εγγραφές στα βιβλία είναι ορθές. Οι πρώτες εγγραφές τεκμαίρονται αμαχήτως ορθές και βεβαίως στηριζόμενες στην αρχή της ουσιαστικής δημοσιότητας. Ενώ τα βιβλία δηλαδή μεταγραφών έχουν την αρχή της τυπικής δημοσιότητας, ότι ο κύριος μπορεί να μην είναι και κύριος τελικά, απλά τον βλέπουμε κύριο, τα βιβλία Κτηματολογίου έχουν την αρχή της ουσιαστικής δημοσιότητας, ότι αυτός που φαίνεται εγγεγραμμένος τουλάχιστον για πρώτη φορά, ουσιαστικά είναι κύριος.

Όσον αφορά την ιδιοκτησία του δημόσιου. Το δημόσιο κατ' αρχήν, σας το είπαν και οι προηγούμενοι ομιλητές, ότι δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης, για όποια λοιπόν από τα ακίνητα δεν υποβληθούν δηλώσεις από ιδιώτες, τεκμαίρονται ότι ανήκουν στο δημόσιο μετά την πενταετία.

Στη βάση λοιπόν αυτών των στόχων μπορούν να επιτευχθούν τα ακόλουθα:

- Προστατεύεται η δημόσια περιουσία, εφόσον τουλάχιστον μπορεί να αποτυπωθεί σε κάποια φάση.
- Προστατεύεται το περιβάλλον, μέσα από τη γνώση και τις χρήσεις της γης.
- Μπορεί να χαρακτηί με συνέπεια κάποια αγροτική πολιτική, με τη συλλογή πληροφοριών και βεβαίως να επιλυθεί και ένα πολύ σημαντικό θέμα, το οποίο είναι

επίκαιρο τις τελευταίες μέρες, το θέμα του Μητρώου Αγροτών. Αν έχουμε γνωστές τις αγροτικές καλλιέργειες, είναι πολύ πιο εύκολο να καταρτίσουμε ένα Μητρώο Αγροτών.

- Να εκπληρωθούν στόχοι που έχουν σχέση με την εφαρμογή χωροταξικής πολιτικής.
- Ιδιαίτερα να υποβοηθηθεί η διαδικασία των απαλλοτριώσεων με την εφαρμογή και του Ν 1337 και του νομοθετικού διατάγματος περί σχεδίων πόλεων και κωμών.

Θα επισημάνω εδώ κάτι πολύ απλό. Όταν διηνοιχθή, διανοίγεται ακόμα, η εθνική οδός Αθηνών - Θεσ/νίκης και πέρασε από τη Μαγνησία, ετέθη το πολύ απλό ερώτημα: Υπεβλήθη αίτηση από το δημόσιο για να προσδιοριστεί η τιμή μονάδας. Προσδιορίστηκε εναντίον 150 φερομένων ως πιθανών δικαιούχων. Όταν εκδικάστηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Βόλου η υπόθεση, εμφανίστηκαν άλλοι 50 τουλάχιστον, που έλεγαν το εξής πολύ απλό: είμαστε κι εμείς δικαιούχοι εδώ πέρα.

Σε ένα σύστημα λοιπόν καταγραφής των δικαιούχων αυτό το φαινόμενο θα εξέλιπε και βεβαίως θα εξέλιπε και το άλλο στάδιο της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, που είναι το στάδιο της αναγνώρισης των δικαιούχων, εφόσον θα ήταν γνωστοί οι δικαιούχοι μέσα από την κτηματογράφηση.

Για τα ιστορικά στοιχεία, όσον αφορά την εξέλιξη του θεσμού του Κτηματολογίου δεν θα πω πολλά στοιχεία, ήδη αναφέρθηκε και ο κ. Μπαντέκας. Η πρώτη προσπάθεια έγινε το 1836, επί Οθωνα, μέχρι την ψήφιση του 2308 του 1995, όπως αναφέρθηκε τουλάχιστον στη Βουλή πέρασαν περίπου 4.000 νόμοι, είναι υπερβολικός ο αριθμός, αλλά περίπου τόσοι είναι.

Οι σημαντικότερες προσπάθειες είναι επί Χαριλάου Τρικούπη από τον Καρούσο, υιοθετήθηκε αυτή η προσπάθεια από τον Ελευθέριο Βενιζέλο και ψηφίστηκε αργότερα το 1910 νόμος περί Κτηματολογίου. Το 1923 έχουμε την τμηματική εφαρμογή Κτηματολογίου στο Παλαιό Φάληρο και στην Καλλιθέα και από εκεί και πέρα δημιουργούνται διάφορες νομοπαρασκευαστικές επιτροπές, όπου βασικός εισηγητής ή πρόεδρος κυρίως μετά τον πόλεμο είναι ο καθηγητής του Αστικού Δικαίου στην Αθήνα, ο Ανδρέας Ραζής.

Προσπάθεια έγινε και το 1982, με υπουργό ΠΕΧΩΔΕ τότε τον Αντώνη Τρίτση, μέχρι που φτάνουμε τελικά το 1986, όπου ψηφίζεται ο νόμος περί ίδρυσης του Οργανισμού Κτηματογράφησης και Κτηματολογίου, είναι ο Ν.1647/86 και φτάνουμε τελικό στο Ν.2308/95 που είναι ένας νόμος προδικαστικός, ένας νόμος πλαίσιο κατά νομική ακριβολογία για να εφαρμοστεί αυτός ο νόμος απαιτείται η έκδοση πάρα πολλών εκτελεστικών προεδρικών διαταγμάτων. Να ξεκαθαρίσουμε κάτι πολύ απλό. Με το Ν.

2308 παρά τις αντίθετες εξαγγελίες, παρά τις βαρύγδουπες εκφράσεις που ακούστηκαν στη Βουλή, δεν δημιουργείται Κτηματολόγιο. Αυτό που γίνεται είναι, ότι κινεί τη διαδικασία κτηματογράφησης, που είναι το πρώτο στάδιο. Η διαδικασία κτηματογράφησης λοιπόν κινείται με μια πράξη του υπουργού, που ορίζει μια ορισμένη περιοχή υπό κτηματογράφηση. Και από εκεί και πέρα αρχίζουν κάποια προβλήματα. Δυστυχώς, ως τελευταίος ομιλητής έχω και τον άχαρο ρόλο ως νομικός της πράξης να επισημάνω και αυτά τα προβλήματα.

Το πρώτο πρόβλημα λοιπόν είναι το πρόβλημα των προθεσμιών. Από τη στιγμή που κηρύσσεται μια περιοχή υπό κτηματογράφηση και γίνεται η δημοσίευση της υπουργικής αυτής απόφασης, με τον τρόπο που θα αναφέρουμε στη συνέχεια, αρχίζουν και τρέχουν κάποιες προθεσμίες. Οι προθεσμίες για υποβολή δηλώσεων, αναφορικά με τα εγγεγραπτά δικαιώματα. Οι προθεσμίες αυτές είναι τριών μηνών για τους ημεδαπούς και έξι μηνών για τους αλλοδαπούς και βεβαίως οι δημοσιεύσεις έχουν και κάποιες άλλες προθεσμίες, όσον αφορά τις ενστάσεις μετά. Να διευκρινίσουμε κάτι πολύ απλό από την αρχή για νομική ακριβολογία. Οι προθεσμίες που αφορούν τις ενστάσεις είναι προθεσμίες αποκλειστικές. Οποιος τη χάσει δηλαδή, δεν έχει δικαίωμα υποβολής ένστασης. Μεταφέρεται στον επόμενο βαθμό στη β'βάθμια επιτροπή, ως ένσταση.

Οι προθεσμίες που αφορούν την υποβολή δηλώσεων δεν είναι ούτε αποσβεστικές προθεσμίες, με την έννοια ότι χάνει κάποιος το δικαίωμά του, ούτε αποκλειστικές προθεσμίες. Έχει δηλαδή το δικαίωμα να υποβάλλει κάποιος δήλωση για το δικαίωμά του μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας της κτηματογράφησης. Αρα λοιπόν, τυπικά δεν χάνει το δικαίωμα, υπάρχουν όμως στον παραλείποντα να υποβάλλει τις σχετικές δηλώσεις κάποιες πάρα πολύ σοβαρές συνέπειες.

Σε αυτόν λοιπόν που παραλείπει να υποβάλλει δήλωση απαγορεύεται κατ' αρχήν κάθε εμπράγματη δικαιοπραξία. Απαγορεύεται η έκδοση οικοδομικής άδειας, απαγορεύεται η είσπραξη αποζημιώσεων απαλλοτρίωσης και επιβάλλεται τελικά αν υποβάλλει εκπρόθεσμη δήλωση, ένα πρόστιμο που μπορεί να ανέλθει από 20.000 δραχμές μέχρι 500.000. Επειδή βέβαια η μη υποβολή δήλωσης θα έχει και κάποιες άλλες συνέπειες, όπως είναι το να μην καταχωρηθεί στα προσωρινά κτηματογραφικά διαγράμματα, προβλέπονται και άλλες συνέπειες από εκεί και πέρα. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαίου για σύσταση μετάθεση, αλλοίωση και κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος. Απαγορεύεται η συζήτηση εμπράγματης αγωγής ενώπιον δικαστηρίων και απαγορεύεται και η καταχώρηση οποιασδήποτε πράξης στα βιβλία μεταγραφών και

υποθηκών. Όταν τάσσονται προθεσμίες από το νομοθέτη, έχουν σκοπό κατ' αρχήν την άμεση και γρήγορη εκκαθάριση και διάγνωση κάποιων έννομων σχέσεων για να μην είναι σε εκκρεμότητα και βεβαίως την αποφυγή ανασφάλειας δικαίου.

Με πρόχειρες εκτιμήσεις, από αυτές που αναφέρει η Επιτροπή Οργανισμού Κτηματογράφησης, το Κτηματολόγιο σε πρώτη φάση θα διαρκέσει περίπου 15 έτη. Οι δικές μου εκτιμήσεις είναι εντελώς διαφορετικές, αλλά δεν έχουν σημασία αυτές. Θεωρώ λοιπόν τις προθεσμίες αυτές υπερβολικά σύντομες. Θα σας πω το εξής πολύ απλά για να δείτε ότι δεν είναι ούτε καν ενταγμένες μέσα από το πνεύμα του ισχύοντος συστήματος δικαίου. Τρεις μήνες παράδειγμα προθεσμία έχω εγώ για να υποβάλλω μήνυση σε αυτόν που θα με εξυβρίσει - ένα πολύ αστείο, ας πούμε, φαινόμενο νομικό. Εξήντα μέρες, για παράδειγμα, έχω προθεσμία για να αναγγείλω κάποιο δικαίωμα αν χάσω κάποιο αξιόγραφο, κάποιο...πιστωτικό. Εξι μήνες είναι η προθεσμία για τη διεκδίκηση της καταβολής αποζημίωσης σε εργατικές αξιώσεις. Για την περίπτωση αφάνειας, οι προθεσμίες είναι ενός έτους.

Οι προθεσμίες λοιπόν των τριών μηνών για αναγγελία ενός τόσο σοβαρού δικαιώματος, όπως είναι το δικαίωμα της κυριότητας κατ' αρχήν, το κατ' εξοχήν εμπράγματο δικαίωμα, το οποίο έχει διάφορες εκφάνσεις, είναι συντομότερες και πιστεύω, ότι βρίσκονται κατ' αρχήν εκτός της δομής του όλου συστήματος δικαίου.

Πέραν τούτου, οι συνέπειες που προβλέπονται για τον παραλείποντα να υποβάλλει τις σχετικές δηλώσεις, όπως ανέφερα και πιο μπροστά, είναι σημαντικότερες. Όταν λέμε ότι κάποιος έχει κάποιο δικαίωμα, εννοούμε κατ' αρχήν ότι μπορεί να το ασκήσει όταν θέλει και όπως θέλει. Δεύτερον, να μπορεί να το διαθέσει το συγκεκριμένο δικαίωμα και βέβαια και κύρια και βασικά να μπορεί να το προστατεύσει. Αυτός λοιπόν που παραλείπει να κάνει τη δήλωση, δεν μπορεί να κάνει τίποτα από όλα αυτά. Εχουμε την άποψη, ότι όταν το Σύνταγμα στο άρθρο 17 προστατεύει την ιδιοκτησία και λέει ότι κανείς δεν στερείται την ιδιοκτησία, παρά μόνο για κάποιους πολύ συγκεκριμένους λόγους και βέβαια υπό την προϋπόθεση καταβολής αποζημίωσης, στη στέρηση της ιδιοκτησίας θα πρέπει να νοηθεί μια ευρύτερη έννοια, που περιλαμβάνει και την αδυναμία προστασίας χρήσης, άσκησης και διάθεσης.

Εχουμε λοιπόν την άποψη, ότι η συγκεκριμένη διάταξη που θέτει τόσο σύντομες προθεσμίες για την άσκηση αναγγελίας συγκεκριμένων δικαιωμάτων και επάγεται τόσο σοβαρές συνέπειες γι αυτόν που παραλείπει να υποβάλει την αίτηση, κινείται περίπου σε συνταγματικά όρια, αν δεν κινείται εκτός.

Και όλες αυτές οι προθεσμίες αρχίζουν από κάποιες δημοσιεύσεις. Ο νομοθέτης εδώ ακολούθησε όσον αφορά τις δημοσιεύσεις μια παρωχημένη εντελώς αντίληψη, τις δημοσιεύσεις σε δύο εφημερίδες, που είναι είτε της έδρας του νομού είτε των Αθηνών, αθροιστικά και των δύο, κάποιες κοινοποιήσεις στο υπουργείο Εξωτερικών όσον αφορά τους αλλοδαπούς και κοινοποιήσεις στον αρμόδιο σύλλογο συμβολαιογράφων. Και ερωτάται κότι πολύ απλό. Αυτός που έχει ακίνητη περιουσία στην επαρχία και διαμένει στην Αθήνα, θα διαβάσει τον επαρχιακό τύπο για να πληροφορηθεί, ότι αρχίζουν οι προθεσμίες για αναγγελία δικαιώματος; Αυτός που μένει στην Αθήνα αντίστοιχα, γιατί η κίνηση των προθεσμιών κινείται και με την ανάρτηση πινάκων στα κοινοτικά καταστήματα, όταν θα επισκεφτεί το κοινοτικό κατάστημα της επαρχίας του, όταν θα επισκεφτεί την πόλη του, θα προσέλθει κατ' αρχήν στο κοινοτικό κατάστημα για να ενημερωθεί;

Πιστεύω, ότι ο τρόπος δημοσιότητας που επιλέχτηκε είναι εντελώς ατελής και δημιουργεί σοβαρά προβλήματα. Η άποψή μου είναι, ότι θα μπορούσε τουλάχιστον οι δημοσιεύσεις να είναι συνεχείς επί δύο μήνες και βεβαίως να χρησιμοποιηθούν τα οπτικοακουστικά μέσα ενημέρωσης. Δηλαδή συνεχείς αναγγελίες για κάποιο χρονικό διάστημα και στο ραδιόφωνο και στην τηλεόραση, ούτως ώστε να διασφαλιστεί η ουσιαστική ενημέρωση και να μην έχουμε κινδύνους απώλειας δικαιωμάτων.

Το βασικό ζήτημα από τη στιγμή που δηλώνονται τα δικαιώματα και έπειτα είναι η κρίση των δικαιωμάτων αυτών και η επίλυση των αμφισβητήσεων από κάποιες επιτροπές ενστάσεων. Οι επιτροπές αυτές είναι δύο: η α'/βάθμια και η β'/βάθμια και η μεν α'/βάθμια αποτελείται από ένα νομικό ως πρόεδρο, που μπορεί με σειρά να είναι ειρηνοδίκης, ή δικηγόρος, συμβολαιογράφος ή υποθηκοφύλακας, έναν αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό και έναν εκπρόσωπο της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Αυτή είναι η σύνθεση της α'/βάθμιας επιτροπής. Η β'/βάθμια επιτροπή αποτελείται από έναν πρωτοδίκη ή ειρηνοδίκη με τριετή υπηρεσία, έναν αγρονόμο τοπογράφο και ένα νομικό, με σειρά υποθηκοφύλακα ή δικηγόρο.

Χωρίς να είμαι αυστηρός, πιστεύω ότι οι συνθέσεις των επιτροπών είναι επιεικώς εκτός κάθε πραγματικότητας νομικής. Ο τοπογράφος μηχανικός, χωρίς να θέλω να αδικήσω τους τοπογράφους, το μόνο που μπορεί να προσφέρει είναι τεχνικές πληροφορίες, όσον αφορά τα θέματα τα οποία θα συζητηθούν. Ο εκπρόσωπος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αν δεν είναι πολεοδόμος είτε αν δεν είναι κι αυτός πολιτικός μηχανικός, δεν μπορεί να προσφέρει τίποτα. Απλά πράγματα.

Από εκεί και πέρα οι ενστάσεις αυτές θα κρίνουν κάποια πολύ σημαντικά πράγματα, διαφωνίες και αντιρρήσεις σε σχέση με τα δικαιώματα που θα καταχωρηθούν στους πίνακες. Οι διαφωνίες αυτές θα έχουν ως βάση κάτι πολύ απλό, ένα δικαίωμα. Έχουμε λοιπόν αμφισβήτηση, η οποία στηρίζει κατ' αρχήν τον πυρήνα μιας διαφοράς και μάλιστα διαφοράς ιδιωτικής. Πληροφοριακά σας λέω, ότι το Ανώτατο Ειδικό Δικαστήριο έχει δεχτεί, ότι όταν ακόμα και το δημόσιο αμφισβητεί το χαρακτήρα μιας έκτασης π.χ. ως δασικής, η διαφορά αυτή συνιστά ιδιωτική διαφορά και τα σχετικά βέβαια πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, οι ανακοπές υπάγονται στα πολιτικά δικαστήρια.

Ο Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας στο πρώτο του άρθρο λέει, ότι οι διαφορές ιδιωτικού δικαίου ανήκουν στη δικαιοδοσία του πολιτικού δικαστηρίου. Το άρθρο 26 προβλέπει τη διάκριση των εξουσιών, όπου η δικαιοσύνη, η δικαστική λειτουργία, σε συνδυασμό με το άρθρο 87, απονέμεται από δικαστήριο, που συγκροτούνται από τακτικούς δικαστές. Πιστεύω λοιπόν, ότι η επίλυση ιδιωτικών διαφορών δεν είναι αρμοδιότητα διοικητικών επιτροπών και η συνταγματικότητα δεν έγκειται στην αξίωση δικαστικής προστασίας, το άρθρο 20 που ανέφερε ο κύριος καθηγητής πιο μπροστά, εκεί δεν υπάρχει πρόβλημα, υπάρχει επόμενο στάδιο, όπου μπορεί δικαστικά κάποιος να ζητήσει προστασία. Το πρόβλημα συνταγματικότητας κατά την άποψή μου είναι ότι οι επιτροπές έχουν έργο δικαστικό, το οποίο από το Σύνταγμα, το άρθρο 26, το άρθρο 8 του φυσικού δικαστή, το άρθρο 87, ανήκουν αποκλειστικά και μόνο στα δικαστήρια.

Βέβαια οι επιτροπές εκδικάσεων των ενστάσεων δεν είναι ξένες.... Υπάρχουν επιτροπές επιλύσεως δασικών αμφισβητήσεων, υπάρχουν επιτροπές αναδασμού, πιστεύω όμως ότι αυτές κρίνουν κατά βάση επί τεχνικών θεμάτων και όχι επί θεμάτων ιδιωτικού δικαίου και επιλύσεως κάποιων διαφορών, όπως το συγκεκριμένο.

Πέραν τούτου, οι επιτροπές αυτές αποφασίζουν μετά από αποδεικτική προσκόμιση των νόμιμων αποδεικτικών μέσων, εφαρμόζοντας τις κείμενες διατάξεις και πιθανολογώντας τα τιθέμενα ενώπιόν τους πραγματικά περιστατικά. Αυτή είναι η φρασεολογία του νόμου. Η ίδια φρασεολογία μαρτυρεί αμέσως, ότι πρόκειται περί έργου δικαστικού.

Και βέβαια οι επιτροπές αυτές αποφαινόμενες οριστικά, σε πρώτο και σε δεύτερο βαθμό, πώς; πιθανολογώντας. Η πιθανολόγηση ως μια διαδικασία σχηματισμού δικανικής πεποίθησης έχει επικριθεί ιδιαίτερα. Κατ' αρχήν οι θεωρητικοί του δικαίου λένε, ότι πιθανόν να μην συμβαδίζει και με το άρθρο 6 της σύμβασης για τα ανθρώπινα δικαιώματα

περί δίκαιης δίκης. Οι ασχολούμενοι με το εργατικό δίκαιο θα το ξέρουν ιδιαίτερα το θέμα, αναφορικά με την επαναπρόσληψη απολυθέντων με ασφαλιστικά μέτρα, πρόσφατα το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών έχει ασχοληθεί με τέτοια θέματα, με αφορμή τους συμβουσιούχους της ΔΕΗ κλπ., τέτοια θέματα. Το δίκαιο όμως την πιθανολόγηση των ειπάγει κατ' εξαίρεση και μόνο σε δίκες ασφαλιστικών μέτρων, όπου αποφασίζουν και διαγιγνώσκουν με έννομη σχέση προσωρινά, όχι οριστικά. Εδώ η όποια αμφισβήτηση αφορά την εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία, διαγιγνώσκεται από τις επιτροπές οριστικά. Η διαδικασία λοιπόν της πιθανολόγησης είναι εντελώς ξένη και πιστεύω ότι είναι ατυχής.

Αφότου ολοκληρώσουν το έργο τους οι επιτροπές, εκδίδεται πλέον από τον Οργανισμό Κτηματογράφησης διαπιστωτική πράξη και προβαίνουμε στην πρώτη εγγραφή στα κτηματογραφικά βιβλία, από την οποία αρχίζουν και κάποιες σοβαρότατες έννομες συνέπειες.

Κατ' αρχήν, όπως αναφέρθηκε και πιο μπροστά από τους προλαλήσαντες ομιλητές, η πρώτη εγγραφή δεν αποτελεί τίτλο. Από εκεί και πέρα ξεκινάει μια προθεσμία, από την πρώτη εγγραφή και μετά, η προθεσμία αυτή πλέον είναι αποκλειστική και είναι πέντε ετών, μέσα στην οποία όποιος αμφισβητεί την καταχώρηση, μπορεί να ζητήσει τη διόρθωσή της με αγωγή ενώπιον των καθ' ύλην αρμοδίων δικαστηρίων. Αν δεν αμφισβητηθεί η εγγραφή μέσα στην προθεσμία των πέντε ετών, πλέον η εγγραφή αυτή παράγει αμάχητο τεκμήριο υπέρ των θεωρουμένων στα σχετικά βιβλία ως δικαιούχων. Μάλιστα καθιερώνεται, επειδή υπάρχουν σοβαρότατες έννομες συνέπειες για την πρώτη εγγραφή, και ιδιώνυμο ποινικό αδίκημα για όποιον προξενεί με πρόθεση ανακριβείς εγγραφές. Είναι ατυχής τουλάχιστον αυτή η διάταξη, γιατί το αδίκημα καλύπτεται ήδη από το αδίκημα της ψευδούς αναφοράς προς αρχή του άρθρου 225, είναι φαινόμενη εισροή καθαρά, όπως και από το αδίκημα της ψευδούς βεβαιώσεως. Δεν χρειάζεται δηλαδή μια επιπλέον ποινική διάταξη, αρκετές είναι αυτές που υπάρχουν μέχρι τώρα και ας μην ποινικοποιούμε τόσο εύκολα πράξεις, που ήδη ρυθμίζονται.

Από τη δημιουργία του τεκμηρίου του αμάχητου και μετά αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή. Αν λοιπόν αυτός που δεν είναι γραμμένος στα βιβλία είναι ο πραγματικός δικαιούχος...

(αλλαγή κασέτας)

ΠΑΠΑΠΕΤΡΟΥ: (συνεχίζει)... αν συντρέχουν προϋποθέσεις αδικοπραξίας ή αδικαιολογήτου πλουτισμού, αλλά και με τη μορφή του αδικαιολογήτου πλουτισμού αποκλείεται η απόδοση του ακινήτου. Αυτό βέβαια είναι σύμφωνο και με την αρχή της ουσιαστικής δημοσιότητας, που καθιερώνει ο υπό ψήφιση νόμος, με την οποία ο εγγεγραμμένος στα βιβλία θεωρείται και ο ουσιαστικά κύριος.

Οι μεταγενέστερες εγγραφές, όπως αναφέρθηκε και πιο μπροστά, αυτές μετά την πρώτη δηλαδή, δημιουργούν μαχητό τεκμήριο κυριότητας, το οποίο μπορεί να ανατραπεί.

Οι διατάξεις αυτές επάγονται σοβαρότατες συνέπειες, τόσο στο χώρο του ουσιαστικού δικαίου, όσο και στο χώρο του δικονομικού δικαίου. Αποσπασματικά μόνο και ενδεικτικά θα αναφέρω κάποιες από αυτές: τις μεταβολές που προκαλούν στο θέμα της προστασίας της κυριότητας, το κατ' εξοχήν εμπράγματο δικαίωμα.

Η προστασία της κυριότητας ρυθμίζεται στο ισχύον δίκαιο από τα άρθρα 1094-1112 του Αστικού Κώδικα. Οι βασικές αγωγές είναι κατ' αρχήν η διεκδικητική, η οποία εμπεριέχει και την αναγνωριστική και βεβαίως υπάρχει και η... αγωγή, η οποία δεν μας αφορά εδώ και η αρνητική αγωγή, όταν η κυριότητα προσβάλλεται με κάποιον άλλο τρόπο.

Με τον υπό ψήφιση νόμο καθιερώνονται και δύο άλλες αγωγές. Είναι η αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 για διόρθωση της πρώτης εγγραφής και η αγωγή του άρθρου 13 για διόρθωση των επομένων εγγραφών. Αυτές οι δύο αγωγές έχουν και οι δύο ως αίτημα τη διόρθωση των εγγραφών για την αναγραφή του πραγματικού δικαιούχου στα βιβλία. Μπορούν όμως να λειτουργήσουν παράλληλα, και με την αναγνωριστική και με τη διεκδικητική αγωγή, εφόσον έχουν διαφορετικό νομικό έρεισμα, οι δύο δηλαδή στηρίζονται στις διατάξεις του νέου νόμου που αναφέρθηκε, στις διατάξεις του άρθρου 6 και του άρθρου 13, και οι άλλες στηρίζονται στις διατάξεις του 1094 επόμενα. Και βεβαίως έχουν και διαφορετικό αίτημα - και νομικό έρεισμα και αίτημα. Η μία αγωγή έχει την αναγνώριση κυριότητας και την απόδοση, αυτές του κοινού αστικού δικαίου, αυτές έχουν τη διόρθωση εγγραφής. Τι μπορεί να συμβεί; Το παράλογο αποτέλεσμα για το ίδιο βασικό θέμα της κυριότητας, να υπάρχουν διαφορετικές αποφάσεις, εφόσον δεν μπορεί να προβληθεί ούτε ένσταση εκκρεμοδικίας, ούτε δεδicasμένο, καθ' όσον όπως είπα το... νομικό έρεισμα είναι διαφορετικό, μπορεί να συμβαίνει το παράλογο αυτό.

Το δεύτερο θέμα, η διεκδικητική αγωγή, όπως βέβαια και η αναγνωριστική, η αναγνωριστική δεν υπόκειται σε παραγραφή, έχουν προθεσμία ή παραγραφή είκοσι

ετών. Η αγωγή του άρθρου 6 έχει προθεσμία πέντε ετών για να ασκηθεί. Και ερωτάται: Τι θα συμβεί, πώς θα προστατευθεί ο κύριος, ο οποίος πλέον με το σημερινό δίκαιο όπως ισχύει, έχει δυνατότητα προστασίας για είκοσι έτη, αν δεν ασκήσει την αγωγή σε πέντε έτη. Αν ασκήσει την αγωγή μετά τα πέντε έτη, θα προβληθεί από την άλλη πλευρά το επιχείρημα, ότι έχω γραφτεί στα βιβλία, άρα τεκμαίρομαι αμάχητα ως κύριος, άρα το δικαίωμά σου το έχασες. Πρακτικά τι σημαίνει. Οτι οι προθεσμίες πλέον και οι παραγραφές από τα είκοσι πήγαν στα πέντε έτη. Η προστασία της κυριότητας δηλαδή από 20ετής που είναι σήμερα, έχει πέσει κατά 15 έτη.

Πέραν των ουσιαστικών αυτών συνεπειών, υπάρχει μια σοβαρότατη παρέμβαση στο δικονομικό δίκαιο. Στο δικονομικό επίπεδο οι όποιες συνέπειες κινούνται από την άσκηση της αγωγής. Από την κατάθεση και από την επίδοση, πλην της εκκρεμοδικίας ή της καθ' ύλην αρμοδιότητας, που είναι μόνο από την κατάθεση. Το άρθρο 8 παρ. 2 του υπό ψήφιση νόμου, όσον αφορά το δεδικασμένο τώρα εδώ πέρα, λέει τα εξής, ότι η απόφαση που εκδίδεται επί της αγωγής του άρθρου 6, δηλαδή για διόρθωση της πρώτης εγγραφής, αποτελεί δεδικασμένο - για τους μη νομικούς σημαίνει, ότι η δέσμευσή της επεκτείνεται για τα θέματα στους διαδίκους γι αυτά που έκρινε - και γι αυτόν που απέκτησε παραγώγως δικαιώματα και πριν την άσκηση της αγωγής. Δηλαδή, δημιουργείται δεδικασμένο και γι αυτόν που έχει αποκτήσει δικαιώματα παραγώγως πριν την άσκηση της αγωγής. Η βασική διάταξη, το άρθρο 325 λέει το εξής πολύ απλά, γνωστό και για τους μη νομικούς: ότι το δεδικασμένο ισχύει υπέρ και κατά των διαδίκων - αυτών δηλαδή που συμμετέχουν στη δίκη και βεβαίως και των διαδόχων τους από εκεί και πέρα.

Κρίσιμο σημείο λοιπόν είναι η έναρξη της αγωγής και πάμε από εκεί και πέρα. Το τι συμβαίνει πριν την άσκηση της αγωγής δεν μας ενδιαφέρει. Εδώ πέρα έρχεται μια διάταξη και λέει, ότι το δεδικασμένο ισχύει και γι αυτόν που απέκτησε παραγώγως δικαιώματα πριν την άσκηση της αγωγής.

Η διάταξη αυτή, επιτρέψτε μου να σας πω, ότι αποτελεί βόμβα στο δικονομικό μας δίκαιο, διότι υπάρχει ο κίνδυνος να δεσμεύεται κάποιος από κάποια δικαστική απόφαση, η οποία έχει εκδοθεί σε μια δίκη, στην οποία δεν έχει συμμετάσχει. Αυτή λοιπόν η διάταξη σαφέστατα έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 20 του Συντάγματος, όπου προβλέπει την παροχή δικαστικής προστασίας.

Τέλος, με τον υπό ψήφιση νόμο καθιερώνεται και ο θεσμός του ειδικού δικαστή, του κτηματολογικού δικαστή, μάλλον ξένος προς το δικάιό μας, από όσο έχω υπόψη μου

ειδικός δικαστής, χωρίς να είναι εντελώς ειδικός δικαστής, είναι μόνο ο δικαστής ανηλίκων, πιστεύω ότι δεν υπάρχει κανένας λόγος καθιέρωσης κάποιου ειδικού δικαστή, οι ήδη υπάρχοντες μπορούν να καλύψουν άνετα την εκδίκαση των διαφορών των συγκεκριμένων.

Το δεύτερο θέμα στο οποίο προκαλούνται σοβαρότατες μεταβολές, είναι το θέμα της αιτίας κτήσης εμπραγμάτων δικαιωμάτων και της προστασίας βεβαίως των καλοπίστων τρίτων. Η μεταβίβαση της κυριότητας στο δίκαιό μας είναι αιτιώδης δικαιοπραξία. Δηλαδή για να αποκτήσει κάποιος δικαίωμα κυριότητας, πρέπει να υπάρχει μια νόμιμη αιτία. Αν η αιτία δεν είναι νόμιμη, τότε πιθανόν να μην αποκτήσει κυριότητα.

Ο υπό ψήφιση νόμος καθιερώνει, όπως αναφέρθηκε και πιο μπροστά, την αρχή της ουσιαστικής δημοσιότητας. Ουσιαστική δημοσιότητα σημαίνει, το επαναλαμβάνω, πως ο εμφανιζόμενος στα κτηματολογικά βιβλία ως κύριος είναι για τους τρίτους και κύριος. Η αρχή αυτή όμως δεν συμβαδίζει με τον αιτιώδη χαρακτήρα της δικαιοπραξίας μεταβίβασης της κυριότητας και θα σας πω το εξής πολύ απλό: Αν μέσα σε πέντε χρόνια δεν αμφισβητηθεί η εγγραφή, τεκμαίρεται αμαχήτως κάποιος ως κύριος. Η αιτία όμως, η αμφισβήτηση της αιτίας, μπορεί να έχει πολύ μεγαλύτερη διάρκεια. Μπορεί η διάρκειά της να είναι περίπου στα είκοσι χρόνια.

Ένα απλό παράδειγμα: Πέστε ότι έχουμε κληρονομική διαδοχή εκ διαθήκης και διαπιστώνεται μετά από πέντε, έξι ή επτά χρόνια, ότι υπάρχει νεώτερη διαθήκη με την οποία ακυρώνεται η προηγούμενη και με την οποία ορίζεται κληρονόμος διαφορετικός. Η αιτία λοιπόν κτήσης του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας, η αρχική διαθήκη, παύει να είναι νόμιμη. Εδώ τέρα όμως έχει συμβεί το εξής πολύ απλό: ότι αυτός που καταχωρήθηκε στα βιβλία Κτηματολογίου ως κύριος, έχει παραμείνει ως κύριος.

Αυτή λοιπόν η αρχή της ουσιαστικής δημοσιότητας και η αρχή του αμαχήτου τεκμηρίου ορθότητας της πρώτης εγγραφής δεν συμβαδίζει με τη βασική αρχή του ισχύοντος δικαίου, του αιτιώδους χαρακτήρα δηλαδή της εμπράγματης δικαιοπραξίας. Και αυτό βέβαια έχει τις συνέπειές του και όσον αφορά στην προστασία των τρίτων. Στο δίκαιό μας με τις εξαιρέσεις που ανέφερε ο καθηγητής πιο μπροστά, ουδείς κατ' αρχήν αποκτά από μη κύριο και πολύ περισσότερο στην κυριότητα όπου για να αποκτήσει κάποιος απαιτεί αυτός που μεταβιβάζει να είναι κύριος - το άρθρο 1033 ορίζει ότι η κυριότητα μεταβιβάζεται με συμφωνία ανάμεσα στον κύριο και στον αποκτώντα. Εδώ λοιπόν με το νέο νόμο επέρχεται μια σοβαρή ρωγμή στο συγκεκριμένο θέμα. Μπορεί

κάποιος να αποκτήσει δικαίωμα και από μη κύριο, εφόσον ο μη κύριος όμως είναι εγγεγραμμένος στα κτηματολογικά βιβλία ως κύριος. Η αρχή αυτή πιστεύω ότι αλλάζει ριζικά το όλο σύστημα μεταβίβασης κυριότητας.

Και το τελευταίο θέμα που θα ήθελα να θίξω είναι το θέμα της χρησικτησίας. Πιστεύω ότι το θέμα αυτό δεν θίχτηκε καθόλου, ενώ είναι βέβαιο πως στις προθέσεις του νομοθέτη, ειπώθηκε και στην εισηγητική έκθεση την αρχική αλλά και στις συζητήσεις στη Βουλή, ήταν η κατάργηση της χρησικτησίας. Και βεβαίως όταν υπάρχει αμάχητο τεκμήριο κυριότητας, δεν μπορεί να εμφανιστεί κάποιος μετά και να πει, ότι εγώ είμαι κύριος με χρησικτησία, εφόσον η κυριότητα του αλλουνού τεκμαίρεται αμαχήτως. Αρα λοιπόν, ουσιαστικά η χρησικτησία καταργείται πλέον ως θεσμός, τουλάχιστον στο πρώτο στάδιο της πρώτης εγγραφής, αλλά πιστεύω και στα μεταγενέστερα στάδια, εφόσον οι τρίτοι μπορούν να αποκτήσουν, αν είναι καλόπιστοι, δικαίωμα από τον αναγραφόμενο ως κύριο και πλέον δεν έχει νόημα η χρησικτησία. Και στα ξένα δίκαια βέβαια η χρησικτησία εμφανίζεται ως εξαίρεση και υπάρχει μόνο, τουλάχιστον η τακτική χρησικτησία, η πέρα αυτού που νέμεται στηριζόμενη ως ανακριβή καταχώρηση, με τη διαφορά όμως ότι στα ξένα δίκαια η καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία συνιστά τίτλο, όχι με το δικό μας.

Έχω την άποψη, ότι η χρήση της γης που συνεπάγεται την απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, είναι θεσμός πετυχημένος στην ελληνική πραγματικότητα. Και βεβαίως αν σκεφτείτε ότι η υπέρμετρη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας οδήγησε τους Έλληνες πολίτες στο να μην μεταβιβάζουν με τίτλους, είναι τουλάχιστον η προτεινόμενη ρύθμιση, με την οποία δεν λαμβάνεται καμία μέριμνα για τη χρησικτησία, ατοχής.

Οι παρατηρήσεις που έχουν γίνει δεν έχουν την έννοια της απόρριψης του Κτηματολογίου ως θεσμού. Η αναγκαιότητα του είναι προφανής. Θέλουμε να δείξουμε όμως, ότι οι όποιες τροποποιήσεις θα πρέπει να εντάσσονται μέσα στο γενικότερο πλαίσιο και να μην επιφέρουν ριζικές ανατροπές.

Έχει ειπωθεί από την καθηγήτη του Εμπορικού Δικαίου της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών, τον κύριο Γεωργακόπουλο, ότι τόσο ριζική ανατροπή δικαίου έχει να συμβεί εδώ και περίπου εκατό χρόνια. Πιστεύω, ότι τουλάχιστον θα πρέπει να ληφθεί κάποια μέριμνα, ούτως ώστε οι καινούριες διατάξεις να είναι ενταγμένες και ενσωματωμένες μέσα στο ισχύον σύστημα δικαίου.

Ευχαριστώ.

Συζήτηση

ΔΩΡΗΣ: Θα ήθελα ανεπιφύλακτα να συγχαρώ τον εισηγητή, που ήταν και μαθητής μου άλλωστε και πραγματικά περιμένει κανείς τέτοιου είδους παρατηρήσεις, οι οποίες είναι και θεμελιωμένες. Θα δούμε τα επιμέρους ζητήματα τα οποία έθιξε ο εισηγητής, αλλά πραγματικά ήταν μία εποικοδομητική εισήγηση, εγώ έτσι την αντιλαμβάνομαι και μακάρι πραγματικά σε ένα σχέδιο το οποίο δεν έχει γίνει ακόμα νόμος του κράτους, να υπάρξουν τέτοιες τοποθετήσεις, οι οποίες στο μέτρο που θα εκτιμηθούν ότι πράγματι είναι σωστές, ότι θα πρέπει να ληφθούν υπόψη θετικά και θα πρέπει να υπάρξει μεταβολή, υπάρχει η ετοιμότητα από τη μεριά και του Οργανισμού Κτηματολογίου, δεν υπάρχει καμία αμφιβολία, και από τη μεριά των όποιων άλλων οργάνων, να υπάρξουν οι βελτιώσεις, οι οποίες θα ήταν αναγκαίες.

Δεν θα αναφερθώ σε κάθε μία από τις περιπτώσεις αυτές, θα ήθελα όμως να διευκρινίσω ορισμένα πράγματα. Ξεκινώντας με τη σειρά την οποία θέσατε τα ζητήματα.

Το θέμα του συντόμου των προθεσμιών του 2308. Πράγματι και στην πράξη διαπιστώθηκε, ότι ίσως είναι μικρές για την ελληνική πραγματικότητα. Συζητείται ήδη αυτή τη στιγμή μία τροποποίηση προς την κατεύθυνση όχι της μεταβολής της προθεσμίας, αλλά εξουσιοδοτικής διάταξης, η οποία θα παρέχει τη δυνατότητα στο αρμόδιο όργανο να έρχεται και να παρατείνει τις προθεσμίες αυτές στο μέτρο που αυτό ήθελε κριθεί αναγκαίο.

Σε ότι αφορά την παρατήρηση για την αντισυνταγματικότητα, επειδή έχουμε συνέπειες, αντισυνταγματικότητα με το 17 του Συντάγματος, διότι έχουμε συνέπειες από τον 2308 για εκείνον ο οποίος δεν υποβάλλει δήλωση. Δεν νομίζω ότι τίθεται, διότι οι συνέπειες αυτές αίρονται αν υποβάλλει έστω και εκπρόθεσμη δήλωση. Κατά συνέπεια, η μόνη δραστηριότητά τους είναι ακριβώς να δημιουργηθεί Κτηματολόγιο.

(πορέμβαση χωρίς μικρόφωνο)

Μετά την πενταετία όχι, μετά την πενταετία είναι αμάχητο τεκμήριο.

Η πενταετία, το είπα κι εγώ ο ίδιος, ότι ενέχει μια ουσιαστικού δικαίου τομή, η οποία έχει γίνει σε όλα τα μήκη και σε όλα τα πλάτη, δεν είναι μόνο κάτι το ιδιαίτερο

στο νομοσχέδιο αυτό, και συνεπώς εκεί να μιλήσουμε για την τομή αυτή, μην μπλέκουμε όμως τα δύο πράγματα.

Εκείνο το οποίο ανέφερε ο εισηγητής και σε αυτό αναφέρομαι κι εγώ προσωπικά είναι, ότι ανέφερε θέμα αντισυνταγματικότητας ο εισηγητής μόνο υπό το πρίσμα, στην αρχή τουλάχιστον της ομιλίας του, μόνο υπό το πρίσμα του ότι επιβάλλονται συνέπειες οι οποίες ουσιαστικά αχρηστεύουν την ιδιοκτησία, την περιορίζουν σε τέτοιο βαθμό, ώστε να πλήττεται ο πυρήνας της συνταγματικά προστατευόμενης ιδιοκτησίας με το 17 του Συντάγματος - αυτό είπε.

Εκεί λοιπόν, η επισήμανση την οποία ήθελα να κάνω, είναι ότι όχι, είναι απλώς ένας μηχανισμός για να δημιουργηθεί πρακτικά Κτηματολόγιο, διότι αλλιώς δεν μπορεί να έχουμε Κτηματολόγιο. Την ελληνική πραγματικότητα τη γνωρίζουμε και επομένως η διάταξη με την οποία αίρονται οι συνέπειες, έστω με την εκπρόθεσμη υποβολή αυτής της δηλώσεως, νομίζω ότι περισώζει το ζήτημα το οποίο θίξατε.

Στο θέμα της αφετηρίας των προθεσμιών με τις δημοσιεύσεις. Πράγματι θα μπορούσε να γίνει κάποια συζήτηση, θεωρώ δηλαδή ότι η όσο γίνεται μεγαλύτερη δημοσιότητα, εν όψει της ελληνικής πραγματικότητας, είναι αναγκαία, είναι συναρτημένο και με το προηγούμενο που είπατε το ότι είναι μικρός ο χρόνος των τριών μηνών. Αυτό πράγματι είναι δεκτικό βελτιώσεως. Αν θα βελτιωθεί με τον τρόπο που είπατε ή με κάποιον άλλο τρόπο, αυτό πράγματι είναι ζητούμενο. Θεωρώ όμως, πως είναι απο τα ζητούμενα εκείνα, τα οποία είναι δεκτικά μεταβολής, άλλωστε γι αυτό το λόγο το πρόγραμμα το οποίο χρηματοδοτείται σήμερα από την Ευρωπαϊκή Ένωση είναι πιλοτικό. Δηλαδή στην πορεία είναι ενδεχόμενο πράγματι να δούμε ότι υπάρχουν κάποιες στέλεις, οι οποίες πρέπει να διορθωθούν. Οι επισημάνσεις λοιπόν αυτές θεωρώ πως είναι θετικές από τη μεριά τη δική σας, οι δύο πρώτες για την προθεσμία, αλλά σας είπα ότι για το θέμα της προθεσμίας ήδη καταβάλλεται προσπάθεια να υπάρχει εξουσιοδοτική διάταξη για την παράταση της προθεσμίας, να μην έχουμε δηλαδή τροποποίηση του νόμου, αλλά να υπάρχει εξουσιοδοτική διάταξη, που να παρέχει τη δυνατότητα στο αρμόδιο διοικητικό όργανο να έρχεται και να παρατείνει την προθεσμία, η οποία θα παραμείνει τρίμηνος.

Το θέμα της συνθέσεως των επιτροπών. Και πάλι εδώ έχω αντίρρηση. Δηλαδή, τα ζητήματα βεβαίως όταν μιλάμε για κτηματολογικούς χάρτες, έτσι να καταλάβουμε και γιατί μιλάμε, μιλάμε για τη διαμόρφωση κτηματολογικών χαρτών και κτηματολογικών πινάκων, αυτό είναι το ζητούμενο. Αυτό αναμφισβήτητα στο Κτηματολόγιο έχει μια

αντανάκλαση πολύ σημαντική νομική, αλλά παραμένει, επαναλαμβάνω, ένα διοικητικής φύσεως ζήτημα. Η δημιουργία κτηματολογικών πινάκων και χαρτών, αυτό είναι το ζητούμενο. Από εκεί και πέρα δεν πλήττεται - και εσείς το είπατε, αν θέλετε, δεν είπατε ότι πλήττεται το συνταγματικά προστατευόμενο δικαίωμα παροχής δικαστικής προστασίας, διότι καλύπτεται από την επόμενη φάση, το είπατε.

(παρέμβαση)

Το κατάλαβα. Θέσατε 26, 8 και 87 του Συντάγματος ουσιαστικά, έτσι; που εδώ θεωρώ, ότι πράγματι δεν συντρέχει ο λόγος, δηλαδή ότι κατ' αντανάκλαση έχουμε θέμα ιδιωτικού δικαίου. Στην πραγματικότητα το αντικείμενο για το οποίο συζητούμε και το οποίο αποτελεί τη ρύθμιση με το νόμο, είναι η διαμόρφωση κτηματολογικών πινάκων και χαρτών. Αυτό είναι το ζήτημα. Οτι το ζήτημα αυτό συναρτάται και με κάποια δικαιώματα ιδιοκτησιακά, διότι αλλιώς πώς θα έρθω να πω, ότι αυτό είναι το ακίνητο, δηλαδή είναι εκείνο το οποίο πολλές φορές θέτουμε ως ερώτημα και στους φοιτητές μας: τι σημαίνει ακίνητο. Και βεβαίως το 948 του Αστικού Κώδικα το οποίο έρχεται και λέει "το έδαφος και τα συστατικά του μέρη", δεν δίνει κάποιον ορισμό σε σχέση με την οριοθέτηση. Η οριοθέτηση του ακινήτου χωρίς αμφιβολία είναι κάτι το οποίο είναι συναρτημένο με κάποιο ιδιοκτησιακό δικαίωμα, με έναν τρόπο κτήσεως κυριότητας.

(παρέμβαση)

Πάντως το ζητούμενο, επαναλαμβάνω, είναι η διαμόρφωση των κτηματολογικών χαρτών και πινάκων. Διότι αυτό αποτελεί την αναγκαία προδικασία πάνω στην οποία θα λειτουργήσει το σύστημα Κτηματολογίου.

Θα ήθελα επίσης να επισημάνω το εξής. Δεν θα αναφερθώ εκτενώς σε όλα τα οποία είπατε, αλλά προς το τέλος της τοποθέτησής σας είδατε κάποιες αντιφάσεις στο ισχύον σύστημα. Εκείνο το οποίο θα ήθελα να πω είναι, ότι όταν παρεμβαίνει ο νομοθέτης, διότι εκτιμά ότι πρέπει να γίνει μια κάποια τομή ουσιαστική, αυτή η παρέμβαση είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι είναι μη ισχυρή πότε: όταν προσκρούσει στο Σύνταγμα και μόνο. Δηλαδή αν τυχόν η ανάγκη της ουσιαστικής δημοσιότητας επιβάλλει κάποιες τομές, οι οποίες ενδεχομένως είναι αντίθετες με το σήμερα ισχύον κοινό δίκαιο, όχι συνταγματικό δίκαιο, δεν υπάρχει θέμα μεταβολής, διότι ο νομοθέτης έχει την ευχέρεια να τροποποιήσει την κείμενη νομοθεσία. Επομένως, μόνο υπό το πρίσμα της αντισυνταγματικότητας θα έβλεπα προσωπικά ότι υπάρχει κάποιο θέμα. Και εκεί δεν απέισθη, ότι πράγματι υπάρχουν ζητήματα συνταγματικότητας.

Θα ήθελα στο περιθώριο αυτό να αναφέρω και το εξής. Δεν είναι τυχαίο ότι μιλήσαμε και ξανααναφέραμε, το είχα πει ήδη στην τοποθέτησή μου, δεν είναι τυχαίο ότι μιλήσαμε για αμάχητο τεκμήριο για τις πρώτες εγγραφές. Σημαίνει πράγματι, ότι με το αμαχητο τεκμήριο δημιουργείται μία ουσιαστικού δικαίου τομή, απολύτως αναγκαία, διότι αλλιώς δεν έχουμε Κτηματολόγιο. Δεν μπορεί να έχουμε μεταβαλλόμενη βάση. Οι επιγενόμενες εγγραφές θα στηριχθούν αναγκαία σε κάποια βάση, η οποία δεν θα πρέπει να μεταβάλλεται από ένα σημείο και μετά. Αυτό βεβαίως έχει κάποιες συνέπειες. Η άμβλυση των συνεπειών αυτών πώς επέρχεται: με τις ενοχικές αξιώσεις τις οποίες μιλήσαμε. Και σε ότι αφορά τις ενοχικές αξιώσεις, ίσως το είδατε, δεν ειπώθηκε όμως στην τοποθέτησή σας και το θυμίζω, ότι σε περίπτωση που ήδη στις πρώτες εγγραφές παραμένει το ακίνητο στα χέρια ουσιαστικά του εγγεγραμμένου αρχικώς ως δικαιούχου και η όποια αγωγή δεν επιφέρει μεταβολή, δεν αφορά σε μέρος, αλλά αφορά σε όλο το ακίνητο, και δεν έχει επέλθει καμία μεταβίβαση ή δεν έχει υπάρξει καμία επιβάρυνση του ακινήτου αυτού και δεν έχει μεσολαβήσει κάποιος τρίτος, εκεί - στο σχέδιο νόμου εννοώ - δεχόμαστε ότι και το 297 του Αστικού Κώδικα είναι δυνατόν να εφαρμοστεί και αδικαιολόγητος πλουτισμός με την έννοια της αποδόσεως αυτοουσίως του πλουτισμού, που είναι το ακίνητο, είναι δυνατός. Η μόνη εξαίρεση την οποία προβλέπουμε και είναι χαρακτηριστικό, ότι πράγματι εκεί υπήρξε πρόνοια. Στις άλλες περιπτώσεις όμως, που θα επέφερε μία ανατροπή πλέον της βάσεως, εκεί εκτιμήσαμε ότι πράγματι είναι λογικότερο να έχουμε απλώς και μόνο ενοχικές αξιώσεις, χωρίς να ανατρέπεται αυτή η βάση, χωρίς την οποία δεν μπορεί να υπάρξει Κτηματολόγιο.

Σε ότι αφορά ένα δικονομικό θέμα, θίξατε περισσότερα, θα έχουμε τη δυνατότητα να τα δούμε εφόσον έχετε διατυπώσει παρατηρήσεις, να τα δούμε και πιο προσεχτικά. Αλλά σε ότι αφορά μία δικονομική παρατήρηση, η δίκη και στην περίπτωση που προβάλλεται αίτημα διορθώσεως δεν είναι ουσιαστικά τίποτα άλλο, παρά δίκη για το δικαίωμα. Δηλαδή στην πραγματικότητα δεν είναι τίποτα άλλο παρά αναγνωριστική αγωγή για το υφιστάμενο δικαίωμα. Αν λοιπόν αυτή η δίκη για το υφιστάμενο δικαίωμα οδηγήσει σε ένα αποτέλεσμα και πει το δικαστήριο, ότι αναγνωρίζεται ως δικαιούχος όχι αυτός ο οποίος αναγράφει αλλά κάποιος άλλος, τότε βεβαίως υπάρχει θέμα διορθώσεως υπό ποια προϋπόθεση: υπό την προϋπόθεση ότι δεν απέκτησε εν τω μεταξύ κάποιος καλόπιστος τρίτος. Διότι αν τυχόν απέκτησε κάποιος καλόπιστος τρίτος, αυτός προστατεύεται με βάση την αρχή της ουσιαστικής δημοσιότητας.

Σε ότι αφορά τέλος τη χρησικτησία. Έχω επίγνωση ότι πραγματικά ήταν τόσο θεμελιωμένες οι παρατηρήσεις και τόσο λεπτομερείς, που πραγματικά ίσως να αδικώ τον εισηγητή, τοποθετούμενος επιγραμματικά σε ορισμένα τα οποία κατά τη γνώμη μου θεωρώ κρισιμότερα. Αλλά από εκεί και πέρα υπάρχει ένα περιθώριο ανάλυσης, που θα ήταν άχαρο να γίνει κατ' αυτό τον τρόπο αυτή τη στιγμή.

Επιτρέψτε μου μία ακόμα παρατήρηση, κύριε πρόεδρε, για το θέμα της χρησικτησίας. Είπα ήδη στην τοποθέτησή μου, ότι κανένας τρόπος κτήσεως κυριότητας δεν καταργείται με το Κτηματολόγιο. Αρα και η χρησικτησία δεν καταργείται. Αυτό, συμπληρώνοντας λιγάκι, δεν απαντάω μόνο σε εσάς, απλώς συμπληρώνω λίγο την εισήγησή μου, έχει τη σημασία του τόσο κατά τις πρώτες εγγραφές, δηλαδή αν κάποιος - να πάρουμε την περίπτωση, που σε ορισμένες περιοχές στην Αθήνα, η περιοχή των Μισογείων, η περιοχή των Μεσογείων ξέρουμε πως είναι σχεδόν ολόκληρη με άτυπες διανομές. Ήταν αρβανιτοχώρια, με τη μέσα, κληρονομικές διαδοχές και είχαμε άτυπες διανομές. Ο μοναδικός τρόπος κτήσεως κυριότητας σε αυτές περιπτώσεις, είναι γεγονός ότι είναι τι: Από τη στιγμή που δεν υπάρχει νόμιμος τίτλος, η έκτακτη χρησικτησία. Συνεπώς, τη σημασία της τη διατηρεί και σε εκείνη τη φάση - δεν αναφερθήκατε βέβαια σε εκείνη τη φάση, αναφερθήκατε σε κάποια επόμενη φάση για τη χρησικτησία, αλλά και στην επόμενη φάση δεν θα έλεγα σε καμία περίπτωση ότι καταργείται η χρησικτησία.

Να πω ένα παράδειγμα. Ας υποθέσουμε ότι πράγματι χρησιδεσπόζει κάποιος με σύστημα Κτηματολογίου. Αν λοιπόν χρησιδεσπόσει, δηλαδή αυτό το σημαίνει: αν τυχόν... επί 20ετία, τότε απέκτησε κατ' εφαρμογή του 1045 του Αστικού Κώδικα προοτιύπως κυριότητα. Αυτό λέει το ισχύον σύστημα, το οποίο δεν ανατρέπεται. Επομένως, τι περιθώριο έχει. Το περιθώριο το οποίο έχει είναι να έρθει και να ζητήσει πλέον κατ' εκείνου ο οποίος ήταν εγγεγραμμένος και δεν έσπευσε να διακόψει ουσιαστικά τη χρησικτησία, εγείροντας κάποια αγωγή, τον άφησε λοιπόν να... επί 20ετία, τι μπορεί να κάνει: να έρθει και να κάνει αναγνωριστική αγωγή η οποία είναι εγγραπτά στα βιβλία του Κτηματολογίου κατά τρόπο αντίστοιχο με την εγγραφή που γίνεται σήμερα κατά το 220 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας στα βιβλία διεκδικήσεων και από εκείνη τη στιγμή δεν υπάρχει θέμα πια καλοπιστίας του τρίτου. Ο τρίτος δεν μπορεί να θεωρηθεί πια καλόπιστος, εφόσον θα δει ότι είναι σημειωμένη μια αγωγή αναγνωριστική της χρησικτησίας.

Η μόνη δηλαδή διαφορά είναι αυτή που υπάρχει και σε άλλα Κτηματολόγια. Απλώς εμείς θεωρήσαμε, ότι δεν έπρεπε να υπάρξει χωριστή διάταξη, όπως στο Κτηματολόγιο της Ρόδου και της Κω. Εκείνο το οποίο είπαμε είναι, ότι οι κείμενες διατάξεις αρκούν και αρκούν πώς - επαναλαμβάνω αυτό το οποίο είπα: Αν χρησιδεσπόσει, έχει δικαίωμα να πάει στο δικαστήριο και να πει, στρεφόμενος κατ' εκείνου ο οποίος φέρεται εγγεγραμμένος, ανακριβώς πλέον, διότι εκχώρησε, πρωτότυπος τρόπος χρήσης κυριότητας....

(παρέμβαση)

Το θέμα του αμαχήτου τεκμηρίου του αρχικού, επαναλαμβάνω, είναι μία βασική τομή από την οποία δεν μπορούμε να αποκλίνουμε και είναι θέμα νομοθετικής πολιτικής. Εκεί θα περιοριστώ μόνο στην παρατήρηση, ότι αυτή η ουσιαστικού δικαίου τομή που γίνεται για τις πρώτες εγγραφές, θεωρήσαμε ότι είναι τόσο αναγκαία, ώστε πραγματικά επιφέρει κάποιες μεταβολές στο ισχύον σύστημα, οι οποίες δεν βλέπω να προσκρούουν στο Σύνταγμα. Αν αναφερόμαστε λοιπόν στις επιγενόμενες εγγραφές, για τις επιγενόμενες εγγραφές είναι δυνατή η έγερση αναγνωριστικής αγωγής εκείνου ο οποίος χρησιδέσποσε, επιχειρώντας πλέον με την αγωγή αυτή τι να κάνει: να αναγνωριστεί η κυριότητά του, έχει σημειώσει εν τω μεταξύ την αγωγή πριν φτάσουμε σε τελεσιδικία, άρα αποκλείεται η καλοπιστία του τρίτου και στη συνέχεια τι επιφέρει: επιφέρει τη διόρθωση κατά παντός ο οποίος θα αποτολμήσει να αποκτήσει πλέον από κάποιον του οποίου αμφισβητείται η κυριότητα.

Συνεπώς, μέσα στο σύστημα του Κτηματολογίου, το οποίο εδώ νομίζω πως ενεργοποιείται με τις κείμενες διατάξεις, έχουμε μια λύση η οποία δεν απέχει στην πράξη πάρα πολύ από τη λύση που δίνουν τα υπόλοιπα Κτηματολόγια.

Εχω συνείδηση και ευχαριστώ ιδιαίτερα, πραγματικά θεωρώ ότι ήταν μια λαμπρή εισήγηση αυτή η οποία κάνατε και μακάρι να ήταν όλες οι εισηγήσεις και όλες οι τοποθετήσεις, όχι απλώς έτσι καλοπροαίρετες, αλλά και κριτικές. Περιμένουμε πραγματικά την κριτική διάθεση του πρακτικού, του ανθρώπου που ζει τα προβλήματα.

Αυτή λοιπόν η τοποθέτησή μου εν είδει απαντήσεως, πλην ενός θέματος, το οποίο σας είπα ότι το είδαμε ως θέμα νομοθετικής πολιτικής, το θέμα της τομής για τις πρώτες εγγραφές. Σε όλα τα άλλα, οι απαντήσεις ήταν επιλεκτικές σε κάποια θέματα που μου φάνηκαν ότι είναι πιο σημαντικά, νομίζω όμως ότι υπάρχει σαφώς περιθώριο συζήτησης περαιτέρω.

Ευχαριστώ πολύ και πάλι.

ΠΑΠΑΠΕΤΡΟΥ: Οσον αφορά τις παρατηρήσεις του κυρίου καθηγητή για τις μεταβολές που γίνανε στο εμπράγματο δίκαιο, δεν έθεσα θέμα συνταγματικότητας, για να είμαι σαφής, έθεσα θέμα όμως ρωγμών και ανατροπών. Όταν σκοπός μιας μεταβολής είναι να παρέχουμε ασφάλεια δικαίου και το Κτηματολόγιο βασικά αυτό επιδιώκει, όταν οι ραγμές και οι ανατροπές είναι τόσο σημαντικές, αντί του επιδιωκόμενου στόχου της ασφάλειας δικαίου, κινδυνεύουμε να δημιουργήσουμε αβεβαιότητα στην εμπράγματη σχέση. Με αυτή την έννοια το έθεσα. Δεν το έθεσα με την έννοια ότι υπάρχει θέμα συνταγματικότητας, σαφώς.

Οσον αφορά δε τη χρησιμότητα στην οποία απαντήσατε, το πρόβλημα της χρησιμότητας εντοπίζεται στην πρώτη εγγραφή, στις μεταγενέστερες σαφώς και είναι δυνατή. Από την πρώτη εγγραφή και μετά σαφέστατα και είναι δυνατή.

Ευχαριστώ.

(παρέμβαση χωρίς μικρόφωνο)

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Θέλει κανείς να κάνει ερώτηση σε κάποιον από τους τρεις εισηγητές;

...: Μια ερώτηση στον κύριο καθηγητή. Αν έχει προβλεφθεί και αποκλειστεί κάποιου είδους εγγραφές στο αρχείο που αφορά τον ιδιοκτήτη, όχι την ιδιοκτησία, αλλά τον ιδιοκτήτη.

Είπατε προηγουμένως, ότι θα έχει και περαιτέρω στοιχεία, χρήση γης και άλλα, για το γεωτεμάχιο. Πληροφορία.

(απάντηση χωρίς μικρόφωνο)

...: Τώρα μια παρατήρηση για το χρόνο. Έχει υπολογιστεί κατά μέσο όρο αυτό το τρίμηνο, που λέτε ότι δεν θα αλλάξει. Έχει υπολογιστεί ότι περίπου ένα τέταρτο διαρκεί μια δηλώση ιδιοκτησίας, με τη διαδικασία που προβλέπεται - επισήμανση στην αεροφωτογραφία και, και, και - επομένως, σε μια κοινότητα 2.000 δηλώσεων ιδιοκτησίας, με το ένα τέταρτο, σε πενήνήμερο ωράριο και πεντάωρο αποδοτικό ωράριο την ημέρα, διαρκεί μόνο αυτό πέντε μήνες. Δηλαδή κρίνεται εκ των πραγμάτων, γιατί το έχουμε παρατηρήσει τώρα στις μελέτες που εκπονούνται εδώ μέσα στο...

...: Επειδή υπάρχει κόπωση, μήπως είναι δυνατόν να γίνουν αύριο οι επόμενες ερωτήσεις, γιατί θα είναι και αύριο εδώ, μπορεί να έχουμε μεγαλύτερη άνεση χρόνου.

... Ηθελα παρακαλώ να ρωτήσω αν υπάρχει κάποια ειδική πρόνοια για το καθεστώς της διακατοχής. Ειδικά εδώ στο Πήλιο και προφανώς όχι μόνο εδώ υπάρχει το γεγονός, ότι όσα γεωτεμάχια για κάποιο λόγο προκαλείται ο χαρακτηρισμός τους, ενώ έχουν ίδια χαρακτηριστικά με κάποια άλλα, χαρακτηρίζονται ως διακατεχόμενα, ενώ τα γειτονικά τους, που δεν υπήρξε λόγος πρόκλησης δημόσιου χαρακτηρισμού, θεωρούνται ότι είναι ιδιωτικά γεωτεμάχια, ιδιωτικά ακίνητα κλπ. Με αυτό το θέμα υπάρχει κάποια πρόβλεψη πολιτικής;

ΔΩΡΗΣ: Στο μέτρο που αναφέρεστε, σε διακατοχή που έχει σημασία για αμφισβητήσεις από τη μεριά του δημοσίου, αν αυτό είναι το πρόβλημά σας, εκεί πράγματι συζητείται αυτή τη στιγμή - επαναλαμβάνω, ότι δεν είναι θέμα Κτηματολογίου, διότι το Κτηματολόγιο απλώς και μόνο είναι το μέσο αποτύπωσης των ιδιοκτησιών, αλλά στο μέτρο που μιλάμε για μεταβολή ενδεχομένως των διατάξεων που αναφέρονται στο δημόσιο, το υπουργείο Γεωργίας πράγματι προβλέπει και τις περιπτώσεις των διακατεχόμενων κτημάτων, όπου υπάρχει προσπάθεια βελτιώσεως έναντι των ιδιωτών της καταστάσεως που υπάρχει αυτή τη στιγμή. Αλλά αυτό ακόμα είναι στις συζητήσεις, δεν υπάρχει ένα σχέδιο νόμου διαμορφωμένο, υπάρχει μια κάποια αποτύπωση των αρχικών σκέψεων σε ένα κείμενο το οποίο θα μπορούσε να πει κανείς πως είναι ένα προίμιο για σχέδιο νόμου, αλλά σχέδιο νόμου επίσημα ακόμα δεν υπάρχει.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Κλείνουμε σήμερα την πρώτη ημέρα συζήτησής μας. Σας ευχαριστούμε πάρα πολύ για την προσέλευσή σας, δίνουμε ραντεβού αύριο στις 9:30 για τη δεύτερη ημέρα.

1η Ημέρα - Σάββατο, 1 Φεβρουαρίου 1997

Μέρος Ιο

Προεδρείο

Γιάννης Δεμιρίδης, Στέφανος Καραγιώργος

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ... του συλλόγου συμβολαιογράφων, τον κύριο Λεωνίδα Λεωνίδου, δικηγόρο, μέλος του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ, δυστυχώς στο δεύτερο μέρος δεν έχει έρθει ο εισηγητής κύριος Αθανάσιος Δογάνης, ο οποίος είχε την εισήγηση για τη φωτογραμμετρία και το σύστημα πληροφοριών, δεν μπόρεσε να έρθει και θα συνεχίσουμε με τον κύριο Δημήτριο Σπαθή, δασολόγο, εκπρόσωπο του ΓΕΩ.ΤΕΕ και τη δική μου εισήγηση για τα θέματα που έχουν προκύψει στην πιλοτική φάση του Κτηματολογίου στη Μαγνησία. Παρεμβάσεις και ερωτήσεις θα γίνουν στο τέλος.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Να προσέλθει ο κύριος Μακαρώνας, δικηγόρος, μέλος του Δ.Σ. του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών, στο βήμα για να αναπτύξει τα νομικά θέματα του Κτηματολογίου.

ΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

(Συνέχεια)

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΜΑΚΑΡΩΝΑΣ - Δικηγόρος (Εισηγητής Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών):
Καλημέρα σας. Ευχαριστούμε από πλευράς του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών τόσο το Τεχνικό Επιμελητήριο όσο και το Δικηγορικό Σύλλογο Βόλου και όλους τους τεχνικούς και νομικούς, που παίρνουν μέρος στην επιστημονική αυτή συνάντηση για να συμβάλλουν και εκείνοι, όπως θα προσπαθήσουμε και εμείς από την πλευρά μας, στον προβληματισμό που αναγκάως έχει αναπτυχθεί από την καθιέρωση αυτού του, ας το πούμε, οραματικού θεσμού, όπως είναι το Κτηματολόγιο.

Θα ήθελα να αναφερθώ, αν μου επιτραπεί, όχι τόσο στην ανάλυση των νομικών ζητημάτων, νομικά ζητήματα, τα οποία από ότι φαίνεται έχει διεξέλθει με επιτυχία ο κ. Δωρής, όσο σε ορισμένα στοιχεία, που μου φαίνεται ότι μπορούν να έχουν μια συμβολή στον προβληματισμό σας. Και θα ξεκινούσα, μιας και εν μέρει απευθύνομαι και σε τεχνικούς, με ορισμένα στοιχεία αριθμητικά. Θα μου επιτραπεί λοιπόν να

χρησιμοποιήσω τη γλώσσα των αριθμών, έτσι όπως την αντιλαμβάνομαι για να δώσω την κατά την αντίληψή μου διάσταση αυτού του ζητήματος. Για να δούμε λοιπόν.

Από ότι φαίνεται οι περιοχές προς κτηματογράφηση στη χώρα μας είναι γύρω στις 6.500. Μέχρι τώρα έχουν κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση 120 μονάχα. Αστικές περιοχές έχουμε 6.000 τετραγωνικά χιλιόμετρα, αγροτικές 38.000, δασικές 84.100. Λίμνες - ποτάμια 3.500 τετρ. χιλιόμετρα. Έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον το να υπογραμμίσει κανείς το μέγεθος των δασικών και δημοσίων εκτάσεων και τούτο θα φανεί τόσο στη συνέχεια των εργασιών για την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης και της ολοκλήρωσης των εργασιών του Κτηματολογίου, όσο νομίζω έχει ένα ενδιαφέρον σημαντικό να το δει κανείς από την άποψη του ποιος είναι ο στόχος, σε ένα μεγάλο μέρος, ποιος είναι ο στόχος των εργασιών αυτών. Για παράδειγμα οι δασικές εκτάσεις, αν τις αναλύσει κανείς, είπαμε ότι είναι 84.100 χιλιόμετρα, δάση έχουμε περίπου 30.000 χιλιόμετρα τετραγωνικά, δασικές εκτάσεις 32.500 και χορτολειαδικά, άγονα και αλπικά γύρω στις 22.000. Εκτάσεις δηλαδή που πρέπει να αποτελούν δημόσια περιουσία, εθνικό πλούτο.

Η προϋπολογιζόμενη συνολική δαπάνη για το Κτηματολόγιο φαίνεται να εκτιμάται σε ένα μέγεθος τάξεως 250 δις δραχμών. Ενώ ένα μέρος της, η προϋπολογιζόμενη δαπάνη ως τις πρώτες εγγραφές, φαντάζομαι ότι ήδη θα έχετε κοινωνήσει της εννοίας αυτής, του τι σημαίνει πρώτες εγγραφές, θα είναι γύρω στα 50 δις δραχμές. Από εκεί και ύστερα όταν ολοκληρωθεί το Κτηματολόγιο και μπει σε λειτουργία, τότε το ετήσιο κόστος λειτουργίας του εκτιμάται ότι θα είναι τρία δισεκατομμύρια δραχμές.

Σχετικά με τις επιβαρύνσεις, που θα επιβληθούν στους ενδιαφερόμενους να καταγραφεί η ακίνητη ιδιοκτησία τους. Ένα κόστος εγγραφής εφ' άπαξ 10.000 δραχμών νομίζω προβλέπεται και μετά έχει υπολογιστεί ένα ποσοστό δύο επί τοις χιλίοις επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Και το κόστος της κάθε τροποποίησης, που θα γίνεται στις εγγραφές φαίνεται να είναι 5.000 δρχ. εφ' άπαξ και μετά 0, 5, δηλαδή μισό τοις χιλίοις στην αντικειμενική αξία.

Ορισμένα από αυτά τα στοιχεία τα έχουμε πάρει και οφείλουμε να αναφερθούμε στην πηγή, από την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων, η οποία είχε πάρει μέρος και σε σχετική ημερίδα, που οργανώθηκε στο Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών.

Να πω για το Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών, ότι όχι μόνο σε αυτή την τριετία, στη θηρεία του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά και στις προηγούμενες τριετίες είχε

μετάσχει ενεργά στις εργασίες για τη σύνταξη τόσο του νόμου του 2308/95 όσο σε ένα βαθμό βέβαια και του σχεδίου νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Αναμένονται να γίνουν τριάντα εκατομμύρια δηλώσεις περίπου. Η διάρκεια ολοκλήρωσης εργασιών για το Κτηματολόγιο υπολογίζεται από δέκα μέχρι είκοσι χρόνια, βεβαίως στην Ελλάδα ζούμε, αυτά είναι χρονικά περιθώρια τα οποία πρέπει κανείς να τα λέει με κάποια επιφύλαξη, γι αυτό συγχωρείστε μου και αυτό το ευρύ άνοιγμα, 10-20 χρόνια πράγματι φαίνεται να είναι ευρύ άνοιγμα. Το βασικό νομοθετικό πλαίσιο το γνωρίζετε, είναι ο Ν.1647/86 και ο Ν.2308 καθώς και το σχέδιο νόμου, το οποίο έχει τεθεί φαντάζομαι υπόψη σας, δηλαδή η διαδικασία της κτηματογράφησης, το σχέδιο νόμου προβλέπει τη ρύθμιση της διαδικασίας της κτηματογράφησης έως τις πρώτες εγγραφές. Έχουν εν τω μεταξύ εκδοθεί και ορισμένες υπουργικές αποφάσεις, των οποίων δεν φαντάζομαι να έχετε τώρα την υπομονή και το κουράγιο να σας πω και τους αριθμούς, δεν χρειάζονται άλλωστε.

Είπα προηγουμένως, ότι το Κτηματολόγιο έχει μια οραματική αντίληψη, είναι και δική μου άποψη αυτή όπως και πολλών άλλων. Αλλά αυτό το ζήτημα φαίνεται από μια άποψη να επιβεβαιώνει και την ιστορική μας καταγωγή, το ζήτημα του Εθνικού Κτηματολογίου δηλαδή φαίνεται να επιβεβαιώνει και την ιστορική μας καταγωγή. Ο Σύσσιφος Έλληνας ήταν και οι προσπάθειες, το ακούσατε ήδη από τους προηγούμενους ομιλητές, έχουν ξεκινήσει από πάρα πολύ παλιά, δεν θα αναφερθώ, από την εποχή του Τρικούπη και την αποστολή στην Αυστρία ενός εύπορου Έλληνα του Καρούσου, που απήλθαν στον νόμο ΓΧΜΖ της κυβέρνησης Βενιζέλου, έγινε τότε και κτηματικός χάραξ, οριοθετήθηκαν τα ακίνητα, θεσπίστηκε ένα νομοθετικό διάταγμα το 1923 που όρισε ότι θα κτηματογραφηθεί το Παλαιό Φάληρο και η Καλλιθέα, υπάρχει δηλαδή Κτηματολόγιο σε αυτές τις περιοχές, αλλά από τότε μέχρι σήμερα φαίνεται - και αυτό νομίζω πρέπει να το πούμε - ότι κάθε προσπάθεια για το Εθνικό Κτηματολόγιο έχει συναντήσει πάρα πολλές αντιδράσεις και για τούτο δεν έχει ολοκληρωθεί. Αντιδράσεις που, επιτρέψτε μου την έκφραση, προέρχονται από εκπροσώπους συμφερόντων και από κάποιου είδους μικροπολιτικές τέτοιες, που κάθε φορά που ο βράχος έφτανε κοντά στην κορυφή, ξανακυλούσα κάτω, αφήνοντας ιδρώτα, σκόνη και απογοήτευση.

Οι προσπάθειες ωστόσο δεν σταμάτησαν και έχουμε φτάσει σε ένα σημείο. Έχουμε ένα θεσμό, έχει κηρυχθεί ήδη υπό κτηματογράφηση ένας αριθμός περιοχών και η προσπάθεια έχει ξεκινήσει και θα πρέπει να ολοκληρωθεί, δικαίως πρέπει να ολοκληρωθεί, αφού - και δηλώνω εδώ ότι και από πλευράς Δικηγορικού Συλλόγου

Αθηνών αυτή είναι η άποψη, η ομόφωνη άποψη, ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο πρέπει να προχωρήσει - δικαίως λέω γιατί: γιατί η καθιέρωση αυτού του θεσμού και κυρίως η εφαρμογή του από μια άποψη θα σημάνουν το πέρασμα της χώρας μας από μια μακράιωνη περίοδο καθυστέρησης, απόηχου απότοκου απόρροια της μακράιωνης οθωμανικής κατοχής, σε μια σύγχρονη αντίληψη για τη ρύθμιση των κοινωνικών ζητημάτων, έχει κατά τη γνώμη μου μια έντονη κοινωνική διάσταση, και θα πω γιατί, ο θεσμός του Κτηματολογίου.

Ο θεσμός του Κτηματολογίου πιστεύουμε, ότι θα δώσει ικανοποιητικές λύσεις στο ζήτημα της προστασίας της δημόσιας κτήσης. Αναφέρθηκα προηγουμένως στον αριθμό των εκτάσεων, που φαίνεται να είναι δημόσιες. Θα συμβεί αυτό, δηλαδή θα κατοχυρωθεί ο θεσμός της δημόσιας κτήσης τόσο ως προς τα ακίνητα του δημοσίου, το δημόσιο πολλές φορές αγνοεί την ιδιοκτησία του, και δημόσιο είμαστε εμείς, την περιουσία των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ακόμα και πιστωτικών ιδρυμάτων, η Εθνική Τράπεζα σήμερα είναι κάτοχος μιας τεραστίας ακίνητης περιουσίας, της οποίας δεν γνωρίζει τα ακριβή όρια και τις διαστάσεις, με αποτέλεσμα να παραμένει και αναξιοποίητη και θα έπρεπε να δοίμε ένα ζήτημα που αφορά τους νομικούς, τόσο το δημόσιο όσο και τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου και οι ΟΤΑ δεν διαθέτουν επαρκείς νομικές υπηρεσίες και όπως είπαμε όχι μόνο αγνοούν συχνά, αλλά και δεν προστατεύουν επαρκώς την περιουσία μας, γιατί η περιουσία του δημοσίου είναι περιουσία μας. Σήμερα στις μέρες μας έχουν αποκτήσει καιρία, πολλαπλή και αυτονόητη σπουδαιότητα όχι μόνο τα δάση, οι άγονες εκτάσεις, οι βραχονησίδες, οι βραχώδεις και οι ακατοίκητες περιοχές, που αποτελούν πράγματι εθνικό πλούτο καιρίας σημασίας.

Για την κατοχύρωση αυτού του πλούτου το Κτηματολόγιο, και να ένας πρώτος άξονας ο οποίος είναι το θετικό στοιχείο του Κτηματολογίου, το Κτηματολόγιο αποτελεί ένα σπουδαίο εργαλείο

για την κατοχύρωση και την προστασία αυτής ακριβώς της ιδιοκτησίας και την άμυνα, αν θέλετε, εναντίον ενός προϊόντος και στην κοινωνία μας ατομικισμού. Τόσο ειδικά όσο και γενικότερα και από άποψη πολιτισμική αν θέλετε. Δηλαδή δεν θα ήταν υπερβολή να πει κανείς, ότι η στήριξη του Κτηματολογίου, η προσπάθεια συμβολής στην ολοκλήρωση των εργασιών αποτελεί από μια άποψη, δεν είναι υπερβολή, συγχωρήστε τό μου να το πω, ένα ζήτημα εθνικής τελικά σημασίας.

Αυτές οι σκέψεις αλλά και ο πλούσιος προβληματισμός που έχει αναπτυχθεί μέχρι τώρα και όχι μόνο μέσα σε αυτή την αίθουσα, με οδηγούν στη διαπίστωση, ότι τόσο οι τεχνικοί όσο και οι νομικοί έχουν σε αυτή την ιστορική φάση ένα σπουδαίο ρόλο να διαδραματίσουν, ώστε να αναδειχθεί, αν θέλετε, και ο κοινωνικός ρόλος του νομικού και του τεχνικού, ο ιδιαίτερος ρόλος και η κοινωνική χρησιμότητα των δύο αυτών επαγγελματικών κατηγοριών.

Θα ήταν παράλειψη να μην τονίσω κάτι το οποίο απασχόλησε για πολλά χρόνια όσους ασχολήθηκαν με το Κτηματολόγιο: η αναγκαιότητα μιας συνέχειας και συνέπειας στην πορεία, στην εξέλιξη των εργασιών του Κτηματολογίου. Δηλαδή οι αλλαγές κυβερνήσεων, ακόμα και οι αλλαγές υπουργών μέσα στις κυβερνήσεις δεν πρέπει να σημαίνουν καθυστέρηση στην εξέλιξη των εργασιών για το Κτηματολόγιο και αυτό το έχουμε δει πάρα πολλές φορές στη χώρα μας. Ακόμα και η αλλαγή υπουργού μέσα στο εσωτερικό μιας ίδιας κυβέρνησης, δηλαδή προερχόμενης και στηριζόμενης από μια συγκεκριμένη πολιτική παράταξη, σήμανε σε μια δεδομένη ιστορική στιγμή, νομίζω το 1982 ή το 1983, εγκατάλειψη μιας οραματικής προσπάθειας και καθυστέρηση, είμαστε στο 1997, μιας δεκαετίας. Δηλαδή με άλλα λόγια, μια διακομματική σύγκλιση, συμφωνία, θα πρέπει να επέλθει στο ζήτημα του Κτηματολογίου. Και με δεδομένο, ότι διανύουμε μια περίοδο σχετικής ομαλότητας και ότι η προσπάθεια όλη στηρίζεται σε ένα βαθμό οικονομικά από την Ευρωπαϊκή Ένωση φαίνεται, ότι τούτη εδώ η στιγμή ιστορικά είναι ίσως η καταλληλότερη παρά ποτέ για να προχωρήσουν οι εργασίες για αυτό το μέγα ζήτημα.

Υπάρχουν αντιρρήσεις για το Κτηματολόγιο; Ασφαλώς. Θα έχουν αναφερθεί βέβαια και θα τις έχετε ακούσει, ωστόσο πολύ σύντομα να πω ότι αυτές οι οποίες γενικά διατυπώνονται ως αντιρρήσεις, άλλες βάσιμες, άλλες υπόπτων ή ιδιοτελών κινήτρων, μπορούν να κατηγοριοποιηθούν, ας το πούμε. Καταμαρτυρείται για παράδειγμα στο Κτηματολόγιο, ότι δεν υπάρχει λόγος, ούτε νομική, ούτε συναλλακτική ανάγκη να αλλάξει ένα σύστημα δοκιμασμένο από δεκαετιών, ένα σύστημα δημοσιότητας των βιβλίων που παράσχει μια ασφάλεια συναλλαγών και πίστη στις συναλλαγές, από ένα σύστημα που και πολλά θα κοστίσει, ακούσατε το μέγεθος προηγουμένως, άρα είναι ασυμφορο στην εφαρμογή του και ριζικές μεταβολές φαίνεται να μας φέρνει, άρα θα επιφέρει και κάποια αναστάτωση, με τελική κατάληξη ίσως την για μια ακόμα φορά εγκατάλειψή του.

Προβάλλεται ακόμα - και αυτό έχει μια βάση, που θα μπορούσαμε να συζητήσουμε κιόλας - ότι ενώ είναι αναγκαίο το Κτηματολόγιο για την καταγραφή και την κατοχύρωση των δημοσίων εκτάσεων, δεν υφίσταται καμία σπουδαία ανάγκη να κυνηγούμε το Κτηματολόγιο τις αστικές περιοχές, όπου η οριζόντια ιδιοκτησία έχει παράσχει μέχρι στιγμής κατά κανόνα ανεπίληπτους τίτλους και επομένως δεν υπάρχει λόγος να προωθηθούν αυτές οι εργασίες για ακίνητα, που δεν αμφισβητούνται ούτε ως προς την έκταση ούτε ως προς τα όριά τους. Προσάπτεται ακόμα στο σύστημα, εσφαλμένως κατά τη γνώμη μου, ότι ενώ το προηγούμενο και μέχρι τώρα εφαρμοζόμενο σύστημα ήταν και είναι προσωποκεντρικό, έχει δηλαδή ως βάση το πρόσωπο του ιδιοκτήτη, το νέο σύστημα, με άξονα το ακίνητο, δυσκολίες θα επιφέρει και αναστάτωση.

Να μου επιτρέψετε να επιχειρήσω μια σύγκριση, στο βαθμό που δεν σας είναι γνωστή, έτσι όπως έχει καταγραφεί από τις εισηγήσεις που έγιναν στο σύλλογό μας, μια αξιόλογη εισήγηση είχε παρουσιάσει στο σύλλογό μας η σύμβουλος, η κυρία Κιάου, η οποία είχε νομίζω και την ευθύνη της ημερίδας, η οποία είχε οργανωθεί στο Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών. Κοινό σημείο, και τα δύο συστήματα σε επίπεδο νομικό έχουν τη δημοσιότητα, εκεί βασίζεται και το ένα και το άλλο, έχουν όμως και ουσιώδεις διαφορές.

Το σύστημα που ισχύει τώρα, των μεταγραφών και των υποθηκών, γαλλικής προέλευσης, όπως είπαμε προηγουμένως είναι προσωπικό, οργανώνεται δηλαδή με άξονα τα πρόσωπα, τον ιδιοκτήτη. Τι γίνεται μέχρι τώρα. Ο ενδιαφερόμενος να πληροφορηθεί για τις εμπράγματες σχέσεις σε ένα ορισμένο ακίνητο, παίρνει ως αφετηρία ένα συγκεκριμένο πρόσωπο, πάει στο Χ, Αλέξανδρος Χρόνης, του και της, ο οποίος πουλάει, ας πούμε, ένα ακίνητο, αναζητεί το όνομα στο αλφαβητικό ευρετήριο, γνωστά αυτά, και από εκεί οδηγείται σε όλες τις εμπράγματες δικαιπραξίες, που έχει επιχειρήσει ο κύριος Χρόνης σχετικά με το ακίνητο που μας ενδιαφέρει. Έτσι μπορούμε να πληροφορηθούμε όλη τη σειρά, το ισχύον σύστημα των εμπραγμάτων μεταβολών σε ορισμένο ακίνητο, αλλά μόνο στο βαθμό που το ακίνητο αυτό σχετίζεται με τον κύριο Χρόνη, δηλαδή με το πρόσωπο το οποίο αποτέλεσε το αφετήριο σημείο της έρευνας.

Αντίθετα τώρα - πάμε στο σύστημα που ήδη έχει αρχίσει να ισχύει με το Κτηματολόγιο - το ευρετήριο των ακινήτων το οποίο προτείνει το Κτηματολόγιο, στο οποίο μπορεί ο ενδιαφερόμενος να βρει τη μερίδα του ακινήτου που τον ενδιαφέρει, με όλες τις εμπράγματες συναλλαγές σχετικά με αυτό από οποιοδήποτε πρόσωπο ή οποιονδήποτε τρίτο, τέτοιο δεν έχουμε. Θα έπρεπε να έχουμε, εγώ λέω ναι. Η άποψη

δηλαδή είναι να τάσσονται υπέρ της προώθησης των εργασιών του Κτηματολογίου. Δηλαδή τι δεν υπάρχει μέχρι τώρα. Το αν υπάρχουν άλλες μεταβιβάσεις του ίδιου ακινήτου από άλλα πρόσωπα πέρα από εκείνα που μας ενδιαφέρουν, πέρα από τον κύριο Χρόνη, ο οποίος είπαμε στο παράδειγμα, αυτό μας μένει άγνωστο, δεν το ξέρουμε το τι έχει γίνει, αν έχει σχετιστεί σε κάποια χρονική στιγμή άλλος τρίτος με το συγκεκριμένο ακίνητο, τέτοιο πράγμα δεν υπάρχει. Και αυτό, όπως ξέρουν οι συνάδελφοί μου, καθιστά απαραίτητο στην πράξη να περιλάβουμε στον έλεγχο των τίτλων την εξέταση όλων των διαδοχικών μεταβιβάσεων στο παρελθόν έως ότου συμπληρωθεί ο χρόνος της τακτικής ή για να είμαστε ακόμα πιο εξασφαλισμένοι, έκτακτης χρησικτησίας. Και πάλι θα έλεγε κανείς, ότι ασφάλεια απόλυτη δεν μπορεί να υπάρχει, αφού έχουμε το ζήτημα της νομής και να πεις ότι έχω επί 20ετία νομή, αυτό είναι ένα γεγονός πραγματικό που μπορεί να αμφισβητηθεί και να παρουσιάσει και δυσκολίες ως προς την απόδειξή του. Και η απόδειξη είναι μια διαδικασία, την οποία οι δικηγόροι την ξέρουμε πάρα πολύ καλά, και την ποιότητα και την ποσότητα των μαρτύρων τους οποίους επικαλούμαστε συχνά.

Δηλαδή τι γίνεται τώρα με το σύστημα της δημοσιότητας που ισχύει τώρα, των μεταγραφών και των υποθηκών δηλαδή. Εχουμε εξασφαλισμένη την τυπική δημοσιότητα των εγγραπτέων δικαιωμάτων, αλλά και αυτή όχι εντελώς, αλλά ατελώς, αφού δεν είναι πλήρης η πληροφόρηση των τρίτων από τα δημόσια βιβλία. Ουσιαστική δημοσιότητα, δηλαδή πλήρη προστασία των καλόπιστων τρίτων, δεν μας παρέχει το ισχύον σύστημα, εκτός από ελάχιστες εξαιρέσεις, όπως είναι το 139, το 184 σε συνδυασμό με το 1903 του Αστικού Κώδικα - αλλά να μην σας ταλαιπωρώ τώρα με αριθμολογία άρθρων. Αυτά τα μειονεκτήματα το σύστημα του Κτηματολογίου δεν τα έχει. Δηλαδή, ποιος είναι ο άξονας γύρω από τον οποίο οργανώνεται το Κτηματολόγιο; είναι το ακίνητο. Και μάλιστα όχι τα ακίνητα, ανεξάρτητα το ένα από το άλλο - δηλαδή, έρχεται ο μηχανικός, συντάσσει ένα σχεδιάγραμμα, το οποίο όμως μπορεί να εφαρμοστεί οπουδήποτε, στο βουνό, στη θάλασσα. Τι θέλω να πω. Δεν σχετίζεται με τα όμορα ακίνητα το διάγραμμα που φτιάχνει ο μηχανικός. Στον πλανήτη Αρη, στην Αφροδίτη, στη Σελήνη, παντού μπορείς να το εφαρμόσεις. Εδώ τι γίνεται με το σύστημα που προτείνεται και αρχίζει να ισχύει. Συσχετίζονται τα ακίνητα μεταξύ τους. Αποτυπώνονται ως όμορα, το καθένα με το δικό του, όπως είναι γνωστό Κωδικό Αριθμό, σε κτηματολογικά διαγράμματα μιας μείζονος περιοχής. Από την παραλία του Βόλου για παράδειγμα μέχρι Τσαγκαράδα ας πούμε. Είναι δηλαδή το λεγόμενο και κτηματοκεντρικό σύστημα, ασφαλέστερο από το

ισχύον σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών. Δηλαδή το κάθε κτήμα εδώ έχει τη δική του μερίδα και έχει το λεγόμενο κτηματικό φύλλο και στο φύλλο αυτό καταχωρίζονται όλες οι εμπράγματα μεταβολές σχετικά με το συγκεκριμένο ακίνητο οποιοδήποτε και να είναι οι τυχόν δικαιούχοι. Πράξεις που σχετίζονται με το ακίνητο, αλλά που δεν περιλαμβάνονται στο κτηματικό φύλλο, εμπράγματα ισχύ δεν έχουν. Και έτσι έχουμε μια προστασία του τρίτου έναντι του οποίου ισχύει μόνο η καταχωρημένη πράξη.

Τώρα στο νόμο προβλέπεται για να πούμε και αυτό το οποίο απαμβλύνει λιγάκι την ένταση, την οξύτητα της αντίρρησης, της αιτίας που έχει αποδοθεί στο Κτηματολόγιο, ότι ξέρετε, λέει, οργανώνεται κτηματοκεντρικά, με βάση το ακίνητο, αλλά με τα πρόσωπα τι γίνεται; Προβλέπεται από το σχέδιο νόμου και είναι ορθό αυτό, η τήρηση αλφαβητικού ευρετηρίου των ιδιοκτητών. Και με το ευρετήριο αυτό διευκολύνεται η αναζήτηση της ακίνητης περιουσίας ενός προσώπου στο σύνολό της, προκειμένου για παράδειγμα, να πάει ο δανειστής να την κατάσχει ή να γίνει οποιαδήποτε νομική ενέργεια επ' αυτής για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Βασικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα του Κτηματολογίου, που θα μπορούσε να υπογραμμίσει κάποιος και να αναδείξει, τα οποία είναι και βασικές ταυτόχρονα διαφορές του από το ισχύον σύστημα, είναι πρώτον η αρχή της δημόσιας πίστης, η αρχή της νομιμότητας και το τεκμήριο ακριβείας των κτηματικών βιβλίων.

Το σχέδιο νόμου σχετικά με την αρχή της δημόσιας πίστης, πράγμα το οποίο επαναλαμβάνεται και στον κτηματολογικό νομίζω κανονισμό της Δωδεκανήσου, διακρίνει, κάνει μια διάκριση μεταξύ της πρώτης, της αρχικής δηλαδή εγγραφής, η οποία παράγει αμάχητο τεκμήριο υπέρ του φερομένου με την πρώτη αυτή εγγραφή ως δικαιούχου για τα δικαιώματα στα οποία η εγγραφή αυτή αφορά.

Από τη μια μεριά έχουμε αυτή την πρώτη εγγραφή που είπαμε, ότι παράγει αμάχητο τεκμήριο και από την άλλη έχουμε τις μεταγενέστερες εγγραφές που στηρίζονται στην πρώτη εγγραφή, αλλά οι οποίες δεν παράγουν αμάχητο τεκμήριο, αλλά μαχητό, το οποίο ανατρέπεται με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Αυτές οι εγγραφές απολαμβάνουν της δημόσιας πίστης, δηλαδή σημαίνει ότι αυτός που έχει αποκτήσει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο και έχει στηριχτεί καλόπιστα σε εγγραφές του κτηματικού βιβλίου, μπορεί να έχει εμπιστοσύνη, να αισθάνεται ασφαλής ως προς το κύρος της συναλλαγής που ενήργησε και δεν κινδυνεύει να δει το δικαίωμά του να ανατρέπεται, ακόμα και αν η εγγραφή αυτή ήταν αναληθής ή ανακριβής, και τοίτη είναι η πλευρά της ουσιαστικής δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων.

Η αρχή της νομιμότητας. Ο δικαιούχος κινδυνεύει πράγματι να απωλέσει το δικαίωμά του, αν αυτό εκποιηθεί σε καλόπιστο τρίτο από τον μη πραγματικό, αλλά καταχωρημένο στα κτηματικά βιβλία δικαιούχο. Για να περιοριστεί ο κίνδυνος από τις ανακριβείς καταχωρήσεις των εμπράγματων μεταβολών στα κτηματικά βιβλία, καθιερώνεται αυτή η αρχή της νομιμότητας. Δηλαδή τι γίνεται. Η εγγραφή στο κτηματικό βιβλίο δεν μπορεί να διενεργηθεί, αν δεν διαγνωστεί προηγουμένως μετά από ουσιαστικό και όχι μόνο τυπικό έλεγχο και τούτο έχει σημασία για εμάς τους δικηγόρους, από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου, ότι ο προσκομιζόμενος για εγγραφή τίτλος είναι έγκυρος, είναι αυτό το άρθρο 17 του σχεδίου νόμου.

Να τονίσουμε εδώ, σχετικά και με ορισμένες αιτιάσεις που έχουν διατυπωθεί, ότι με τις διατάξεις του σχεδίου νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο, τροποποίηση των διατάξεων του Αστικού Κώδικα δεν έχουμε, δεν επέρχεται κάποια αναστάτωση στο ζήτημα του ουσιαστικού δικαίου, παραμένει το αιτιώδες της εμπραγμάτου συμβάσεως, ο τύπος της καταχωρηστέας δικαιοπραξίας παραμένει το συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Επίσης μια καινοτομία του σχεδίου νόμου είναι, ότι ιδρύεται ο θεσμός του κτηματολογικού δικαστή, ο οποίος θα εδρεύει στην έδρα του Πρωτοδικείου, στην περιφέρεια του οποίου Πρωτοδικείου λειτουργεί το κτηματολογικό γραφείο και δικάζει κατά τις διατάξεις της εκούσιας δικαιοδοσίας ως Μονομελές Πρωτοδικείο σε ορισμένες περιπτώσεις και κατά τις διατάξεις της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας σε ορισμένες άλλες περιπτώσεις.

Κατά τις διατάξεις της εκούσιας δικαιοδοσίας - για τους μη κοινωνούς τεχνικούς εκούσια δικαιοδοσία είναι εκείνη στην οποία δεν υπάρχει καθυπόταξη, δεν υπάρχει αντιδικία, δηλαδή όταν πηγαίνετε να βγάλετε ένα κληρονομητήριο, τούτο εκδίδεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, πολύ χονδρικά το είπα, δεν διεκδικώ νομική ακρίβεια στον ορισμό. Λοιπόν τώρα, κατά τις διατάξεις της εκούσιας δικαιοδοσίας, ο κτηματικός δικαστής ως Μονομελές Πρωτοδικείο, ενεργεί, δικάζει σε ορισμένες περιπτώσεις, ποιες: Αν για παράδειγμα αρνηθεί ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου να κάνει την εγγραφή, αν αρνηθεί να διορθώσει την εγγραφή και αν αρνηθεί, σε περιπτώσεις δηλαδή αρνήσεως του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου έχουμε παρέμβαση του κτηματικού δικαστή, αν αρνηθεί να προβεί στη διόρθωση προδήλων προφανών σφαλμάτων της εγγραφής. Επίσης και σε ορισμένες περιπτώσεις του άρθρου 20 του σχεδίου νόμου, ας μην επεκταθούμε.

Δικόζει επίσης κατά τις διατάξεις της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας, δηλαδή όταν υπάρχει αντιδικία. Όταν αμφισβητείται τι: η ορθότητα αυτή καθαυτή της κτηματολογικής εγγραφής και ζητείται είτε η διόρθωση είτε η εξάλειψή της. Έχουμε, βλέπετε, μια σειρά από ασφαλιστικές δικλίδες, οι οποίες ανατρέπουν σε ένα βαθμό την εντύπωση που δημιουργείται, εδώ δημιουργείται ένα αμάχητο τεκμήριο τι θα γίνει μετά, είναι και μικρό το χρονικό περιθώριο, μετά τα πέντε χρόνια θα καθίστανται εκτάσεις του δημοσίου; Ακούγονται τέτοιες αντιρρήσεις.

Τώρα, η τέτοια ρύθμιση που επέρχεται από το σύστημα του Κτηματολογίου επιφέρει σημαντικές κατά την άποψή μας βελτιώσεις στη νομική πράξη και πιστεύουμε, ότι δραστικά περιορίζονται οι έριδες περί τα όρια του ακινήτου, έριδες που σήμερα είναι συχνές με το ισχύον σύστημα, συχνά αμφισβητούνται και ψάχνουμε να βρούμε πού μπήκε ο πάσσαλος, πότε υπήρχε η ελιά, ξεριζώθηκε η ελιά, ήταν η πέτρα εκεί, τα σημάδια αλλού; Αυτές οι έριδες περί τα όρια του ακινήτου φαίνεται να αντιμετωπίζονται αποτελεσματικά, δραστικά με την εφαρμογή των τοπογραφικών διαγραμμάτων, αν αυτά υπάρχουν, πάνω στο έδαφος. Δηλαδή έχουμε σταθερά σημεία, όπως είπαμε πριν, του εδάφους, από τα οποία αρχίζουμε να μετρούμε τις πλευρικές διαστάσεις του ακινήτου και αντιμετωπίζεται έτσι η ανασφάλεια που παράγεται από την εφαρμογή του ισχύοντος συστήματος, διότι όπως είπαμε πριν το κάθε ακίνητο με το σύστημα που προτείνεται, συσχετίζεται με τα όμορά του, αυτά απεικονίζονται σε ένα ολόκληρο τετράγωνο, σε μια μεγαλύτερη περιοχή, που κτηματογραφείται με σταθερά σημεία, ούτως ώστε να είναι εύκολη η εφαρμογή των διαγραμμάτων αυτών πάνω στο έδαφος. Αυτή η καταγραφή των ακινήτων περιλαμβάνει, όπως ίσως σας είναι γνωστό, τη γεωμετρική περιγραφή του γεωτεμαχίου και μετά - αυτό είναι το ζήτημα που αφορά τους τεχνικούς κυρίως - και κατά δεύτερο λόγο αφορά τις νομικές πληροφορίες, δηλαδή το ιδιοκτησιακό καθεστώς, βάρη (υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις), διεκδικήσεις που αφορούν το ακίνητο αυτό. Με τον τρόπο τούτο εξατομικεύεται και αποδεικνύεται η ταυτότητα των ακινήτων ως αντικειμένων ιδιοκτησίας και κατοχυρώνεται η δημόσια πίστη του τι ανήκει σε ποιον. Με μια τέτοια ασφάλεια στις σχέσεις ιδιοκτησίας, που δημιουργείται μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, έχω ένα διάγραμμα, θα μπορούσαμε να το προβάλλουμε; Μπορούμε όμως να το διανείμουμε.

Λέω λοιπόν, ότι με μια τέτοια ασφάλεια στη σχέση ιδιοκτησίας που δημιουργείται μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, επαναλαμβάνω, στα κτηματολογικά βιβλία, είναι προφανές ότι μειώνεται και ο κίνδυνος των καταπατήσεων

και των διενέξεων μεταξύ δημοσίου και ιδιωτών για τη δημόσια και ιδιωτική ακίνητη περιουσία.

Αυτές είναι οι βασικές αρχές και οι άξονες περί τους οποίους περιστρέφεται αυτό το σύστημα, υπάρχουν και ορισμένοι νεωτερισμοί από το Ν.2308 και από το σχέδιο νόμου.

Πρώτον, τα ακίνητα που αποτυπώνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα, ποια είναι; είναι αυτά που υπάρχουν, τα ιδιοκτησιακά αντικείμενα δηλαδή με βάση την κείμενη νομοθεσία. Εδώ τι έχουμε με το 2308 και το σχέδιο νόμου. Η οριοθέτηση των ακινήτων από την πρώτη στιγμή με τις δηλώσεις που υποβάλλουν οι δικαιούχοι γίνεται με αναγωγή στην υφιστάμενη ιδιοκτησία.

Ερχονται στη συνέχεια οι διοικητικές επιτροπές ελέγχου των ενστάσεων και των προσφυγών, αυτές θα πρέπει να είναι στελεχωμένες προεχόντως από εξοικειωμένους με ζητήματα ελέγχου τίτλων ιδιοκτησίας και εξοικειωμένοι με ζητήματα τίτλων και ελέγχου των τίτλων είναι οι νομικοί, και ελέγχουν την ορθότητα αυτών των εγγραφών. Να πούμε εδώ, ότι αυτές οι διοικητικές επιτροπές κατ' ουδένα τρόπο υποκαθιστούν τα πολιτικά δικαστήρια. Δηλαδή τι γίνεται. Στο πλαίσιο της διοικητικής αυτής διαδικασίας πιθανολογείται η ορθότητα ή η μη ορθότητα της δηλώσεως του φερομένου ως δικαιούχου και προβλέπεται και μια σύντομη αποδεικτική διαδικασία. Οποιος έχει έννομο συμφέρον από εκεί και ύστερα, έχει τη δυνατότητα να προσφύγει μέσα σε ένα χρονικό διάστημα μιας πενταετίας στα πολιτικά δικαστήρια, τα οποία θα εκδικάσουν την υπέθεση σε τρεις βαθμούς βέβαια, θα αναγνωρίσουν ή δεν θα αναγνωρίσουν το εγγραπτέο στα κτηματογραφικά βιβλία δικαίωμα και τότε θα παραχθεί το αμάχητο τεκμήριο για το οποίο έγινε λόγος προηγουμένως.

Ενας νεωτερισμός ακόμα είναι ότι το δημόσιο απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής της δηλώσεως στην οποία θα πρέπει να προβούν οι πολίτες, οι ιδιώτες. Και όπως αναφέρεται και στην αιτιολογική έκθεση του Ν.2308, οι εγγενείς δυσκολίες στις αρμόδιες υπηρεσίες για τα δημόσια κτήματα, επιβάλλουν να μη βρεθεί το ελληνικό δημόσιο μπροστά σε ανυπέρβλητες πιεστικές δυσκολίες. Εκτιμήθηκε με άλλα λόγια, ότι η προστασία του δημοσίου θα είναι πληρέστερη, αν αυτό το ίδιο εκτιμά κάθε φορά με τις αρμόδιες υπηρεσίες του τότε θα υποβάλλει δήλωση των δικαιωμάτων και όταν του παρέχεται η δυνατότητα υποβολής ενστάσεων και προσφυγών, τότε θα τις ασκήσει αυτές τις ενστάσεις και τις προσφυγές σε κάθε περίπτωση δηλώσεων από πλευράς ιδιωτών. Βέβαια, σε περίπτωση που δεν θα υποβληθούν δηλώσεις ιδιοκτησίας, θα

καλυφθεί νομοθετικά η δεύτερη φάση, δηλαδή ο τρόπος κτήσεως κυριότητας των αδηλάτων εκτάσεων, υπό τις προϋποθέσεις που θα ορίζει το νομοσχέδιο, εκ μέρους του δημοσίου. Αυτό προβλέπεται αν δεν κάνω λάθος στο άρθρο 9 του σχεδίου νόμου.

Τώρα, μετά την πάροδο πενταετίας από τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, αυτές υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχουν αμφισβητηθεί ενώπιον των δικαστηρίων, οριστικοποιούνται και δημιουργείται το αμάχητο τεκμήριο. Να δημιουργηθεί το αμάχητο τεκμήριο, σωστό, γιατί αλλιώς θα εκινούμεθα σε ένα εντελώς ολισθηρό ανασφαλές έδαφος, όμως οι επιγενόμενες της πρώτης εγγραφής δεν δημιουργούν αμάχητο, αλλά το τεκμήριο της ορθότητάς τους.

Αυτά όλα είναι πάρα πολύ ωραία, θα μου πείτε, αλλά τι γίνεται στην πράξη. Πώς έχει αρχίσει να εφαρμόζεται, εδώ νομίζω έχει κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση η Σκιάθος, τι γίνεται. Νομίζω, ότι θα συμφωνούμε όλοι, ότι η ενημέρωση των πολιτών σχετικά με το Κτηματολόγιο είναι ελλιπεστάτη. Από αυτή την άποψη θα πρέπει να πούμε, ότι συμβάλλει δημιουργικά η οργάνωση αυτής της διημερίδας και τούτο νομίζω ότι θα πρέπει να συνεχιστεί, αλλά αν θέλουμε να βοηθήσουμε ακόμα περισσότερο και ουσιαστικά, θα πρέπει κατά την άποψή μας και οι Δικηγορικοί Σύλλογοι να ενημερώσουν τους πολίτες με ανακοινώσεις τους, θα μπορούσαμε να προβούμε ως Δικηγορικοί Σύλλογοι, πέραν βεβαίως των ενεργειών που θα κάνει ασφαλώς το δημόσιο και έτσι προσπαθώντας να συμβάλλουμε στην εφαρμογή αυτή του θεσμού, θα μπορούσαμε κι εμείς να ενημερώσουμε σχετικά με το τι είναι Κτηματολόγιο, διότι νομίζω τώρα έχει παραταθεί η αρχικώς ορισθείσα προθεσμία μέχρι το Δεκέμβρη, έχει παραταθεί για το Μάρτιο, 31 Μαρτίου του 1997.

Έχει λοιπόν διατυπωθεί αυτή η επίκριση, ότι εδώ δεν ξέρει ο κόσμος τι του γίνεται και μπορεί να χάσει τα δικαιώματά του. Θα μου επιτρέψετε να πω, ότι είναι σωστή, είναι βάσιμη, οφείλουμε όμως να συμβάλλουμε, ούτως ώστε να εξαλειφθούν, όχι να υποχωρήσουμε και να πούμε ότι επειδή δεν έχει ενημερωθεί ο κόσμος θα παρατήσουμε το Κτηματολόγιο. Η δυσκολία θα έπρεπε να μην μας οδηγήσει στον αρνητισμό κατά τη δική μας άποψη.

Τώρα, σχετικά με τις προθεσμίες. Πράγματι οι προθεσμίες είναι σχετικά σύντομες, εδώ ίσως κάτι θα μπορούσε να γίνει.

Έχει επικριθεί ο 2308, διότι αρκείται στην προσκόμιση απλού αντιγράφου του τελευταίου τίτλου, με το πιστοποιητικό μεταγραφής του και στην περίπτωση της έκτακτης χρησικτησίας αρκείται ο νόμος σε απλή σχετική δήλωση και έχει

παρατηρηθεί, ότι μόνο η προσκόμιση πλήρους σειράς τίτλων και των δικαιωπαρόχων του διελούντος, να αναχθούμε δηλαδή στις γενεές, με έκθεση ελέγχου τους είναι δυνατόν να αποτρέψει αυτόν τον κίνδυνο, ποιον κίνδυνο δηλαδή: τον κίνδυνο αυθαίρετων ή αναληθών δηλώσεων, που αν δεν αμφισβητηθούν, όπως είπαμε, από τους πραγματικούς δικαιούχους, κινδυνεύουμε να μας οδηγήσουν στο αμάχητο τεκμήριο των πρώτων εγγραφών, δηλαδή να μας οδηγήσουν στη δημιουργία τι: πλαστών τίτλων. Αυτό πράγματι είναι μια εύλογη αντίρρηση.

Βέβαια υπάρχει και αντίλογος, ότι αν απαιτούσε κανείς εδώ για κάθε δήλωση να προηγηθεί το δύσκολο έργο του ελέγχου τίτλων, για κάθε ακίνητο και για κάθε εγγραπτό δικαίωμα, τότε δεν θα προχωρούσε το Κτηματολόγιο. Ουσιαστικά θα οδηγούμασταν στη ματαίωση των εργασιών της εισαγωγής του Κτηματολογίου στη χώρα μας.

Από την άλλη μεριά - θα ήταν χρήσιμο να βλέπαμε και το διάγραμμα της ροής των εργασιών για να μπορέσω να χρωματίσω πιο έντονα αυτό που θέλω να πω - υπάρχουν στο νόμο ασφαλιστικές δικλείδες. Και οι ενστάσεις και οι προσφυγές και η αγωγή που προβλέπονται στο νόμο, είναι ασφαλιστικές δικλείδες που μπορούν να προστατεύσουν τον πολίτη, υπό την προϋπόθεση μιας πολύ έντονης πράγματι ενημέρωσης του πολίτη. Εδώ έχουμε κι εμείς οι νομικοί ένα σημαντικό ρόλο να παίζουμε.

Βέβαια από την πλευρά μας των νομικών λέμε, ότι όχι ορθά έχει υπαχθεί στην αρμοδιότητα του υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων η δημιουργία του Κτηματολογίου, θα έπρεπε το Κτηματολόγιο και η οργάνωση των κτηματολογικών γραφείων να εποπτεύονται όχι από μηχανικούς μόνο αλλά και από νομικούς τουλάχιστον. Είμαστε και πιο εξοικειωμένοι με τα ζητήματα αυτά. Βεβαίως υπάρχουν εξουσιοδοτικές διατάξεις στο νόμο και στο σχέδιο νόμου για την έκδοση κανονιστικού περιεχομένου διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων, στα οποία αρμόδιο είναι και το υπουργείο Δικαιοσύνης.

Επίσης - και εδώ να τελειώσουμε με την αναφορά μας στο σχέδιο νόμου - ίσως θα έπρεπε να διατυπωνόταν με μεγαλύτερη σαφήνεια στις διατάξεις του σχεδίου νόμου, στο άρθρο 22 και 23, αν δεν κάνω λάθος, ότι το δικαίωμα πληροφόρησης για τα κτηματολογικά στοιχεία, που αφορούν σε νομικές πληροφορίες, θα έχουν κατά ένα ανίστιχο τρόπο του σημερινού συστήματος, μόνο οι δικηγόροι, οι νομικοί. Και αυτό ισχύει τόσο για την επιτόπου έρευνα των κτηματολογικών στοιχείων, όσο και για την ηλεκτρονική σύνδεση με το κτηματολογικό γραφείο, όταν αυτή καταστεί εφικτή. Πρέπει

ο καθένας εδώ να οριοθετήσει το ρόλο του. Μηχανικοί - κτηματογραφικοί πίνακες και διαγράμματα, οι νομικοί τις νομικές πληροφορίες.

Ειδικότερα τώρα για τη συμβολή των νομικών. Στο διάγραμμα ροής των εργασιών - το οποίο μπορεί να διανεμηθεί κιόλας αν φωτοτυπηθεί, αμέσως μετά το τέλος - φτάνονται οι διάφορες φάσεις για την ολοκλήρωση του έργου. Θα τις έχετε ακούσει. Πολύ σύντομα να πω:

Έχουμε την κήρυξη περιοχής υπό κτημαγράφηση, γίνεται η δημόσια πρόσκληση από τον ΟΚΧΕ για τη δήλωση των εμπραγμάτων και των άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων, έχουμε ορισμένες προθεσμίες, συντάσσονται προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και γίνεται η πρώτη ανάρτηση, η πρώτη δημοσιότητα, η πρώτη ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης. Μέσα σε 60 μέρες από την πρώτη ανάρτηση γίνονται οι ενστάσεις. Αναμορφώνονται τα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα, μετά την εξέταση των ενστάσεων γίνεται η δεύτερη ανάρτηση, δεύτερη δημοσιότητα και έχουμε το στάδιο των προσφυγών στη β'βάθμια επιτροπή πάλι σε 60 μέρες. Αναμορφώνονται ή δεν αναμορφώνονται τα κτηματολογικά στοιχεία μετά την εκδίκαση αυτών των προσφυγών, γίνεται η διαπιστωτική πράξη του ΟΚΧΕ για την περαίωση της κτηματογράφησης και φτάνουμε στις πρώτες εγγραφές, εκδίδονται δηλαδή οι βεβαιώσεις έναντι κάποιου ανταποδοτικού τέλους.

Από εκεί και ύστερα αρχίζει ένα στάδιο διαδικασίας, το οποίο είναι το σύνηθες. Δηλαδή έχουμε την αμφισβήτηση της ορθότητας των πρώτων εγγραφών, με την έγερση ανωγής ενώπιον των αρμοδίων τακτικών δικαστηρίων. Σε αυτή την πρώτη όμως φάση που πολύ σύντομα προσπάθησα να περιγράψω, δηλαδή από την κήρυξη της περιοχής υπό κτηματογράφηση και την υποβολή δηλώσεως από το δικαιούχο μέχρι να φτάσουμε στην αμφισβήτηση της ορθότητας της πρώτης εγγραφής, έχουμε αρκετά στάδια στα οποία κατά τη γνώμη μας είναι απαραίτητη η συμβολή των νομικών. Θα στεφθεί πολύ ευκολότερα κατά την άποψή μας η όλη προσπάθεια με επιτυχία, αν στηριχτεί σε εκείνους που πράγματι, θα το επαναλάβω και συγγνώμη για την επανάληψη, με την κατοχύρωση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, εκείνων δηλαδή που είναι εξοικειωμένοι με τις διαδικασίες ελέγχου της ουσιαστικής νομιμότητας και της κατοχύρωσης των τίτλων ιδιοκτησίας. Αν η εργασία του μηχανικού είναι απαραίτητη, καίριας σημασίας, αναγκαία για την αποτύπωση, η συμβολή των νομικών και η ανάληψη της ευθύνης αυτών των ελέγχων τόσο στη φάση μέχρι τις πρώτες εγγραφές, αλλά και στη φάση της λειτουργίας μετά του Κτηματολογίου, είναι συστατικό στοιχείο της ορθής κατάρτισης και τήρησης

τον κτηματολογικών βιβλίων. Ήδη όσο και αν ακούγεται φιλόδοξο, ήδη από την πρώτη πράξη, την υποβολή δηλαδή της δήλωσης στο σχετικό έντυπο το οποίο έχω δει κι εγώ και έχετε δει κι εσείς για την οριστική εγγραφή και κατοχύρωση του τίτλου, είναι αναγκαία η συμμετοχή του δικηγόρου, δεδομένου ότι σε αυτή τη δήλωση έντυπο, όσο και αν φαίνεται απλή στη σύνταξή της, πρέπει να αναφερθεί και το τυχόν υφιστάμενο βάρος, η διεκδίκηση, οι νομικές εκκρεμότητες, δηλαδή τελικά θα πρέπει να αναφερθεί η ουσιαστική νομιμότητα του τίτλου της ιδιοκτησίας. Ετούτο ποιος θα το περιγράψει; Με τη συμβολή ποιού θα γίνει η ακριβής αποτύπωση και θα αποφευχθούν έτσι οι οποιεσδήποτε αμφισβητήσεις ή τα οποιαδήποτε κενά που θα δημιουργήσουν δυσκολίες στο δικαιούχο, σε αυτόν που κάνει τη δήλωση ως προς την οριστική εγγραφή του δικαιώματός του; Σε αυτή την κατεύθυνση, αν δεν μπορέσουμε, αν δεν γίνει δυνατό να... (αλλαγή κασέτας)

ΜΑΚΑΡΩΝΑΣ: (συνεχίζει)... πως και σε αυτή τη δήλωση θα πρέπει να υπογράψει δικηγόρος για να βεβαιώνεται η ορθότητα και να αποφεύγονται οι αμφισβητήσεις, τουλάχιστον θα πρέπει οι Δικηγορικοί Σύλλογοι της χώρας να προβούν σε μία ευρύτατη, επιτραπτε μου την έκφραση, εκστρατεία ενημέρωσης του κοινού για τους κινδύνους τους οποίους περιέχει η ενδεχομένως ανακριβής πρώτη δήλωση, το εισαγωγικό, αν θέλετε, δικόγραφο για το δικαίωμα, γιατί περί αυτού πρόκειται, με βάση αυτό θα γίνουν όλες οι μετέπειτα εγγραφές.

Θα μου πείτε και τι γίνεται εδώ, θα επιβαρύνουμε τον πολίτη και με άλλα έξοδα; Θα πρέπει δηλαδή να πληρώνει δικηγόρους; Κι εδώ μπορεί να συμβάλλουν οι Δικηγορικοί Σύλλογοι, ορίζοντας μια χαμηλή, να πω και το επίρρημα, ιδιαίτερα χαμηλή αμοιβή για την εργασία αυτή, ή να αναλάβουν και τον έλεγχο μιας τέτοιας - για να αναδυθεί και η κοινωνική συμβολή τους και ο κοινωνικός τους ρόλος, να αναλάβουν και τον έλεγχο της είσπραξης όχι μεγαλύτερας από αυτή την οριστέα χαμηλή αμοιβή.

Τώρα, στη δεύτερη φάση των ενστάσεων, στις διοικητικές επιτροπές. Εδώ έχουμε δύο προτάσεις να κάνουμε. Να πούμε, ότι θα πρέπει να ζητήσουμε την υποχρεωτική παράσταση με ή δια δικηγόρου, νομίζω ότι πρέπει να το πούμε, ένα είναι αυτό. Κυρίως όμως πρέπει να πούμε, ότι στις διοικητικές αυτές επιτροπές θα πρέπει να προβλεφθεί η συμμετοχή δικηγόρου. Ξέρετε για ποιες επιτροπές - γι αυτές που θα κρίνουν σε πρώτη φάση την ορθότητα της δήλωσης και κατά των αποφάσεων των οποίων επιτρέπεται ή δεν επιτρέπεται προσφυγή ή θα γίνει ή δεν θα γίνει προσφυγή. Αυτές είναι

οι διοικητικές επιτροπές. Έχοντας να εξετάσουν ουσιαστική νομιμότητα του τίτλου ιδιοκτησίας προς αποφυγή εμπλοκών, αμφισβητήσεων και ταιλαιπωριών, θυμίζω πάλι το Σύστημα, θα πρέπει να στελεχώνονται από έναν τουλάχιστον νομικό δικηγόρο.

Βεβαίως εδώ έχουμε να αναδείξουμε και μια άλλη πλευρά της ευθύνης και το λέω παρενθετικά, ότι επιτέλους οι Δικηγορικοί Σύλλογοι της χώρας - αυτό δεν σχετίζεται μόνο με το Κτηματολόγιο, σχετίζεται με όλες τις υπηρεσίες που παρέχουν οι δικηγόροι - οι Δικηγορικοί Σύλλογοι της χώρας είναι ανάγκη πια να σκεφτούμε σοβαρά την κατάσταση πίνακα αμοιβών για όλες τις παρεχόμενες υπηρεσίες. Και μου δίνεται η ευκαιρία να κάνω την αναφορά με αφορμή τη συζήτηση για το Κτηματολόγιο.

Αλλά εδώ, αν μιλούμε για τη συμβολή των δικηγόρων και αν θέλουμε να κάνουμε δημιουργική πρόταση, δεν θα πρέπει να παραλείψουμε να πούμε, ότι - το είπα και στην αρχή - το δημόσιο, τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης θα πρέπει να ενισχύσουν δραστικά, αποτελεσματικά τις νομικές τους υπηρεσίες, οι οποίες σήμερα πάσχουν, δεν ξέρω αν έχετε υπόψη σας και ένα έγγραφο του διοικητή του ΙΚΑ από το Νοέμβριο του '96, ο οποίος είπε ότι "εμείς πρέπει να διαλύσουμε τις νομικές μας υπηρεσίες", δεν θα έπρεπε να τις διαλύσεις, όταν τις έχει εγκαταλείψει, όταν δεν τις ελέγχεις, όταν δεν τις στελεχώνεις, βέβαια, έτσι θα δρουν; Πρέπει λοιπόν και ιδιαίτερα σε αυτή τη συγκυρία την ιστορική του Κτηματολογίου και για την κατοχύρωση της υπηρεσίας του δημοσίου, δηλαδή για την προστασία του κοινωνικού συνόλου, οι νομικές υπηρεσίες των προσώπων που προείπα να ενισχυθούν, ώστε να είναι δυνατή εν τέλει η αποτελεσματική ενέργεια προς την κατεύθυνση και κατοχύρωση των συμφερόντων του δημοσίου. Είναι σοβαρός ο φόβος, ότι οι δυσκολίες είναι έντονες και μπορούν να οδηγήσουν ακόμα και στην απώλεια δικαιωμάτων.

Ο Οργανισμός Κτηματογράφησης, η Κτηματολόγιο Α.Ε. Θεωρώ αυτονόητο, ότι επιβάλλεται να λειτουργεί αποκεντρωμένα και τούτο συνεπάγεται τη στελέχωση των κατά τόπους γραφείων που πρέπει να ιδρυθούν, αν όχι από συγκροτημένη νομική υπηρεσία, τουλάχιστον από δικηγόρο ή από δικηγόρους που είναι και οι αρμοδιότεροι για τη δουλειά που είπαμε. Στην ίδια κατεύθυνση, δηλαδή προκειμένου να διεξάγεται αποτελεσματικά και υπεύθυνα ο έλεγχος της ουσιαστικής νομιμότητας των τίτλων, αλλά και να ικανοποιείται και η ανάγκη της συνεχούς ενημέρωσης των εγγρααφών του Κτηματολογίου που προβλέπεται, τα κτηματολογικά γραφεία, που θα αντικαταστήσουν τα υποθηκοφυλακεία και θα ιδρυθούν, θα πρέπει να διαθέτουν κατά τη γνώμη μας αποτελέεις νομικές υπηρεσίες. Και επειδή μιλήσαμε για πρόβλεψη στο σχέδιο νόμου

επιτροπών και ομάδων εργασίας, που θα συσταθούν από τον ΟΚΧΕ για να συντάξουν τα προσχέδια νόμου, τα προεδρικά διατάγματα, τις υπουργικές αποφάσεις και τις μελέτες, αυτό έχει ήδη προβλεφθεί στο άρθρο 14 του 2308, πρέπει επίσης να προβλεφθεί συμμετοχή δικηγόρων και σε αυτές τις επιτροπές, όπως επίσης θα πρέπει να ζητηθεί και η εκπροσώπηση των δικηγορικών συλλόγων στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Κτηματολόγιο, γιατί προβλέπεται νομίζω στο νόμο, ότι μετέχουν μέλη του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ οποιασδήποτε ειδικότητας. Θα πρέπει νομίζω να συμμετέχουν, να εκπροσωπούνται τουλάχιστον οι Δικηγορικοί Σύλλογοι της χώρας στο Δ.Σ. αυτής της εταιρείας.

Και ένα τελευταίο ζήτημα σχετικά με τις επιμέρους παρατηρήσεις για τη συμβολή των νομικών. Θα πρέπει να πούμε, ότι όπως ακριβώς η υπουργική απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ, η 71154, προβλέπει τις αμοιβές των μελετητικών γραφείων για τη σύνταξη των κτηματογραφήσεων με τις πρώτες εγγραφές, θα πρέπει να προβλεφθεί στο πλαίσιο που είπαμε και προηγουμένως, με μια ρύθμιση για χαμηλή χρέωση θα πρέπει να προβλεφθούν και οι αμοιβές των νομικών, δικηγόρων, συνεργατών των μελετητικών γραφείων. Δηλαδή, ο Οργανισμός Κτηματογράφησης θα πρέπει, και τελειώνω με τούτο, να συνυπολογίσει και αυτό προϋποθέτει μία σχετική αλλαγή νοοτροπίας στον ΟΚΧΕ, θα πρέπει να συνυπολογίσει τους δικηγόρους ως αναγκαία συνθήκη για την αποτελεσματική προώθηση των εργασιών του Κτηματολογίου. Σας ευχαριστώ πολύ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Αφού ευχαριστήσουμε τον κύριο Μακαρώνα για την εμπειριστατωμένη εισήγησή του και ανάλυσή του, παρακαλώ να έρθει στο βήμα ο κύριος Νανάς, πρόεδρος του Συλλόγου Συμβολαιογράφων Εφετείου Λάρισας.

ΝΑΝΑΣ - Συμβολαιογράφος - Πρόεδρος Συλλόγου Συμβολαιογράφων Εφετείου Λάρισας: Θα απευθύνω κι εγώ με τη σειρά μου την καλημέρα μου. Εκφράζω κατ' αρχήν συγχαρητήρια στο Δικηγορικό Σύλλογο του Βόλου και στο Τεχνικό Επιμελητήριο του Βόλου για την εξαιρετική πρωτοβουλία που είχαν να γίνει αυτή η διημερίδα, η οποία πιστεύω ότι θα βοηθήσει τόσο στην κατανόηση του προβλήματος του Κτηματολογίου όσο και στη διατύπωση διαφόρων προβληματισμών και ενστάσεων, που ενδεχομένως θα έχουν διάφοροι φορείς.

Μετά την εμπειριστατωμένη ομιλία που είχαν ο καθηγητής του Πανεπιστημίου Αθηνών ο κύριος Φίλιππος Δωρής, ο οποίος είναι και εκ των συντακτών του σχεδίου

νέμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο και την ομιλία του κ. Παπαπέτρου του εκπροσώπου του Δικηγορικού Συλλόγου του Βόλου, καθώς και του προλαλήσαντος κυρίου Κυριάκου Μακαρώνα, εκπροσώπου του Δικηγορικού Συλλόγου των Αθηνών, νομίζω ότι για μένα δεν μνει να πω πολλά πράγματα, είχα ετοιμάσει να αναφερθώ στην προϊστορία που υπήρξε για την έναρξη την ουσιαστική της καταρτίσεως του Κτηματολογίου στην Ελλάδα, γι αυτό θα περιοριστώ σε κάποιες παρατηρήσεις που έχουμε σαν συμβολαιογράφοι.

Επειδή ο συμβολαιογράφος αποτελεί, κατά την άποψή μας, βασικότερο παράγοντα της εφαρμογής του νέου συστήματος, όπως για παράδειγμα ήμασταν και οι βασικοί, γνωστό σε όλους μας, βασικοί συντελεστές στην εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος εκτιμήσεως των ακινήτων, νομίζω εμείς και οι Εφορείες ήμασταν αυτοί που επιμυστήκαμε το βάρος για την εφαρμογή του νέου συστήματος εκτιμήσεων των ακινήτων και επειδή θεωρούμε ότι είμαστε από τους βασικούς συντελεστές σε κάθε προοδευτική κίνηση για τον εκσυγχρονισμό της Ελλάδος, θεωρούμε πως πρέπει να προβλεφθεί για το συμβολαιογράφο μεγαλύτερη ευχέρεια στην πρόσβαση των στοιχείων του Κτηματολογίου, έτσι ώστε να είναι και ταχύτερη και ουσιαστικότερη η εκτέλεση των συμβάσεων, που αφορούν τα ακίνητα - μεταβιβάσεις, εμπράγματα βάρη, εμπράγματα δικαιώματα γενικά. Δεν θα πρέπει να ξεχνάμε, ότι σε όλες τις συμβάσεις που αφορούν ακίνητα, ο συμβολαιογράφος είναι και ο πρώτος και ο τελευταίος συντελεστής καταρτίσεως των συμβάσεων αυτών.

Γι αυτό λοιπόν θεωρούμε απαραίτητο ότι οι συμβολαιογράφοι θα πρέπει να συμμετέχουν τόσο στις α'βάθμιες όσο και στη β'βάθμιες επιτροπές ελέγχου και κρίσης των υποβαλλομένων στοιχείων για τις πρώτες εγγραφές στο Κτηματολόγιο.

Επίσης, θέλουμε να παρατηρήσουμε, ότι οι εγγραφές που θα γίνουν στο Κτηματολόγιο, κατά την πρώτη εγγραφή δηλαδή των στοιχείων, θα πρέπει κατά την άποψή μας να υπάρχει μια παράλληλη υπηρεσία, τόσο του Κτηματολογίου όσο και των υποθηκοφυλακείων, ώστε κάθε εγγραφή που θα γίνεται στο Κτηματολόγιο, αυτομάτως να γίνεται και η διαγραφή από τα στοιχεία του υποθηκοφυλακείου, έτσι ώστε τελειώνοντας η διαδικασία αυτή να έχει γίνει ολόκληρη η μεταφορά όλων των στοιχείων του υποθηκοφυλακείου, βαρών, διεκδικήσεων, υποθηκών, γενικά όλων των εμπραγμάτων δικαιωμάτων - δηλαδή να είναι παράλληλες δύο υπηρεσίες του υποθηκοφυλακείου και του Κτηματολογίου, ώστε να γίνει σωστή εργασία.

Επίσης, έχουμε ορισμένους προβληματισμούς. Πώς θα αντιμετωπιστούν οι περιπτώσεις που κατά τη διάρκεια της σύνταξης του ερωτηματολογίου και προσκόμισης των τίτλων ιδιοκτησίας και λοιπών στοιχείων, κάποιιοι θα επικαλούνται τίτλο κτήσεως ενός ακινήτου τη χρησικτησία. Από ότι άκουσα προηγουμένως, ορισμένοι αρμόδιοι υπάλληλοι στην περιοχή Σκιάθου, αρνούνται να δεχτούν ως τίτλο κτήσεως τη χρησικτησία και προβάλλουν διάφορες αντιρρήσεις. Νομίζω, ότι θα πρέπει να προβλεφθεί λεπτομερέστερα αυτό, ποια στοιχεία θα πρέπει να προσκομίζονται, ώστε η επίκληση της χρησικτησίας να έχει και τελεσφόρο αποτέλεσμα.

Επίσης ήθελα να πω, αν θα πρέπει να γίνουν δεκτά προσύμφωνα δωρεάς, προσύμφωνα γονικών παροχών ή προσύμφωνα αγοράς ακινήτων, αν αυτά τα προσύμφωνα θα είναι δεκτά στην υποβολή των στοιχείων για την πρώτη εγγραφή στο Κτηματολόγιο.

Επίσης στο νομοσχέδιο δεν λαμβάνεται πρόνοια για την ταχεία εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων πολιτών με την υπηρεσία Κτηματολογίου. Είναι γνωστά σε όλους σας και πολύ περισσότερο σε εμάς τους συμβολαιογράφους, επειδή είναι γραφειοκρατικό το σύστημά μας δυστυχώς, πόσα προβλήματα αντιμετωπίζουμε, προκειμένου να συγκεντρώσουμε τα απαραίτητα δικαιολογητικά για να συντάξουμε ένα συμβόλαιο και αυτό σήμερα είναι πολύ ελάχιστα μπροστά στη σφωρία αιτήσεων που θα υποβάλλονται στο Κτηματολόγιο για τη λήψη στοιχείων προς σύνταξη συμβολαίου. Σήμερα, ας πούμε, στην Εφορεία υποβάλλονται για τη λήψη δικαιολογητικών περί μη οφειλής φόρου κληρονομικών, δωρεών κλπ., υποβάλλοντας, ας υποθέσουμε εδώ στην Α' Εφορεία Βόλου ημερησίως να υποβάλλονται δέκα αιτήσεις. Για τη σύνταξη των συμβολαίων όμως, θα υποβάλλονται ίσως και εκατό αιτήσεις ημερησίως. Καταλαβαίνετε πόσος χρόνος θα απαιτείται για να παίρνουν οι ενδιαφερόμενοι τα πιστοποιητικά και τα σχετικά στοιχεία για να συντάξουν συμβόλαιο. Θα πρέπει συνεπώς να προβλεφθεί ένας ελάχιστος χρόνος, εντός του οποίου θα πρέπει η υπηρεσία του Κτηματολογίου να δίνει τα αιτούμενα στοιχεία.

Τελειώνοντας, θα ήθελα να αναφέρω ότι εμείς οι συμβολαιογράφοι θεωρούμε δεδομένο, όπως άλλωστε αυτό ισχύει σε όλες τις χώρες που εφαρμόζεται το Κτηματολόγιο, ότι θα εξακολουθήσουμε να προσφέρουμε τις υπηρεσίες μας, όπως και μέχρι σήμερα. Έχει γίνει πίστη ακλόνητη στον ελληνικό λαό, ότι ο συμβολαιογράφος ασκεί κοινωνικό λειτουργήμα, ότι συμβουλεύει και κατευθύνει τους συναλλασσομένους στη σωστή κατάρτιση των συμβάσεων που αφορούν στα ακίνητα και ως εκ τούτου ασκεί προληπτική δικαιοσύνη. Είναι ο επιστήμονας που έχει ταχθεί από την πολιτεία να

υπηρετεί την ασφάλεια των συναλλαγών και στην αποστολή του αυτή νομίζω, ότι έχει επιτύχει απόλυτα.

Και τέλος, ήθελα να παρακαλέσω να προβλεφθεί να μπορούμε να προμηθευτούμε από τις υπηρεσίες ένα πίνακα των περιοχών στις οποίες θα εφαρμοστεί το Κτηματολόγιο για πρώτη φάση, ώστε να μπορούμε να πληροφορούμε τους ενδιαφερόμενους που θα πρέπει να απευθυνθούν για να πάρουν τα στοιχεία που τους ενδιαφέρει.

Δεν νομίζω ότι έχω να προσθέσω κάποια άλλη παρατήρηση, σας ευχαριστώ πάρα πολύ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστούμε τον κύριο Νανά και παρακαλούμε να έρθει στο βήμα ο κύριος Λεωνίδας Λεωνίδου, δικηγόρος και μέλος του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ.

ΛΕΩΝΙΔΟΥ - ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ - ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. ΟΚΧΕ: Με τη σειρά μου να ευχαριστήσω το Δ.Σ. του Δικηγορικού Συλλόγου Βόλου και το Τεχνικό Επιμελητήριο για τον προγραμματισμό και την εκτέλεση αυτής της διημερίδας, η οποία πραγματικά βρίσκεται στην εκτέλεσή της σε ένα υψηλό επίπεδο, που δύσκολα συναντούμε, πιστέψτε με, εγώ που έχω γυρίσει πάρα πολλές περιοχές της Ελλάδος, δύσκολα συναντούμε διαχρονικά.

Από τη μεριά μου θα ήθελα να σας πω μερικά λόγια σε πιο πρακτικά θέματα, να κοιτάξουμε το θεωρητικό επίπεδο στην πράξη, που είναι οι δηλώσεις ιδιοκτησίας, τις οποίες αντιμετωπίζουν, διαχειρίζονται, όλοι όσοι εμπλέκονται στην εφαρμογή του Κτηματολογίου, στις κτηματογραφήσεις δηλαδή στην πρώτη φάση και στην περιοχή σας, στο νομό σας είναι η Σκιάθος και η Αλόνησος. Σύντομα, φαντάζομαι με τα επόμενα πιλοτικά ή τακτικά προγράμματα θα επεκταθεί και σε άλλες περιοχές και ως εκ τούτου θα γίνει εντονότερο το πρόβλημα της πληροφόρησης και της εξοικείωσης περισσότερο με αυτά τα έντυπα των δηλώσεων.

Πρέπει κατ' αρχήν να κάνω δύο παρατηρήσεις σχετικά με θέματα που τέθηκαν, είναι οι παρατηρήσεις που αφορούν τις προθεσμίες. Ενδεχομένως να τρομάζει όλους μας η προθεσμία των τριών μηνών, ότι μπορεί να είναι μικρή, στενή και να επιφέρει ενδεχομένως τέτοια αποτελέσματα, που να είναι καθοριστικά για την περαιτέρω διαδικασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, αλλά δεν είναι στην πραγματικότητα έτσι. Αν κοιτάξει κανείς το νόμο από την αρχή μέχρι το τέλος, οι θεσμοθετημένες προθεσμίες που υπάρχουν είναι 14 μήνες ή 16, οι θεσμοθετημένες, χωρίς εργασίες, δηλαδή χωρίς να γίνεται καμία γραφειοκρατική διαδικασία, χωρίς να εργάζονται τα μελετητικά γραφεία, χωρίς να εργάζεται ο ΟΚΧΕ ή η Ανώνυμη Εταιρεία, χωρίς να εργάζεται κανείς, μόνο

αυτές οι προθεσμίες που είναι stand by δηλαδή σταμάτημα και περιμένουμε τις προθεσμίες, είναι ήδη 14 ή 16 μήνες. Και λέω, είναι τρεις μήνες η προθεσμία για τη δήλωση την πρώτη, είναι οι δύο μήνες που είναι θεσμοθετημένη προθεσμία, η επιτροπή η πρώτη να απαντήσει επί των ενστάσεων, είναι μισός μήνας η προθεσμία για να απαντήσουν ποιους θα ορίσουν οι φορείς στις επιτροπές, είναι άλλοι δύο μήνες για την προθεσμία της προσφυγής, είναι δυο μήνες για να απαντήσει η δεύτερη επιτροπή επί των προσφυγών, είναι 15 μέρες - τώρα τα λέμε έτσι συνοπτικά, είναι πολλοί οι μήνες και δεδομένου ότι υπάρχει θεσμοθετημένο το δικαίωμα, ότι η δήλωση μπορεί χωρίς καμία συνέπεια να υποβληθεί μέχρι το τέλος της διαδικασίας της κτηματογράφησης, αίροντας και τις προηγούμενες συνέπειες, ως εκ τούτου δεν νομίζω ότι είναι τόσο μικρή.

Η παρατήρηση που ελέγχθη από τον κύριο Δωρή, ούτως ή άλλως θα αντιμετωπιστεί με εξουσιοδοτική διάταξη για να δίνεται η δυνατότητα να παρατείνεται η προθεσμία υποβολής δήλωσης και αυτό θα υπάρχει, γιατί θα έχει μια αντιστοιχία με το βαθμό δυσκολίας που θα υπάρχει στην κάθε περιοχή και το βαθμό ανταπόκρισης του κοινού και γενικά θα κρίνονται οι συνθήκες μέσα από εισηγήσεις κλπ. για να μπορεί να παρατείνεται η προθεσμία.

Νομίζω ότι το πρόβλημα δεν είναι τόσο μεγάλο, που να του δίνουμε τόσο μεγάλη σημασία.

Συνακόλουθα με αυτή μου την παρατήρηση σχετικά με τις προθεσμίες, κάτι το οποίο ελέγχθη χθες ότι αποτελεί συνταγματική παραβίαση το γεγονός, ότι αν δεν υποβάλλω δήλωση στο διάστημα αυτό δεν θα μπορώ να μεταβιβάσω ή να κάνω άλλη πράξη νομική στο ακίνητό μου, θα ήθελα να πω δυο πράγματα. Στο δικαϊκό μας σύστημα γνωρίζετε πάρα πολύ καλά, ότι οι δεσμεύσεις οι οποίες υπάρχουν στο ακίνητο σχετικά με τη διαδικασία μεταβίβασης είναι πάρα πολλές και σας ερωτάω: Θα μπορούσατε να κάνετε μια μεταβίβαση ακινήτου χωρίς να συντάξετε τοπογραφικό διάγραμμα; Και είναι αντισυνταγματικό το ότι ο νόμος ζητάει τοπογραφικό διάγραμμα να προσκομίσουμε στο συμβολαιογράφο; Θα μπορούσαμε να συντάξουμε συμβόλαιο, χωρίς να προσκομίσουμε το χαρτί του ΤΑΠ, ή τη φορολογική ενημερότητα, ή τη δήλωση ότι απέφερε ή δεν απέφερε εισόδημα; Η ακόμα και στις περιπτώσεις του Ν.1337, αν κατεβλήθη η εισφορά σε χρήμα κλπ., κλπ;

Ολες αυτές οι αναφορές στους περιορισμούς, ή δεν θα έλεγα περιορισμούς, αλλά στη διαδικασία η οποία εναρμονίζει τις όποιες μεταβολές επί των ακινήτων με τα φορολογικά ή άλλα οργανωτικά, διότι η σύνταξη τοπογραφικού π.χ. δεν είναι

φορολογικό, είναι με τον 651 μία υποχρέωση, η οποία τείνει κάποτε στο να σταματήσει αυτή η αναφορά στα συμβόλαια για ένα ακίνητο που βρίσκεται στην περιοχή τάδε και γιγρω συνορεύει με αγνώστους και έπρεπε να υπάρχει μια αναφορά σε ένα συγκεκριμένο τοπογραφικό, ώστε να μπορεί κάποτε να προστατεύεται και ο ίδιος ο ιδιώτης από τα συμβόλαια.

Μία δεύτερη παρατήρηση είναι, ότι ήδη μετά από δέκα χρόνια πορεία, μετά την ψήφιση του νόμου για την ίδρυση του Οργανισμού Κτηματολογίου, αλλά θα έλεγα και πριν την ψήφιση με τις συζητήσεις και τις διεργασίες, οι οποίες έγιναν από την εποχή του αείμνηστου Τρίτση, με την οργάνωση μιας μεγάλης ημερίδας, διημερίδας, αν θυμάμαι καλά, για το Κτηματολόγιο και την πρόταση η οποία υπεβλήθη τότε στο Κυβερνητικό Συμβούλιο για την προώθηση του Κτηματολογίου.

Μετά από όλα αυτά τα χρόνια, το θέμα του αν το Κτηματολόγιο βρίσκεται σε πλεονεκτικότερη ή μειονεκτικότερη θέση από το σύστημα των υποθηκών και μεταγραφών, έχω την εντύπωση ότι μόνο θεωρητική αξία έχει, δηλαδή στην πράξη ήδη η πολιτεία και οι φορείς έχουν επιλέξει, έχει επιλεγθεί ο τρόπος με τον οποίο θα βαδίσει η χώρα στο μέλλον και έχει ήδη θεσμοθετήσει, με τα όποια έχετε υπόψη σας μέχρι σήμερα, και ως εκ τούτου δεν θα αναφερθώ καθόλου εγώ προσωπικά στα πλεονεκτήματα και στα μειονεκτήματα του ενός θεσμού ή του άλλου θεσμού. Είμαστε ήδη κατά την άποψη τη δική μου σε ένα πιο προχωρημένο στάδιο από αυτή τη συγκριτική, θα έλεγα, αντιπαράθεση ή μελέτη των δύο θεσμών. Ήδη βρισκόμαστε στο στάδιο της οργάνωσης της λειτουργίας του Κτηματολογίου, που θα προκύψει μετά από λίγο καιρό, που θα είναι αναγκαία να λειτουργήσει αυτή η οργάνωση στο τέλος των κτηματογραφήσεων, που ήδη εκτελούνται. Θα είναι οι πρώτες εγγραφές οι οποίες θα γίνουν στη χώρα.

Οι προηγούμενοι μελετητές σας ανέφεραν, ότι μέσα στη διαδικασία που περιγράφει ο νόμος για τις κτηματογραφήσεις, ο 2308, είναι η υποχρέωση των ιδιοκτητών να υποβάλλουν δηλώσεις τους με τα στοιχεία του ακινήτου. Συγκεκριμένα με το άρθρο 2 του 2308 ορίζεται ότι οι ιδιοκτήτες που έχουν εμπράγματα ή άλλα εγγραπτά στα κτηματολογικά βιβλία δικαιώματα σε ακίνητα στην υπό κτηματογράφηση περιοχή καλούνται με ανακοίνωση του ΟΚΧΕ να υποβάλουν δηλώσεις σε ειδικά έντυπα, αναφέροντας την αιτία κτήσης του δικαιώματος και συνυποβάλλοντας όποια έγγραφα, θα τους πει ο ΟΚΧΕ με την απόφασή του.

Ο ΟΚΧΕ με την απόφασή του καθόρισε, ότι ο τύπος της δηλώσεως, την οποία απαιτεί ο νόμος, είναι αυτός ο οποίος έχω μπροστά μου, δεν μπορούμε να τον δείξουμε με διαφάνεια, ο οποίος έχει δύο όψεις. Η μία όψη είναι η όψη των προσωπικών στοιχείων του δηλούντος και του πληρεξουσίου του ή ο ορισμός αντικλήτου και η άλλη όψη είναι τα στοιχεία του ακινήτου. Παρεμφερής προς αυτή τη δήλωση είναι μια άλλη δήλωση που είναι χρωματισμένη για τα νομικά πρόσωπα.

Αυτή είναι η δήλωση για τα φυσικά πρόσωπα. Στην πρώτη της όψη έχει όλα εκείνα τα προσδιοριστικά στοιχεία του φυσικού προσώπου, που απαιτούνται και στα συμβόλαια, δεν έχει τίποτα περισσότερο, δηλαδή ακριβώς όποια στοιχεία ζητείται ο συμβολαιογράφος να εντάξει: ονοματεπώνυμο, ονοματεπώνυμο πατρός, όνομα μητρός, συζύγου, ημερομηνία γέννησης, αριθμός ταυτότητας, εκδούσα αρχή, ημερομηνία έκδοσης, διεύθυνση μονίμου κατοικίας, Τ.Κ., δήμος ή κοινότητα, χώρα, τηλέφωνο, Α.Φ.Μ. Τηλέφωνο, διότι κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης είναι δυνατόν να υπαρξουν ή κάποια λάθη ή κάποιες διευκρινίσεις για να μπορεί να υπάρχει μία αμυσότητα στη συνεννόηση του ενεργούντος την κτηματογράφηση.

Υπάρχει από κάτω μια ένδειξη, αριθμός ακινήτου, για τα οποία υποβάλλεται δήλωση. Θα σας εξηγήσω γιατί. Στην πίσω όψη σας είπα είναι τα στοιχεία του ακινήτου, αλλά είναι πιθανόν ένας ιδιοκτήτης να έχει πολλαπλές ιδιοκτησίες στην ίδια περιοχή. Για να μην τον αναγκάζουμε εμείς κάθε φορά να συμπληρώνει τα στοιχεία του, δεύτερη, τρίτη φορά, τέταρτη φορά, για αντιγραφειοκρατικούς λόγους και για διευκόλυνση προβλέφθηκε ότι αν έχει πολλαπλά ακίνητα, θα υποβάλλει μία φορά τα προσωπικά του στοιχεία και από πίσω θα επισυνάπτει δηλώσεις των όσων ακινήτων έχει, ως εκ τούτου να μην τα ξαναγράφει. Γι αυτό υπάρχει και ένα άλλο έντυπο, ας το πούμε εναλλακτικό, στο οποίο υπάρχει μόνο μία όψη, που είναι τα στοιχεία του ακινήτου, χωρίς να αναφέρονται τα προσωπικά του στοιχεία.

Αυτό είναι το πίσω μέρος της δηλώσεως που περιλαμβάνεται και είναι και το ουσιωδέστερο, που περιλαμβάνεται στα στοιχεία του ακινήτου.

Παρέλειψα να σας πω, στη ροή του λόγου προχώρησα λίγο παραπάνω, ότι συμπληρώνονται τα προσωπικά στοιχεία, συμπληρώνονται τα στοιχεία του αντικλήτου, γιατί στη διαδικασία είναι ενδεχόμενο να προκύψουν και ανάγκες επικοινωνίας, οι οποίες δεν καλύπτονται πάντοτε με επικοινωνία απευθείας με τον εκπρόσωπο είτε γιατί είναι κάτοικος εξωτερικού είτε μπορεί να είναι κάτοικος άλλης περιοχής ή και διάφορα άλλα και καταλαβαίνετε, ότι σε μία διαδικασία ο αντίκλητος θα είναι ένα πρόσωπο πιο

όμεσο στην περιοχή, θα εξυπηρετήσει τις ανάγκες της κτηματογράφησης. Επίσης τα στοιχεία του νομίμου εκπροσώπου σε περίπτωση που δεν υποβάλλεται από τον ίδιο η δήλωση και υπάρχει και ένα στάδιο παρατηρήσεων που μπορεί να χρειαστεί να σημειώσει κάτι.

Λοιπόν, πάμε στο πίσω μέρος που είναι τα στοιχεία του ακινήτου. Τα στοιχεία του ακινήτου, όπως ξέρετε όπως γίνονται και τα συμβόλαια, περίπου σε αυτά τα χνάρια κινείται και η δήλωση, όπως είναι τα στοιχεία μέχρι σήμερα, όπως τα γνωρίζουμε μέσα από τα συμβόλαια. Κατ' αρχήν τίθεται η διεύθυνση ή η τοποθεσία του ακινήτου. Ξέρετε ότι η διεύθυνση ή η τοποθεσία δεν είναι μονοσήμαντα πράγματα, γιατί έχουμε αγροτικές εκτάσεις, έχουμε πολλών ειδών κατηγοριοποιήσεις σε σχέση με την τοποθεσία του ακινήτου, γι αυτό προβλέπεται ότι μπορεί αυτό να είναι ή κάποιο τοπωνύμιο ή οτιδήποτε άλλο μπορεί να προσδιορίσει την περιοχή του.

Μετά τη θέση του ακινήτου που την προσδιορίζουμε, υπάρχει ο τίτλος κτήσεως. Τίτλος κτήσεως του ακινήτου, οι νομικοί γνωρίζουν πολύ καλά τι μπορεί να σημαίνει αυτό, εν πάση περιπτώσει κατ' αρχήν ο κλασικός τίτλος κτήσεως είναι αυτοί οι οποίοι περιγράφει ο Αστικός Κώδικας. Όταν λέμε τίτλος κτήσεως, νομικά είναι μια αφηρημένη έννοια. Στην πράξη όμως, ειδικά οι πολίτες, καταλαβαίνουν κάποιο χαρτί, όταν λένε τίτλο εννοούν κάποιο χαρτί. Γι αυτό υπήρξε και η δυσκολία προσέγγισης, γιατί ένας νομικός προχωρημένος, όταν ακούει τίτλος κτήσεως, εννοεί τους τίτλους, όπως είπα προηγουμένως, το θεωρητικό εκείνο τρόπο με τον οποίο απέκτησες. Και τι είναι αυτός ο τρόπος. Ο τρόπος μπορεί να είναι πώληση, αγορά, κληρονομιά, χρησικτησία, διανομή ή άλλοι πρόποι που περιγράφει ο Αστικός Κώδικας.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι μόνο αυτό. Εδώ προσεγγίζεται το θέμα και με τα έγγραφα τα οποία συνοδεύουν αυτό τον τίτλο. Όταν λέμε είδος τίτλου κτήσεως, εννοούμε αυτή την πραγματική, το πώς αυτός εκφράζεται. Δηλαδή αν είναι συμβολαιογραφικό έγγραφο, αν είναι δικαστική απόφαση, αν είναι παραχωρητήριο ή οποια περίπτωση μπορεί να είναι αυτή. Στη συνέχεια γίνεται μια προσπάθεια να περιγραφεί αυτός ο τίτλος, υπό την έννοια του αριθμού, της εγγραφής του στο υποθηκοφυλάκειο και του συμβολαιογράφου ή της αρχής που τον εξέδωσε και όλα τα προσδιοριστικά εκείνα στοιχεία.

Εδώ στον τίτλο κτήσης επίσης είναι και η αιτία κτήσης. Εδώ θα σταθώ λιγάκι, γιατί είμαι δέκτης και εγώ και ο Οργανισμός γενικότερα και όλοι όσοι ασχολούνται είμαστε δέκτες τι γίνεται στην περίπτωση που δεν υπάρχουν συμβόλαια, δεν υπάρχουν

τίτλοι. δεν υπάρχουν χαρτιά δηλαδή. Τι κάνουμε δηλαδή. Είναι ένα ερώτημα το οποίο πλανάται, το ξέρετε πάρα πολύ καλά στην πράξη, όλοι ζητάνε απάντηση, όλοι θέλουν να έχουν μια εγκύκλιο από τους μελετητές, τους δημάρχους, τους εφαρμοστές, τους ιδιώτες, τους δικηγόρους, τους συμβολαιογράφους, όλοι ζητάνε να έχουν ένα χαρτί από τον ΟΚΧΕ, που να τους λέει τι θα κάνουμε όταν δεν έχουμε τίτλους, όταν δεν έχουμε χαρτιά. Πραγματικά εγώ δεν μπορώ να σας δώσω απάντηση, ούτε και νομίζω ότι θα έρθει ποτέ ο ΟΚΧΕ, το κράτος, το ΥΠΕΧΩΔΕ, το υπουργείο Δικαιοσύνης ή κανείς που να πει στους ιδιώτες τι θα κάνουν όταν δεν έχουν χαρτιά.

Αυτό το ερώτημα ναι μεν τίθεται, πλην όμως απάντηση δεν πρόκειται να δοθεί. Το γιατί δεν πρόκειται να βρεί απάντηση, το καταλαβαίνετε πάρα πολύ καλά - διότι και οι επικριτές και οι υποστηρικτές και εν πάση περιπτώσει όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς στο Κτηματολόγιο, πρέπει να καταλάβουν ότι το Κτηματολόγιο δεν έρχεται να επιλύσει τα ιδιοκτησιακά προβλήματα του ελληνικού χώρου, τα οποία λιμνάζουν επί όσα χρόνια ξέρετε και εσείς κι εγώ, το Κτηματολόγιο έρχεται να καταγράψει την υπάρχουσα κατάσταση. Τα όποια δικαιώματα προϋπήρχαν θα υπάρχουν. Μπαίνει μια διαδικασία και πιστεύουμε, ότι μέσα από αυτή τη διαδικασία θα βγούμε με πιο δυνατά τεκμηριωμένα δικαιώματα, τα οποία θα έχουν έναν άλλο τρόπο πια αντιμετώπισής τους.

Εν πάση περιπτώσει, εγώ θα έλεγα για το θέμα του τίτλου που είναι και το ουσιαστικό ερωτούμενο, κατ' αρχήν ο όποιος δικαιούχος δικαιώματος ξέρει την αιτία κτήσης του. Δεν υπάρχει ακίνητο που να φέρεται κάποιος σαν ιδιοκτήτης ή δικαίωμα που να φέρεται κάποιος σαν δικαιούχος σε αυτό, για το οποίο δεν υπάρχει αιτία κτήσης, μία από τις νόμιμα περιγραφόμενες στον αστικό κώδικα ή σε άλλους ειδικότερους νόμους. Και στο έντυπο μέσα αναφέρεται κάτω από το κεφάλαιο τίτλος κτήσης, αιτία κτήσης. Ως εκ τούτου ο όποιος ιδιοκτήτης, ανεξάρτητα αν μπορεί μέσα από τη διαδικασία των δηλώσεων να αποδείξει τον τρόπο κτήσης με τα έγγραφα του, εν πάση περιπτώσει όμως την αιτία κτήσης την ξέρει, είτε αυτή είναι αγορά, είτε είναι κληρονομιά κλπ. Τώρα, η αγορά, η κληρονομιά, η δωρεά. όλα αυτά, συνοδεύονται, σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, από κάποια έγγραφα. Αν υπάρχουν ή δεν υπάρχουν ή στο βαθμό που είναι νόμιμα συνταγμένα, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων, ή δεν είναι, αυτό είναι ένα άλλο θέμα. Φυσικά λέει ο νόμος, ότι για να είναι νόμιμη η μεταβίβαση πρέπει να υπάρχει συμβολαιογραφικό έργο, αυτό είναι άλλη ιστορία. Όμως, στο βαθμό που θέλουμε να καταγράψουμε, θα το καταγράψουμε όπως υπάρχει. Το δικαίωμα το Κτηματολόγιο έρχεται να το καταγράψει όπως υπάρχει, είτε με τίτλο είτε χωρίς τίτλο.

Φυσικά υπάρχουν και δύο στάδια επιτροπών, υπάρχουν και δικαστήρια και ανταπόχρονα εμφανιστούν για το ίδιο ακίνητο δύο άνθρωποι και ο ένας έχει ισχυρότερα χορτιά από τον άλλο, οι επιτροπές θα κρίνουν και θα κρίνουν όχι δικαστικά, όπως αναφέρθηκε εδώ, θα κρίνουν με παρεμπόμπουσα κρίση, όπως έχουν υποχρέωση σύμφωνα με την πάγια νομολογία του Συμβουλίου Επικρατείας. Οι επιτροπές τουλάχιστον στα πλαίσια της πολεοδομικής, της χωροταξικής, όλης της νομοθεσίας που υπάρχει, τις ξέρετε πολύ καλά τις βαθμίδες, είναι υποχρεωμένες να κρίνουν παρεμπιπτόντως για τα θέματα τα οποία τους ανατίθενται. Ακόμα και οι υπάλληλοι, προκειμένου ο υπάλληλος της Πολεοδομίας, έχει πει το Συμβούλιο της Επικρατείας επανειλημμένως, να εκδόσει πολεοδομική άδεια, πρέπει να κάνει παρεμπόμπουσα κρίση για το ιδιοκτησιακό δικαίωμα σε περίπτωση κατά την οποία προσβάλλεται από κάποιο τρίτο. Δεν μπορεί δηλαδή τη στιγμή κατά την οποία υποβάλλω μια αίτηση να μου δοθεί μια άδεια ανέγερσης ενός κτισματος και έρχεται κάποιος άλλος στο διευθυντή της Πολεοδομίας και κάνει μία παράσταση έγγραφη και λέει ότι "κύριε, μην του δίνετε άδεια, γιατί είναι δικό μου το ακίνητο". Εκείνη τη στιγμή ο διευθυντής της Πολεοδομίας δεν μπορεί να παγώσει το θέμα και να πει δεν κάνω τίποτα ή κάνω και δεν ξέρω τίποτα, ούτε μπορεί να πει ότι δίνω την άδεια και δεν με ενδιαφέρει, κύριε, αν το ακίνητο είναι δικό σου, εμένα δεν με ενδιαφέρει, εγώ άδεια δίνω. Ούτε μπορεί να πει, ότι εγώ αφού αμφισβητείται, δεν δίνω άδεια, πηγαίνετε στα δικαστήρια πρώτα.

Το Συμβούλιο Επικρατείας είπε κάτι άλλο, ότι έχει υποχρέωση να κάνει παρεμπόμπουσα κρίση, διότι το θέμα πρέπει να προχωρήσει, η ζωή συνεχίζεται. Και εδώ οι επιτροπές με παρεμπόμπουσα κρίση, θα το έλεγα, μέσα στην προδικασία, αν θέλετε, της εγγραφής των δικαιωμάτων, θα κρίνουν αν οι δύο φερόμενοι, οι διεκδικούντες το ίδιο δικαίωμα, ποιος εξ αυτών, εκ των δύο ή τριών ή πέντε, έχει το ισχυρότερο δικαίωμα για να εγγραφεί και από εκεί και πέρα ο καθείς έχει τα δικαιώματά του, από την α'βάθμια στη β'βάθμια και από τη β'βάθμια στο δικαστήριο μέσα στις προθεσμίες τις οποίες λέει ο νόμος και σύμφωνα με όλες τις άλλες διασφαλίσεις, τις οποίες το σύστημα το δικό μας εξισφαλίζει.

Για να συμμαζέψουμε λιγάκι τα πράγματα, είναι ευθύνη του ιδιώτου να δηλώσει τα δικαιώματά του, σύμφωνα με τον τρόπο με τον οποίο νομίζει ότι τα διασφαλίζει καλύτερα. Το Κτηματολόγιο δεν έχει να κάνει αντιπαράθεση ούτε με κανέναν, οι δηλώσεις θα ελεγχθούν από τις ανεξάρτητες επιτροπές, οι οποίες έχουν και τοπικό χαρακτήρα αφού συμμετέχει και εκπρόσωπος σε κάποια βαθμίδα του δήμου ή της

κοινότητας και νομίζω, ότι ο καθείς θα προβάλλει το δικαίωμά του, όπως θα το προέβαλε σε περίπτωση κατά την οποία θα ήθελε να πουλήσει τι θα έκανε - τι θα έκανε, αν θα ήθελε να πουλήσει σε μένα; ο οποίος έρχομαι από τη Χ περιοχή, δεν ξέρω τον κύριο, δεν ξέρω κανέναν, είδα το ακίνητο μου αρέσει και μου λέει έχω αυτό, πώς το έχεις κύριε; το έχω έτσι κλπ. Εγώ σαν αγοραστής τι θα κάνω; Τα ξέρετε στην πράξη πώς γίνονται. Τι θα κάνω. Δεν έχει κανένα χαρτί, δεν έχει τίποτα. Αν επικαλεστεί κληρονομιά από τον πατέρα του, θα ζητήσω μήπως είχε συμβόλαια ο πατέρας του, αν δεν έχει και ο πατέρας του, θα ζητήσω τουλάχιστον κάποια χαρτιά. Κάπως εκείνη τη στιγμή όλοι οι νομικοί παραστάτες και οι μηχανικοί προσπαθούμε να δέσουμε την ιδιοκτησία με το πρόσωπο και τους τρόπους τους ξέρετε και εδώ στο Κτηματολόγιο, προκειμένου να στηρίξει την υπόθεσή του ας προσπαθήσει να δέσει την υπόθεση του, είτε με χαρτιά κληρονομικά, είτε με απώτερους τίτλους είτε με οτιδήποτε, κάτι πρέπει να κάνει. Σε τελική ανάλυση δεν θα το κάνει το Κτηματολόγιο αυτή τη δουλειά, ο ίδιος θα την κάνει.

Λοιπόν, κλείνοντας το θέμα με τους τίτλους - με ειδοποιεί το προεδρείο ότι πρέπει να συντομεύσω γιατί είμαστε εκτός χρόνου, γι αυτό στα γρήγορα ότι προκύψει είμαστε εδώ και θα παρακολουθήσουμε μέχρι το τέλος.

Η δήλωση συμπληρώνεται με το αντικείμενο και είδος δικαιώματος που περιγράφεται, είναι τα γεωγραφικά στοιχεία ας πούμε του ακινήτου και επίσης προσδιορίζονται και περιγράφονται τα κτίσματα και τα παρακολουθήματα του ακινήτου, γιατί το Κτηματολόγιο είναι από τα στοιχεία τα οποία θα τηρεί το Κτηματολόγιο, σύμφωνα με όσα λέχθηκαν και προηγουμένως, το οποίο θα είναι κτηματοκεντρικό, δηλαδή θα έχει αναφορά κατ' αρχήν στο κτήμα, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν θα υπάρχουν ευρετήρια, διότι όπως ξέρετε όλοι σας κατ' αρχήν η οργάνωση και η τήρηση με μηχανογραφικό τρόπο δίνει τη δυνατότητα, απλώς και μόνο με την εισαγωγή ενός προγράμματος, η αναφορά να μην είναι μόνο με το ακίνητο ή με το πρόσωπο, αλλά μπορεί να είναι και με άλλα πράγματα, π.χ. με την οδό, θα λέμε οδός Ερμού ποιοι είναι οι ιδιοκτήτες ή ποια είναι τα ακίνητα. Ως εκ τούτου τώρα είναι εντελώς θεωρητική και χωρίς ουσία αν θα υπάρχει ευρετήριο του τάδε τύπου ή του τάδε. Ευρετήρια θα υπάρχουν πολλά, θα υπάρχει δηλαδή η δυνατότητα χρήσης ευρετηρίων, μέσα από τις διαδικασίες της μηχανοργάνωσης.

Να προχωρήσουμε λιγάκι. Ένα δεύτερο έντυπο είπαμε υπάρχει για τη διευκόλυνση, δεδομένου ότι τα προσωπικά στοιχεία των φυσικών προσώπων διαφέρουν ο τρόπος λήψης τους, ο τρόπος εγγραφής τους είναι διαφορετικός από των νομικών

προσώπων, γι αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο να υπάρξει ένα δεύτερο έντυπο, να είναι διαφορετικού χρώματος για να διευκολύνει τους συναλλασσόμενους και τους μελετητές, στο οποίο να είναι τα στοιχεία για τα νομικά πρόσωπα. Αυτά έχουν κωδικοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο, λαμβάνονται ώστε να είναι και εύκολα, να μπαίνουν εύκολα στην κωδικοποίηση των ηλεκτρονικών υπολογιστών, διότι η διαχείριση τόσο μεγάλων αριθμών δηλώσεων δεν είναι εύκολο να γίνει με γυμνό οφθαλμό, όπως καταλαβαίνετε, και γι αυτό χρειάζεται η μηχανοργάνωση.

Σίγουρα πίσω από τα νομικά πρόσωπα, τα οποία καταλαβαίνετε όλοι σας και για εκείνους που ενδεχομένως δεν καταλαβαίνουν έχουμε εταιρείες, σωματεία, νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου...

(αλλαγή κασέτας)

... Σας ευχαριστώ πάρα πολύ.

Διόλεγμα.

Οι απόψεις του ΓΕΩ.ΤΕΕ για το Κτηματολόγιο.

Δημήτριος Σπαθής - Δασολόγος.

ΣΠΙΑΘΗΣ: Υστερα από την πρόσκληση του Δικηγορικού Συλλόγου Βόλου του Τεχνικού Επιμελητηρίου του τμήματος Μαγνησίας, το Γεωτεχνικό Επιμελητήριο μου ανέθεσε να εκθέσω τις απόψεις του πάνω στο θέμα Εθνικό Κτηματολόγιο.

Ακόμα από την απελευθέρωση του ελληνικού κράτος, είναι γνωστό, ότι έχουν γίνει πάρα πολλοί νόμοι, διατάγματα αποφάσεις, σχετικά με την κτηματογράφηση της Ελλάδας, κυρίως όμως να υπάρχει κάποια κτηματική πίστις. Παρά ταύτα όμως, κτηματολόγιο δεν έχει γίνει. Να μην αναφέρω, να μην μπω στα ιστορικά αυτά νομοθετήματα, απλώς να αναφέρω ότι έχει γίνει νόμος το 1836, το 1856, το 1910 και ερχόμαστε τώρα στον τελευταίο νόμο, τον 2308/95, με τον οποίο καλούμεθα για να στιάξουμε το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Αυτή την ίδια περίοδο η πολιτεία είχε αισθανθεί τις δυσκολίες, που θα προέκυπταν κατά τη σύνταξη το Κτηματολογίου για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις. Και προχώρησε και σε μια άλλη σειρά ειδικών νόμων, σχετικών με την κτηματογράφηση των δασών.

Ενδεικτικά σας αναφέρω το νόμο 17/1836 περί ιδιωτικών δασών. Με αυτό το νόμο καθιερώθηκε για τα δάση το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του δημοσίου, με στόχο την προστασία της ιδιωτικής περιουσίας.

Επίσης, με το νόμο ΑΧΜ του 1888 περί διακρίσεως και οριοθεσίας των δασών, καταγράφεται ως πρώτη συστηματική προσπάθεια για καταγραφή οριοθεσία των δασών και κατοχύρωση των δικαιωμάτων του δημοσίου. Εισάγεται για πρώτη φορά η έννοια του αποτερματισμού των δασών. Η ευκαιριακή όμως και περιορισμένη εφαρμογή του δεν απέδωσε σοβαρά αποτελέσματα.

Ερχόμαστε στο Ν.4173/29 περί δασικού κώδικος. Εκεί υπήρχαν πάρα πολλές διατάξεις για τον αποτερματισμό των δασών, των οποίων, κύριε πρόεδρε, μας ενδιαφέρει ιδιαίτερα, αλλά δεν εφαρμόστηκαν, γιατί το υπουργείο Γεωργίας ήταν πάντα ο φτωχός συγγενής.

Από αυτή την αναδρομή δεν θέλησα να μπω σε πολλές λεπτομέρειες στο χρόνο και την παράθεση των ειδικών νόμων για τα δάση, βλέπουμε ότι μπαίνει και το Σύνταγμα του 1975, το οποίο αναφέρει εμμέσως πλην σαφώς, όχι αναφέρει, αλλά επιβάλλει τη

σύνταξη του Κτηματολογίου. Ειδικότερα, με τα άρθρα 17 και 18 κατοχυρώνεται η προστασία της ιδιοκτησίας, η οποία τελεί υπό την προστασία του κράτους. Με τα άρθρα 24 και 1217 κατοχυρώνεται και επιβάλλεται ο χωροταξικός σχεδιασμός και η προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων, των οποίων ρητά απαγορεύεται η μεταβολή προορισμού των, εκτός αν προέχει η εθνική οικονομία ή η αγροτική εκμετάλλευση ή επιβάλλει κάτι άλλο το δημόσιο συμφέρον.

Πέρα από κάθε αμφισβήτηση, οι πιο πάνω διατάξεις κατοχυρώνουν ατομικά και κοινωνικά αγαθά, τα οποία είναι ανάγκη να προστατευθούν γιατί προσδιορίζουν την ταυτότητά μας ως έθνος.

Η κατοχύρωση αυτή εξασφαλίζεται μόνο μέσα από ένα Εθνικό Κτηματολόγιο, στο οποίο θα καταγράφεται με κάθε λεπτομέρεια η ακίνητη ιδιωτική και δημόσια ιδιοκτησία κάθε είδους, καλύπτοντας μια επιφάνεια 132.000.000 στρεμμάτων τα οποία έχουμε γης και κάθε κατηγορίας, η οποία ανάλογα με τη χρήση αδρομερώς εμφανίζεται, διοφωνώντας με κάποιο συνάδελφο εδώ, κάποιο δικηγόρο ότι η αστική γη είναι 8, 5 εκατομμύρια περίπου στρέμματα, περίπου το 6, 5% του χώρου, η γεωργική γη είναι 36 εκατομμύρια στρέμματα, το 27, 2% και η δασική γη για την οποία δεν άκουσα απολύτως τίποτα σήμερα εδώ είναι 87 εκατομμύρια στρέμματα, το 67, 3% του ελληνικού χώρου.

Ετσι, και μόνο από τα παραπάνω στοιχεία δεν είναι τυχαίο, που αμέσως μετά την ισχύ του Συντάγματος το 1975 θεσπίστηκε ο Ν.248/76 σε μια προσπάθεια να αντιμετωπιστεί η καταγραφή της δασικής γης, που καλύπτει τα δύο τρίτα της χώρας, για την οποία καθιερώθηκε ένα ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας κατά τις επιταγές του Συντάγματος. Ο νόμος 248/76, που και σήμερα εξακολουθεί να ισχύει, λειτούργησε με κάποια όχι ενθαρρυντικά αποτελέσματα, αφού στη χώρα μας ακόμα και σήμερα ισχύει το ότι φτιάξει μια κυβέρνηση, η άλλη θα πρέπει ή να το καταργήσει ή να το τροποποιήσει. Στην προκειμένη περίπτωση ίσχυσε η μερική αδρανοποίηση αυτού του νόμου.

Ομως, αυτός ο νόμος κινήθηκε προς τρεις κατευθύνσεις: Την καταγραφή σε χάρτες των δασών και δασικών εκτάσεων, τη διάκριση των ιδιοκτησιών εντός αυτών, την προστασία των δημοσίων δασικών εκτάσεων μέσα από την καταγραφή τους. Σήμερα, έχει γίνει μια σχετική κτηματογράφηση πέντε εκατομμυρίων στρεμμάτων περίπου, αυτό είναι πάντα σχετικό και μιλάμε για κτηματογράφηση με την έννοια και της απογραφής, όχι με την έννοια του Εθνικού Κτηματολογίου ότι θα έχει τα πάντα μέσα, ούτε όμως της καταγραφής και μόνο που πιστεύεται ότι θα είναι το Εθνικό Κτηματολόγιο, γιατί η καταγραφή είναι απλό πράγμα, το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι δύσκολο, σταμάτησε και ο

νομος αυτός έχει γίνει ανενεργός και άμεσα τροποποιήσιμος. Ερχόμαστε στην εφαρμογή του νέου νομικού πλαισίου του 2308/95. Ήδη ο νόμος αυτός σε συνδυασμό με τις διατάξεις του προς συζήτηση σχεδίου νόμου, διαμορφώνουν ένα νέο θεσμικό πλαίσιο, με τη φιλοδοξία ότι θα δώσουν στην Ελλάδα σύγχρονο Κτηματολόγιο. Διαμορφώνουν ένα θεσμικό πλαίσιο, που καθορίζει τη διαδικασία από την κήρυξη μιας περιοχής υπό κτηματογράφηση μέχρι τις πρώτες εγγραφές σε κτηματολογικά βιβλία και ρυθμίζει την τήρηση και λειτουργία μετά τις πρώτες εγγραφές.

Το νέο αυτό θεσμικό πλαίσιο κατά τους συντάκτες του, έχει πολλούς στόχους, να μην ορχίσω να απαριθμώ, μιλάει για αυτοματοποιημένο, για σύγχρονο, για αρχείο ακίνητης ιδιοκτησίας κλπ. Είναι όμως ικανό και πολυδύναμο αυτό το μέχρι σήμερα πελυδιαφημισμένο θεσμικό πλαίσιο, να πετύχει αυτό που δεκάδες άλλοι νόμοι στο παρελθόν δεν το κατόρθωσαν; Είναι ικανό να καταγράψει με ακρίβεια τη δημόσια και ιδιωτική γη και να προστατεύσει τη διαχείρισή τους, κατοχυρώνοντας οριστικά και αμετάκλητα, την περιουσία του δημοσίου και ιδιοκτησιακά δικαιώματα των ιδιωτών; Είναι ικανό να αποτελέσει εργαλείο προγραμματισμού, οικονομικής διαχείρισεως του δημοσίου χώρου, αναβάθμιση και προστασία του περιβάλλοντος, αλλά και αξιοποίησης των φυσικών πόρων; Είναι ικανό να συμβάλλει καθοριστικά στον προγραμματισμό χαροταξιακού σχεδιασμού και την άσκηση ορθολογικής πολιτικής γης;

Οι πρώτες ενδείξεις, όπως τουλάχιστον προκύπτουν μέσα από τις θεσμοθετημένες και προτεινόμενες διατάξεις, δεν είναι ενθαρρυντικές και αυτό για έναν απλούστατο λόγο, γιατί το θεσμικό πλαίσιο προκλητικά αγνοεί ή εσκεμμένα παρακάμπτει τρεις παραμέτρους.

Πρώτη παράμετρος. Η πρώτη παράμετρος είναι το δασικό πρόβλημα, το οποίο υφίσταται σχεδόν στο 67% της ελληνικής συνολικής επιφάνειας της γης, το οποίο στοχεύει να καταγράψει το υπό κατάρτιση Κτηματολόγιο, αγνοεί δηλαδή τις ιδιαιτερότητες της δασικής γης. Αυτή και μόνο η παράλειψη είναι βέβαιο, ότι θα δημιουργήσει αξεπέραστα προβλήματα, που ίσως φτάσουν κατά την πορεία εφαρμογής και μέχρι την αναίρεσή του, σίγουρα όμως θα οδηγήσει σε αδιέξοδα την όλη προσπάθεια.

Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 24 και της παραγράφου 3 και 4 του άρθρου 11' του Συντάγματος του '75, η προστασία γενικά του περιβάλλοντος και ειδικά του δασικού περιβάλλοντος έχει αναρθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία και υποχρέωση του κράτους. Όλα τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, δημόσια και ιδιωτικά,

υπάρχουν κατά το Σύνταγμα ως φυσικά αγαθά και ανεξάρτητα από την ειδικότερη ονομασία τους και τη θέση τους σε ένα ξεχωριστό προστατευτικό καθεστώς, σε μία προσπάθεια διατηρήσεως της φυσικής, βιολογικής, οικονομικής ισορροπίας, που είναι απολύτως αναγκαία για να ζήσει ο άνθρωπος.

Πέραν της προστασίας επί των υφισταμένων δασών και δασικών εκτάσεων, ο συνταγματικός νομοθέτης, αποβλέποντας σε μια απόλυτη προστασία, προέβλεψε με την παρ. 3 του άρθρου 117 την αποκατάσταση του αρχικού δασικού χαρακτήρα των εκτάσεων, χωρίς κανένα περιορισμό στο παρελθόν και χωρίς να αναγνωρίζει καμία κατάσταση που τυχόν δημιουργήθηκε επί τέτοιων εκτάσεων, όπως είναι οι εκχερσώσεις, καταπονήσεις, αυθαίρετα, οικισμοί αυθαιρέτων κλπ.

Σε εφαρμογή των διατάξεων του Συντάγματος, ο κοινός νομοθέτης θέσπισε μεταξύ άλλων ιδιαίτερους όρους προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων, προβαίνοντας στη θεσμοθέτηση ειδικών διοικητικών και δικαστικών διαδικασιών για την καταγραφή της οριοθεσίας τους και την κατάρτιση δασικού Κτηματολογίου. Δηλαδή ειδικά μέτρα - ρυθμίσεις για την υλοποίηση συνταγματικά κατοχυρωμένης προστασίας τους. Αυτά περιλαμβάνονται κατά βάση σε αυτούς τους νόμους που σήμερα ισχύουν, ο 248/76, ο 998/79, το διάταγμα 1141/90, περί φωτογραφήσεως, χαρτογραφήσεως, δασολογίου κλπ.

Με τις διατάξεις των παραπάνω νόμων, η δασική γη προστατεύεται ως άθροισμα των εκτάσεων, οι οποίες: Πρώτον, στην ενεστώτα κατάσταση σήμερα φέρουν τα απαραίτητα βλαστητικά χαρακτηριστικά, τα οποία τους προσδίδουν τη μορφή δάσους ή δασικής εκτάσεως, πρόκειται για τις κατά μορφήν δασικές εκτάσεις και δεύτερον κατά το παρελθόν, χωρίς χρονικό περιορισμό ποτέ, ήταν δασικές και σήμερα μετά από διάφορες επεμβάσεις παράνομα άλλαξαν χρήση - πρόκειται για τις κατά χαρακτήρα δασικές εκτάσεις. Για τη συνολική οριοθετημένη επιφάνεια βάσει των συνταγματικών δεσμεύσεων δασικής γης, άλλωστε ισχύει από το 1836 το μαχητό υπέρ του δημοσίου τεκμήριο κυριότητας και από το 1915 έπαψε να ισχύει η δυνατότητα απέκτησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων με έκτακτη χρησικτησία.

Ετσι λοιπόν, οδηγούμεθα στο συμπέρασμα, ότι είναι αδύνατο να αντιμετωπιστεί κατά οριστικό τρόπο το ιδιοκτησιακό καθεστώς μιας έκτασης, αν δεν προηγηθεί ο χαρακτηρισμός αυτής ως δασικής ή μη κατά τρόπο αδιαμφισβήτητο και τελεσίδικο.

Με το νέο θεσμικό πλαίσιο που διαμορφώνεται κυρίως από την εφαρμογή του 2303/96, διαπιστώνουμε, ότι οι δασικές εκτάσεις αντιμετωπίζονται ως περιοχές υπό

κτηματογράφηση, με τις ίδιες ακριβώς μεθόδους, διαδικασίες, όρους και εγγυήσεις που χρησιμοποιούνται για τις λοιπές μη δασικές εκτάσεις, γεγονός που αποστερεί από αυτούς το κεκτημένο δικαίωμα της αυξημένης προστασίας, που καθιέρωσε το Σύνταγμα και εξειδίκευσαν οι νόμοι 248, 998 και 1141 διάταγμα του '80.

Σύμφωνα με την κατ' εφαρμογήν του Ν.2308 εκδοθείσα κανονιστική απόφαση 71.54 κλπ. του ΥΠΕΧΩΔΕ περί εγκρίσεων των τεχνικών προδιαγραφών, μέσα σε μια υπό κτηματογράφηση περιοχή, ως δασικές οριοθετούνται μόνο οι εκτάσεις εκείνες που φέρουν βλαστικά στοιχεία βάσει προσφάτων αεροφωτογραφιών ή διαγραμμάτων. Η διαδικασία αυτή αφενός αντιβαίνει συνταγματική επιταγή για αυξημένη προστασία και των εκτάσεων που στο παρελθόν ήταν δασικές, αλλά και πάνω από όλα απεμπολεί δικαιώματα του δημοσίου επ' αυτών των εκτάσεων που στο σύνολό τους σχεδόν είναι καταπατημένες. Θα πρέπει εδώ να σημειώσουμε, ότι το 60% της ελληνικής γης αποτελεί δημόσια περιουσία και από αυτή τη δημόσια περιουσία το 53% είναι δάση και δασικές εκτάσεις.

Συνεπώς, η αντιμετώπιση της καταγραφής της δασικής γης, ως τοπογραφικού εγγειρήματος και μόνο, αντίκειται όχι μόνο στις συνταγματικές επιταγές, αλλά και στις οπιαδήποτε προστασίας της δημόσιας δασικής περιουσίας.

Η δεύτερη παράμετρος, η οποία αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τους επιδιωκόμενους στόχους του Εθνικού Κτηματολογίου, είναι η έλλειψη της επιβαλλόμενης προσοχής στην άλλη μεγάλη κατηγορία ελληνικού εδάφους, στη γεωργική γη, στην οποία μπορεί να μην υπάρχουν οι ιδιαιτερότητες της δασικής γης, είναι ανάγκη όμως στα πλαίσια της αναπτυξιακής πορείας της χώρας, να τύχει ανάλογης προσοχής. Η σύνδεση του αγροτεμαχίου γεωργικής γης με το γεωτεμάχιο κατά τις ήδη εφαρμοζόμενες διαδικασίες και ο περιορισμός της πληροφόρησης μόνο στη θέση και την έκταση, αποστερεί το γεωργικό χώρο το ποσοστό το οποίο φτάνει, όπως προηγουμένως είπα, το 27, 2% της προς κτηματογράφηση γης, από πολύτιμα στοιχεία που θα μπορούσαν να συμβάλλουν στην επιζητούμενη αναδιάρθρωση των καλλιεργειών, στην ανταγωνιστική γεωργία, στην ανάπτυξη της γεωργίας τελικά. Στοιχεία, όπως μορφή και τρόπος καλλιέργειας, εποχή ανάπτυξης, ωρίμανσης και συγκομιδή καλλιεργειών, υφιστάμενες και προδιαγραφόμενες τάσεις στον καλλιεργητικό και οικονομικό χώρο, επικρατούσες κοινωνικές συνθήκες κλπ.

Αυτά τα στοιχεία που είναι σήμερα όσο ποτέ αναγκαία, δυστυχώς, δεν προβλέπονται να συγκεντρωθούν κατά τη διαδικασία

κατάρτισης του Κτηματολογίου. Ομως, καμία πρόβλεψη δεν υπάρχει στο στάδιο καταγραφής και για την ιδιαιτερότητα της ιδιοκτησιακής κατάστασης της αγροτικής γης.

Η τρίτη παράμετρος είναι που αγνοείται στις διαδικασίες κατάρτισης του Κτηματολογίου, η έλλειψη πρόβλεψης για την ολόπλευρη αξιοποίηση του έμφυχου επιστημονικού δυναμικού της χώρας. Μια προσπάθεια στην οποία επενδύει όλη η Ελλάδα για το μέλλον, ένα έργο σίγουρα εθνικής σημασίας και σπουδαιότητας, με το πρόσχημα ότι η υλοποίησή του είναι το τοπογραφικό εγχείρημα, θέτει εντέχνως στο περιθώριο τη συσσωρευμένη γνώση και εμπειρία των γεωτεχνικών επιστημόνων. Επιστημόνων, των οποίων το γνωστικό αντικείμενο εκτείνεται στο 94, 5% του προς κτηματογράφηση συνολικού εδάφους.

Αλλωστε, σε μια εν μέρει συζήτηση - συμφωνία με τον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ την άνοιξη του '96, ο οποίος είναι και σήμερα υπουργός στο ΥΠΕΧΩΔΕ, παρουσία του προέδρου του ΟΚΧΕ ελέχθη, ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο θα πρέπει να γίνει από τους τοπογράφους, τους δασολόγους και τους νομικούς. Για δασολόγους όμως εδώ δεν άκουσα απολύτως τίποτα.

Οι προτάσεις του Επιμελητηρίου μας για μια ασφαλή πορεία στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Με βάση την πιο πάνω περιληπτική ανάλυση γίνεται αντιληπτό, ότι από την πλευρά μας αναφερόμαστε σε ένα Εθνικό Κτηματολόγιο σύγχρονο και πολυδύναμο, συμπληρωμένο με όλες εκείνες τις πληροφορίες οικονομικού, βιολογικού και κοινωνικού χαρακτήρα, οι οποίες θα το κάνουν ικανό να αντιμετωπίσει με επιτυχία τις ανάγκες του παρόντος, αλλά και τις προκλήσεις του μέλλοντος στην αναπτυξιακή πορεία της χώρας, λειτουργώντας ως μια τράπεζα πληροφοριών γης στην υπηρεσία του πολίτη και της πολιτείας.

Για να γίνει όμως αυτό κατορθωτό προτείνουμε:

1. Κατά τη σύνταξη του Κτηματολογίου να διασφαλίζεται η καταγραφή των στοιχείων, που προβλέπονται από τις διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 1 του 1647/86 και αφορούν: το χαρακτηρισμό και την καταγραφή κατηγοριών εδαφών και χρήσεων γης, τη σύνταξη, ενημέρωση και εκτύπωση σχετικών θεματικών χαρτών, την οργάνωση και τήρηση τράπεζας πληροφοριών στοιχείων γης.
2. Μετά την κήρυξη μιας περιοχής υπό κτηματογράφησης, να ανατίθενται σε μελετητικά γραφεία η καταγραφή των κατά μορφή σήμερα και κατά χαρακτήρα στο παρελθόν δασικών εκτάσεων της περιοχής, με το δημόσιο σε ελεγκτικό αλλά και

επικυρωτικό ρόλο. Το δημόσιο δεν μπορεί να μείνει απ' έξω. Είναι αυτονόητο, ότι επειδή το θέμα του χαρακτηρισμού των εκτάσεων ως δασικών ή μη γίνεται με βάση βλαστητικά, βιολογικά, οικολογικά, διαχειριστικά χαρακτηριστικά και υπεισέρχεται φωτοερμηνευτική εκτίμηση αυτών των χαρακτηριστικών, οι παραπάνω εργασίες είναι αντικείμενο αποκλειστικά της δασολογικής επιστήμης και επιβάλλεται να εκτελεστούν από μελετητικά γραφεία δασολόγων.

3. Στην έγκυρη προώθηση και ψήφιση του νόμου που θα αντικαταστήσει του Ν. 248/76, σχετικά με τη σύνταξη, έλεγχο και κύρωση των δασικών χαρτών, ώστε οι διαδικασίες κατάρτισης αυτών να μπορούν να ανατίθενται σε μελετητικά γραφεία δασολόγων, να μην οδηγούνται σε αδιέξοδο εξαιτίας των συσσωρευμένων προβλημάτων, όπου έχουμε να αντιμετωπίσουμε καταστάσεις αναπότρεπτων καταστάσεων, τεκμήρια κυριότητας, αλλαγή χρήσεως... το '75 κλπ.

4. Στις προσκλήσεις εκδήλωσης ενδιαφέροντος, θα πρέπει επί ίσοις όροις να δίνεται η δυνατότητα συμμετοχής των γεωτεχνικών - δασολόγων, γεωπόνων κλπ.

5. Αμέσως μετά την τροποποίηση του Ν.248/76, θεωρούμε αναγκαία τη σύνταξη προδιαγραφών θεματικών χαρτών και τη σύνταξη αναλυτικού πίνακα αμοιβών για όλες τις επιστημονικές απασχολήσεις, που αφορούν την κτηματογράφηση των δασών και δασικών εκτάσεων.

6. Να τροποποιηθούν οι συγκεκριμένες διατάξεις του Ν.2308/95, οι οποίες αντιστρατεύονται τις πιο πάνω διαδικασίες ή ενεργούν σε βάρος των συμφερόντων του φυσικού περιβάλλοντος και της δημόσιας δασικής περιουσίας.

Η σπουδαιότητα του έργου Εθνικό Κτηματολόγιο δεν επιτρέπει περιορισμούς, δεν δικαιολογεί αποκλεισμούς, αντίθετα επιβάλλει τη συνεργασία όλων για να υπάρξουν αποτελέσματα αντάξια της αναμονής 176 χρόνων ελευθέρου βίου της χώρας μας. Ευχαριστώ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Παρακαλώ τον κύριο Σπαθή και όσους προηγουμένως έχουν κάνει εισηγήσεις, αν είναι δυνατόν, πριν το τέλος της συνεδρίασης σήμερα να βγάλουν κάποια φωτοτυπία και να μας φέρουν κάποιο αντίγραφο των εισηγήσεων - ό, τι υπάρχει γραπτό τουλάχιστον.

(διάλογος)

Προβλήματα από την πιλοτική φάση του Κτηματολογίου στη Μαγνησία

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Παρακαλώ τον κ. Δεμιρίδη να κάνει την εισήγησή του. Όπως είναι γνωστό, ο κ. Δεμιρίδης ανήκει στη μελετητική ομάδα, η οποία έχει αναλάβει την κτηματογράφηση Σκιάθου και Αλονήσου.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΔΕΜΠΡΙΑΔΗΣ - Τοπογράφος Μηχανικός, ΤΕΕ Μαγνησίας, Σύλλογος Τοπογράφων: Ευχαριστώ το προεδρείο.

Κυρίες και κύριοι, αγαπητοί συνάδελφοι,

Η συστηματική καταγραφή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στα πλαίσια σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου άρχισε στο Νομό Μαγνησίας από τους Δήμους Σκιάθου και Αλονήσου, όπως είναι γνωστό. Οι περιοχές εντός των διοικητικών ορίων, το τονίζω εντός των διοικητικών ορίων σε όλη την περιοχή, των δύο αυτών νησιωτικών δήμων, περιελήφθησαν στην πρώτη ομάδα των δήμων στους οποίους ξεκίνησε το πιλοτικό πρόγραμμα του ΟΚΧΕ.

Οι λόγοι που οδήγησαν, κατά την άποψή μου, στην παραπάνω προτεραιότητα για αυτούς τους δύο δήμους συγκεκριμένα, ήταν ότι πρόκειται για δύο δήμους με έντονους τουριστικούς ρυθμούς ανάπτυξης, με μεγάλη αξία γης, με έντονη τάση αστικοποίησης των παραθαλασσίων περιοχών και φυσικά την ανάγκη προστασίας της δημόσιας γης.

Ο σκοπός της μελέτης της οποίας η σύμβαση υπογράφηκε στις 21/12/95 είναι η παραγωγή ψηφιακών κτηματολογικών διαγραμμάτων και κτηματολογικών πινάκων, σύμφωνα με τις εγκεκριμένες ήδη προδιαγραφές, καθώς και η επεξεργασία των δηλώσεων ιδιοκτησίας, ώστε να ολοκληρωθούν οι προβλεπόμενες πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία για τα ακίνητα των υπόψη περιοχών, σύμφωνα με τον ψηφισθέντα ήδη νόμο 2308/95.

Η ομάδα μελέτης που έχει αναλάβει την εκπόνηση, αποτελείται από 15 τοπογράφους μηχανικούς - μελετητές, όλοι από το Βόλο, με εμπειρία, γνώση των περιοχών του νομού μας, όρεξη για δουλειά και έχουν φυσικά την απαραίτητη και ικανή υλικοτεχνική υποδομή. Και φυσικά παρά τις εγγενείς δυσχέρειες, που παρουσιάζονται πολλές φορές σε τέτοια παρόμοια σχήματα, όπου γίνεται μεγάλη συνεργασία επιστημόνων, έχουμε καταφέρει, χάρη στον πόθο για την επιτυχία του σκοπού του Εθνικού Κτηματολογίου, να έχουμε το συντονισμό και την απόλυτη συνεργασία, ώστε να αποτελούν, πιστεύουμε, πρότυπο για μίμηση και για τις άλλες επαρχίες. Θέλουμε να

πιπτεύουμε στην ενθάρρυνση αυτής της προσπάθειας και από τους καθ' ύλην αρμοδίους φορείς, ώστε να υπάρξει και συνέχεια στο φαινόμενο.

Επιπλέον, στην ομάδα μελέτης συμμετέχουν, όπως προβλέπεται και από την πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος, δικηγόροι, νομικοί σύμβουλοι, μέλη του Δικηγορικού Συλλόγου Μαγνησίας. Είναι η κυρία Δήμητρα Μαραθιώτου και ο κύριος Εθνικόπουλος.

Ακόμα, απαντώντας και στον εκπρόσωπο του ΓΕΩ.ΤΕΕ, παρότι στην πρώτη προκήρυξη δεν προβλεπόταν η συμμετοχή δασολόγου στην ομάδα μελέτης, ήδη εμείς συνεργαζόμαστε με δασολόγους εξειδικευμένους στην περιοχή γιατί αυτό εντοπίστηκε στον ΟΚΧΕ και ήδη στις καινούριες μελέτες που έχουν προκηρυχθεί και σε αυτές τις περιοχές περιλαμβάνεται και ο Δήμος Νέας Αγχιάλου, προβλέπεται η συνεργασία με δασολόγους. Είναι ένα θέμα που έχει εντοπιστεί και πραγματικά διορθώθηκε.

Μερικά στοιχεία των δύο δήμων στους οποίους γίνεται η μελέτη. Το Δήμο Σκιάθου απαρτίζουν τα νησιά Σκιάθος, Τσουγκριά, Τσουγκριάκι, Μαραγκός, Αργκός, Ασπρόνησος και Ρέπιον, είναι επτά νησιά και είπαμε ότι γίνεται σε όλες τις περιοχές το Κτηματολόγιο.

Το Δήμο Αλονήσου απαρτίζουν η Αλόνησος και 16 ακόμα νησιά: Περιστέρα, Λεχούσα, Μικρό Αδέλφι, Μεγάλο Αδέλφι, Κυρα Παναγιά, Φαγκρού, Παππούς, Γραμέζα, Γιούρα, Πιπέριον, Σκάτζουρα, Λαγοφυτονήσια, Πράσο, Σκαντήλι, Κόρακας και Ψάθουρα.

Οι εκτάσεις του Δήμου Σκιάθου είναι 50.000, εκ των οποίων της νήσου Σκιάθου 49.000 και η έκταση του Δήμου Αλονήσου είναι συνολικά 126.000 στρέμματα και από αυτά η Αλόνησος είναι 63.500 και τα άλλα μεγαλύτερα νησιά, η Κυρα Παναγιά 24.500, η Περιστέρα και η Λεχούσα 14.500 και τα Γιούρα 12.000 στρέμματα.

Οι πληθυσμοί, σύμφωνα με την απογραφή του 1991 ανέρχονται για τη Σκιάθο σε 4.096 κατοίκους και για την Αλόνησο σε 2.985 κατοίκους. Και στα δύο νησιά φυσικά κατά την τουριστική περίοδο υπάρχει πληθυσμιακή έξαρση, είναι γνωστό αυτό και ο πληθυσμός στη Σκιάθο φτάνει πολλές φορές από 20-25.000 κατοίκους και στην Αλόνησο στο 6-8.000 κατοίκους.

Ποιο είναι το τεχνικό μέρος της μελέτης. Η μελέτη συντάσσεται, βασιζόμενη στις αεροφωτογραφίες που προέκυψαν από πτήσεις και αεροφωτογραφήσεις τον Ιούλιο του 1995. Για τις αστικές περιοχές έγινε λήψη σε κλίμακα 1:6.000, από τις οποίες εμείς παράγουμε χάρτες σε 1:1000 και για τις αγροτικές περιοχές η κλίμακα λήψης είναι

1:15.000, είναι μερικά τεχνικά θέματα, από τις οποίες παράγονται ορθοφωτοχάρτες σε κλίμακα 1:5.000.

Ο ορθοφωτοχάρτης είναι ένας χάρτης, ο οποίος είναι φωτογραφία και χάρτης μαζί και είναι χρήσιμος, θα πω παρακάτω γιατί.

Η παραγωγή των χαρτών γίνεται σε ένα ψηφιακό φωτογραμμετρικό σταθμό, που διαθέτει η μελετητική ομάδα στο Βόλο.

Οι επικαλύψεις των αεροφωτογραφιών κατά μήκος είναι 80% περίπου, έχουν επικάλυψη η μία με την άλλη και 30-40% σε πλάγια κάλυψη και δικαιολογείται φυσικά από το ότι το μήκος των ακτογραμμών της περιοχής είναι πολύ μεγάλο. Φυσικά, αποτέλεσμα των ακτογραμμών, έχουμε έναν πολύ μεγάλο όγκο αεροφωτογραφιών. Ετσι, για την κλίμακα 1:15.000, που θα γίνουν για τις αγροτικές περιοχές, έχουμε 135 αεροφωτογραφίες και για την κλίμακα 1:6.000, που είναι στις αστικές περιοχές, 37 αεροφωτογραφίες.

Και για να δεθούν τα μοντέλα χρειάστηκαν μετρήσεις φωτοσταθερών σε διάφορες περιοχές, 150 περίπου και στις δύο, και στις αστικές δηλαδή και στις αγροτικές.

Εδώ τονίζουμε, ότι παρότι οι μετρήσεις για τον προσδιορισμό αυτών των φωτοσταθερών έγιναν με όργανα δορυφορικής τεχνολογίας, VILTE GPS δύο συχνοτήτων, που επίσης διαθέτει η μελετητική ομάδα, το κόστος ήταν τεράστιο και η διαδικασία των μετρήσεων υπαίθρου επικίνδυνη και περιπετειώδης πολλές φορές για την προσέγγιση των απρόσιτων περιοχών.

Ένα παράδειγμα. Για να μετρήσουμε στην Κυρα Παναγιά χρειάστηκε από την Αλόνησο να πάμε με καΐκι νοικιασμένο, σε δυόμισι ώρες απόσταση, τονίζω και όσοι ξέρουν από εδώ, ότι η Αλόνησος απέχει από το Βόλο τρισημίσι ώρες με το δελφίνι, δυόμισι ώρες να πάμε και δυόμισι ώρες να γυρίσουμε πέντε και να μετρήσουμε χρειάστηκαν δύο μέρες τέσσερα άτομα για να πάρουμε οχτώ φωτοσταθερά.

Ήδη οι τεχνικές εργασίες έχουν προχωρήσει σε ικανοποιητικό επίπεδο. Έχουν παραχθεί ψηφιακά φωτογραμμικά διαγράμματα σε κλίμακα 1:1000 για όλες τις αστικές περιοχές, όπως αυτές καθορίστηκαν από την πρώτη εντολή εργασιών, που δόθηκε από την υπηρεσία επίβλεψης. Αυτές για τις 1:1000 περιοχές είναι για την πόλη της Σκιάθου η ίδια η πόλη και η περιοχή επέκτασης της Σκιάθου και για την Αλόνησο οι περιοχές Βότσι, Πατητήρι και η περιοχή της Χώρας Αλονήσου.

Επίσης, έχουν συνταχθεί ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες σε κλίμακα 1:5000 για όλη την περιοχή μελέτης του Δήμου Σκιάθου και συνεχίζεται η σύνταξη για το Δήμο Αλονήσου.

Ηδη με τη δεύτερη εντολή εργασιών που έχουμε από τον επιβλέποντα μηχανικό, ξεκινάμε την επόμενη φάση που είναι η ενημέρωση των φωτογραμμικών διαγραμμάτων, σε πρώτη φάση ξεκινάμε στις αστικές περιοχές. Θα προσδιορίσουμε δηλαδή από τα φωτογραμμικά διαγράμματα με υπόδειξη ορίων που θα γίνει επιτόπου από οριοδείκτες και από τους κατοίκους, την ιδιοκτησία και θα σχεδιάσουμε πλέον οριστικά την ιδιοκτησία πάνω στο σχέδιο. Αυτό θα γίνει φυσικά και στις αγροτικές περιοχές.

Μερικά προβλήματα που εντοπίζουμε τεχνικά είναι, ότι επειδή η Σκιάθος ως γνωστόν έχει πολύ στενούς δρόμους και τα κτίσματα όπως φαίνονται από τις αεροφωτογραφίες με τις στέγες εμποδίζουν την ακριβή λήψη του ορίου της ιδιοκτησίας, θα χρειαστούμε να κάνουμε λοιπόν μετρήσεις επίγειες, που θα ξεκινήσουν την άλλη εβδομάδα και εδώ πρέπει να τονίσουμε την ανάγκη της ύπαρξης του αστικού δικτύου, που προβλέπεται μεν στις προδιαγραφές του ΟΚΧΕ, αλλά κάπως φαίνεται ότι δεν προχωράει, δεν το δέχεται ο ΟΚΧΕ. Πιστεύουμε, ότι το αστικό δίκτυο χρειάζεται όχι μόνο για μας, που θα βοηθηθούμε για να φτιάξουμε το σωστό διάγραμμα, με τις οικοδομικές γραμμές, όταν ξέρουμε ότι η αξία της γης της Σκιάθου είναι πάρα πολύ μεγάλη, αλλά θα βοηθήσει και τους πολίτες μελλοντικά, αν χρειαστούν να κάνουν ένσταση, ότι θα έχουν την εξάρτηση των τοπογραφικών διαγραμμάτων εύχρημη χωρίς να χρειαστεί περισσότερο κόστος.

Ένα άλλο πρόβλημα είναι η μη ύπαρξη καθορισμού αιγιαλού παραλίας. Είναι πολύ λίγες οι περιοχές όπου να έχει γίνει εντοπισμός αιγιαλού παραλίας και δημιουργεί βεβαίως πρόβλημα στον προσδιορισμό της δημόσιας περιουσίας και τον ορισμό των παραθαλασσίων γεωτεμαχίων. Το γεωτεμάχιο ορίζεται μονοσήμαντα όσον αφορά την παραλία από τον καθορισμό του ορίου αυτής. Αρα πρέπει κάπως να γίνει ο καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας.

Οι δασικές εκτάσεις είναι βεβαίως και στα δύο νησιά αρκετές και πιστεύουμε στη διαδικασία κτηματογραφήσεων και με τη βοήθεια των δασολόγων που είπαμε προηγουμένως ότι θα χρησιμοποιήσει η μελετητική ομάδα, να προσδιοριστούν.

Έχουμε ένα ιδιαίτερο πρόβλημα που παρουσιάζεται στην Αλόνησο, με μια ιδιαιτερότητα στα περιβόλια που έχουν οι κάτοικοι. Αυτά τώρα προέκυψαν, έχουν μικρά περιβόλια σε περιοχές, που είναι έκτασης 30-40 τετρ. μέτρα. Αν σκεφτείτε ότι η κλίμακα

είναι 1:5.000 που γίνονται οι αγροτικές απεικονίσεις, το ένα χιλιοστό, δηλαδή ένα τέτοιο αγροτεμάχιο χρειάζεται ένα επί ενάμισι χιλιοστό, δεν φαίνεται. Πρέπει εδώ να δοθεί μια κάποια οδηγία από τον ΟΚΧΕ, εμείς προτείνουμε έναν ένθετο χάρτη μεγαλύτερης κλίμακας να υπάρχει δίπλα.

Η δεύτερη εργασία που προβλέπεται είναι η συλλογή των δηλώσεων ιδιοκτησίας. Ο νόμος 2308/95 περιλαμβάνει τη διαδικασία και για τη συλλογή των δηλώσεων ιδιοκτησίας, που έχει αναφερθεί αρκετά από τους προηγούμενους ομιλητές. Ο χρόνος συλλογής αρχίζει από την ημερομηνία της τελευταίας δημοσίευσης της απόφασης για κήρυξη της περιοχής υπό κτηματογράφηση και για χρονικό διάστημα τριών μηνών, ενώ για τους αλλοδαπούς η παραπάνω προθεσμία ανέρχεται σε έξι μήνες.

Στην περιοχή της Σκιάθου και Αλονήσου η τελευταία δημοσίευση έγινε στον Ελεύθερο Τύπο στις 12 και 13/1/96. Έτσι, η τρίμηνη προθεσμία υποβολής των δηλώσεων ιδιοκτησίας για τα εμπράγματα ή άλλα εγγραπτά στα κτηματολογικά δικαιώματα, τελειώνει 14/2/97. Στην αρχή επειδή οι δημοσιεύσεις είχαν γίνει 1/11 σε όλες τις άλλες εφημερίδες, είχαμε ανακοινώσει ότι οι δηλώσεις τελειώνουν 31/1, ήδη ενημερώσαμε τον κόσμο ότι τουλάχιστον η προθεσμία είναι μέχρι τις 14/2.

Η πορεία του Κτηματολογίου είναι προφανές, ότι εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από τη συμπλήρωση και τη συλλογή των δηλώσεων ιδιοκτησίας. Εξαρτάται βασικά από τη συμμετοχή των πολιτών. Εμείς σαν τμήμα ΤΕΕ, σαν τμήμα συλλόγου τοπογράφων μηχανικών Μαγνησίας, εντοπίσαμε το πρόβλημα της ενημέρωσης, ήδη έχουμε οργανώσει δύο ημερίδες, η μία στις 17 Φεβρουαρίου 1995 στο Δημαρχείο του Βόλου και στις 2 Δεκεμβρίου 1995 στην αίθουσα του ΤΕΕ, ενώ παράλληλα συμμετείχαμε με εισήγηση των μελών μας του υποφαινόμενου και του κυρίου Βλαχάκη στο ετήσιο συνέδριο της ΤΕΔΚ Μαγνησίας στις 26 Οκτωβρίου του 1996.

Η μελετητική ομάδα φρόντισε επίσης να κάνει αισθητό το Κτηματολόγιο στην περιοχή της. Κάναμε ομιλία ο υποφαινόμενος με τη νομική σύμβουλο της ομάδος σε ενημερωτική συγκέντρωση που έγινε στο Δήμο Σκιάθου με συμμετοχή ικανού αριθμού πολιτών της Σκιάθου, όπου αναλύθηκε όσο το δυνατόν λεπτομερέστερα ο τρόπος συμπλήρωσης των δηλώσεων, καθώς και η ανάγκη υποβολής τους. Διαπιστώθηκε μια επιφυλακτικότητα, εύλογη νομίζω, των πολιτών τις πρώτες εβδομάδες συλλογής των δηλώσεων, αλλά η συμμετοχή τους αυξάνεται εντυπωσιακά τις τελευταίες εβδομάδες.

Η συμπλήρωση και η υποβολή γίνεται στη Σκιάθο στο παλιό Δημοτικό Σχολείο πλάι στο Δημαρχείο και στην Αλόνησο σε κτίριο του δήμου, χώροι οι οποίοι μας παραχωρήθηκαν φυσικά από τους ΟΤΑ.

Το προσωπικό που παραλαμβάνει τις δηλώσεις ιδιοκτησίας, έχει προσληφθεί από τη μελετητική ομάδα και πάντα υπάρχει εκπρόσωπος μελετητής, τοπογράφος μηχανικός, για τον εντοπισμό του δηλωμένου ακινήτου στους προσωρινούς κτηματογραφικούς χάρτες. Θέλω να το τονίσω αυτό το θέμα, γιατί χρειάζεται η παρουσία του πολίτη για να εντοπίσει πάνω στους χάρτες, οι οποίοι υπάρχουν στα κτηματολογικά γραφεία αυτή τη στιγμή για να υποδείξει πού είναι το ακίνητό του, διότι πρέπει στη δήλωση ιδιοκτησίας, που δεν τονίστηκε, να μπει ο μοναδιαίος προσωρινός τουλάχιστον κτηματογραφικός αριθμός. Είναι εύκολος μετά ο εντοπισμός και απαραίτητος για μας.

Ηδη μέχρι χτες στη Σκιάθο είχαν συμπληρωθεί 1.550 δηλώσεις ιδιοκτησίας για σύνολο 3.050 ακινήτων και για την Αλόνησο 600 δηλώσεις ιδιοκτησίας για σύνολο 3.650 ακινήτων. Φυσικά οι αριθμοί είναι πολύ μικροί σε σχέση με τον αναμενόμενο αριθμό, όταν προβλέπουμε 8.000 περίπου στη Σκιάθο και στην Αλόνησο 5.000. Πιστεύουμε ότι πολλές ιδιοκτησίες ανήκουν στους αλλοδαπούς και πρέπει οπωσδήποτε να παραταθεί ο συνολικός χρόνος συλλογής. Ηδη ο ΟΚΧΕ έχει στείλει έγγραφο για συνέχιση παραλαβής των δηλώσεων ιδιοκτησίας και ελπίζουμε, ότι γρήγορα θα ανακοινώσουμε μέχρι πότε θα είναι η τελευταία ημερομηνία συλλογής των δηλώσεων.

Έχουμε μια πρόταση, να μιλήσουμε για μετάλλαξη των γραφείων αυτών σε γραφεία Κτηματολογίου με ευθύνη των μελετητών. Δεν χρειάζεται βέβαια ιδιαίτερη επιχειρηματολογία για την αναγκαιότητα ίδρυσης των γραφείων του Κτηματολογίου, που προβλέπονται από τους νόμους 2308/95, 1647/86 και 1512/85. Τα γραφεία των αναδόχων μπορούν να στηρίζουν τη λειτουργία των γραφείων αυτών στο πρώτο διάστημα, όπως είναι η πρόταση του Πανελληνίου Συλλόγου Τοπογράφων Μηχανικών, με συμβάσεις τεχνικής υποστήριξης.

Τα προβλήματα για τη συμπλήρωση των δηλώσεων είναι πολλά και ποικίλα. Σαν μελετητές αποφασίσαμε για την αποφυγή υποψιών για μεροληψίες να μην συμπληρώνουμε άμεσα και αυτοπρόσωπα τη δήλωση, πράγμα το οποίο μας ζητήθηκε. Όμως έχουμε διαπιστώσει, ότι οι δηλώσεις επειδή συμπληρώνονται από μη γνώστες του αντικείμενου, συνήθως λογιστές και εδώ συμφωνώ με την εισήγηση του κυρίου Μακαρώνα, ότι οι δικηγόροι έχουν αφήσει αυτό το αντικείμενο σε χέρια που δεν πρέπει να υπάρχει και δημιουργούν σε εμάς τους μελετητές τεράστιο φόρτο εργασίας.

(παρέμβαση)

ΔΕΜΠΡΙΑΗΣ: (συνεχίζει) Για εμάς τους μελετητές δημιουργείται ένας μεγάλος όγκος εργασίας, διότι θα αναγκαστούμε πλέον να ξαναελέγξουμε τις δηλώσεις βάσει των συμβολαίων τι γράψανε, απλώς τι γράψανε.

Μερικά προβλήματα. Υπάρχουν απορίες νομικού συνήθως περιεχομένου, πολλές φορές δημιουργούν σύγχυση στα μέλη της ομάδας, οι οποίοι αναγκάζονται σε ερμηνείες κατά το δοκούν. Κάποια συγκεκριμένα παραδείγματα.

Και στους δύο δήμους παρουσιάζεται η περίπτωση πολιτών πολύ μεγάλων συνήθως στην ηλικία, οι οποίοι δεν γνωρίζουν για την ιδιοκτησία τους τίποτα άλλο παρά το ποινύμιο. Ερχονται και λένε "έχω μια ιδιοκτησία εκεί, στην περιοχή Σκάλα", τίποτα άλλο, δεν γνωρίζουν καν πού είναι η ιδιοκτησία τους, δεν μπορούν να μας οδηγήσουν εκεί.

Στην Αλόνησο σε ποσοστό που φτάνει το 80% των υποβληθεισών δηλώσεων στις αγροτικές περιοχές, δεν υπάρχουν συμβόλαια.

Η μεταβίβαση από γονείς προς τα παιδιά και προς τρίτους γίνεται συνήθως προφορικά, χωρίς συμβόλαια και φυσικά χωρίς μεταγραφή.

Ο τίτλος ιδιοκτησίας που προσκομίζεται από τους πολίτες είναι πολλές φορές το έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης, όπου είναι η δήλωση της Εφορείας και είναι μια ένδειξη ότι αυτό είναι δικό μας.

Εδώ χρειάζονται, αν και ο κ. Δωρής μας το ξέκοψε νομίζω, σαφής οδηγία από τον ΟΚΧΕ, αλλά νομίζω με την εισήγησή σας μας το ξεκόψατε. Βασικά εμείς θα δεχτούμε την εγγραφή χωρίς τίτλους ή θα υποχρεωθούν οι ιδιοκτήτες να δημιουργήσουν τίτλους. Και οι δύο φυσικά περιπτώσεις δημιουργούν κινδύνους.

Στη Σκιάθο ένα πρόβλημα είναι, ότι στις εκτός σχεδίου περιοχές έχουν γίνει καταμήσεις και αγοραπωλησίες, έχουν κτιστεί ακίνητα, όπου έχουν συνταχθεί πράξεις για κάθετες και οριζόντιες ιδιοκτησίες. Στο νομικό κόσμο είναι γνωστό αυτό, δεν επιτρέπεται εκτός σχεδίου. Το πώς θα γραφεί και πώς θα καταγραφεί είναι ένα πρόβλημα.

Ένα άλλο πρόβλημα που τέθηκε από τους πολίτες της Σκιάθου ήταν τι θα γίνει μετά την οριστικοποίηση του κτηματογραφικού υποβάθρου, όπου πολλά γεωτεμάχια θα προκύψουν και είναι γνωστό ότι στη Σκιάθο συμβαίνει αυτό και σε όλες τις περιπτώσεις όπου υπάρχει τουριστική ανάπτυξη, είναι μικρότερα τα γεωτεμάχια και αν θα υπάρξει

πρόβλημα με την ήδη οικοδομική εκμετάλλευση που έχει γίνει. Ο φόβος είναι για περιπτώσεις καταγγελιών μεταξύ των ιδιωτών.

Αυτά τα προβλήματα, όπως και κάθε πρόβλημα που ανακύπτει στην πορεία, διότι ως μην ξεχνάμε ότι πρόκειται για πιλοτικό πρόγραμμα, πιστεύουμε ότι θα ρυθμίζεται έγκαιρα από τον ΟΚΧΕ.

Τέλος, έχω τη γνώμη ότι πρέπει κατά τη σύνταξη των μελετών κτηματογράφησης να χρησιμοποιηθούν υποχρεωτικά ως βασικό υλικό όλα τα στοιχεία του υποθηκοφυλακείου της περιοχής. Θα πρέπει στο προτεινόμενο σχέδιο νόμου να προταθεί προσθήκη διάταξης, με την οποία να καθίσταται υποχρεωτική η μηχανογράφηση στο πλαίσιο της μελέτης της περιοχής. Αλλωστε με το Ν.2145/28-5-93 και με την υπουργική απόφαση του υπουργείου Δικαιοσύνης, την 438/95 έχει ανοίξει ο δρόμος για τη μηχανογράφηση των βιβλίων των υποθηκοφυλακείων. Ετσι πιστεύουμε, ότι με ένα ασήμαντο κόστος θα προκύψει αρκετός πλούτος πληροφοριών, που θα αναγράφεται στους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες.

Τελειώνοντας, θέλω να πω ότι το θέμα Εθνικό Κτηματολόγιο είναι τεράστιο και η εφαρμογή του δημιουργεί προβλήματα, αλλά και προοπτικές. Το νερό όμως αρχίζει να κυλάει. Η πιλοτική φάση δημιουργεί προβληματισμούς, θα δώσει λύσεις και θα οριστικοποιήσει αποφάσεις. Χρειάζεται βεβαίως ενημέρωση για να πειστούν οι πολίτες να συμμετάσχουν στη διαδικασία. Εμείς αισιοδοξούμε και εργαζόμαστε γι αυτό. Ευχαριστώ.

Παρέμβαση του δημάρχου Αλονήσου.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Παρακαλείται ο δήμαρχος Αλονήσου κύριος Δροσάκης να έρθει.

ΔΡΟΣΑΚΗΣ: Θα αναφερθώ με λίγα λόγια στις δυσκολίες και μόνο, αφού από όλους τους προλαλήσαντες επεξηγήθηκαν και τέθηκαν τα θέματα από νομικής πλευράς και από πλευράς νομικών.

Ιδιαίτερα στην Αλόνησο αναφέρθηκε από τον προλαλήσαντα ότι το 80% περίπου δεν έχει τίτλους ιδιοκτησίας. Πάνω σ' αυτό θα έλεγα, ότι υπάρχει μια αρκετά μεγάλη δικαιολογία, επειδή στο νησί αυτό οι συγκοινωνίες ήταν δύσκολες παλαιότερα, όταν δεν

υπήρχε έδρα συμβολαιογράφου και όπως ήταν φυσικό, όλες οι μεταβιβάσεις γίνονταν άτυπα. Γίνονταν άτυπα σε τέτοιο βαθμό, που ακόμα όταν γεννιόταν ένα παιδί και ο νονός του ακόμα του έλεγε, ότι το κτήμα αυτό στη θέση τάδε στο δίνω από τώρα και είναι δικό σου. Και βέβαια αυτό ήταν σεβαστό από όλους και μπορώ να πω, ότι είναι σήμερα δίκαιο.

Είναι δίκαιο σε τέτοιο σημείο, που η πολιτεία το δέχεται και με γνωμοδότηση ειδική που υπάρχει, όλες οι μεταβιβάσεις σήμερα, οπουδήποτε και αν γίνουν τα συμβόλαια, γίνονται εύκολα με δύο δηλώσεις μαρτύρων που επιβεβαιώνουν, ότι αυτή η άτυπη γονική παροχή ή δωρεά ή μεταβίβαση από κάτοικο σε κάτοικο έγινε πριν κάποια χρόνια, το γεγονός ότι ο κύριος και κάτοχος επί σειρά ετών εμπόδισε κάθε τρίτο να τον ενοχλήσει στην άσκηση κυριαρχικών του δικαιωμάτων και έτσι κι αλλιώς και με την έκτακτη χρησιμότητα σήμερα είναι κύριος και κάτοχος.

Είναι λογικό λοιπόν και επιβάλλεται, ανεξάρτητα από το νομικό καθεστώς που θα ισχύσει, σαν τρόπος κτήσης ιδιαίτερα για την Αλόνησο, να γίνει αποδεκτός αυτός που ισχύει και θα έλεγα σε οποιαδήποτε πίεση αυτή η άσκηση της κυριότητας μέχρι σήμερα, όπως καθιερώθηκε και όπως ισχύει και έγινε δίκαιο, αν επιβληθεί να νομιμοποιηθεί με κάποια συμβολαιογραφική πράξη, είναι σίγουρο ότι θα...

(αλλαγή κασέτας)

ΔΡΟΣΑΚΗΣ: (συνεχίζει)... να γίνει το Κτηματολόγιο και όλοι το περιμένουμε.

Για να μην σας κουράζω άλλο, πιστεύω έγινα κατανοητός και πιστεύω ότι η άτυπη γονική παροχή και η οποιαδήποτε μεταβίβαση είναι ένας ισχυρός τίτλος που πρέπει η πολιτεία να τον δεχθεί και καλώς το συνεργείο που έχει αναλάβει τη συγκέντρωση των δηλώσεων, σήμερα τα δέχεται.

Ένα άλλο θέμα που προκύπτει και που είναι πάρα πολύ σοβαρό τόσο για την Αλόνησο όσο και για τη Σκιάθο. Ξεκινάει η πολιτεία με το σκεπτικό να κάνει Εθνικό Κτηματολόγιο στα δυο αυτά νησιά πιλοτικά. Μα είναι πασίγνωστο σε όλους, ότι το δημόσιο δεν έχει καμία, μα απολύτως καμία περιουσία εκεί, εκτός από τον αιγιαλό και τις παραλίες δεν έχει καμία ιδιοκτησία και αυτό προκύπτει ξεκάθαρα από επίσημο έγγραφο του Τρικούπη, που με το σκεπτικό ότι οι Σποράδες και η Εύβοια δεν απελευθερώθηκαν με όπλα, συνεπώς δεν είναι λεία πολέμου, δεν θεωρούνται ότι είναι δημόσιες οι εκτάσεις. Πέρα από αυτό, υπάρχουν και δικαστικές αποφάσεις, οι οποίες δικαιώνουν τους εκεί ΟΤΑ με την αναγνώριση της ιδιοκτησίας όσον αφορά τις δασικές

εκτάσεις. Βέβαια μετά το '70, ήρθε η εύκολη λύση για τη δασική υπηρεσία, ο χαρακτηρισμός των δασικών εκτάσεων που δεν έχουν χαρακτηριστεί ιδιοκτησιακά, με τον όρο διακατεχόμενα. Ο όρος αυτός είναι ένα ακούμπημα που κάνει το υπουργείο, η Γενική Δ/ση Δασών μέχρις ότου ο ιδιώτης καταφύγει στα δικαστήρια ή στο Συμβούλιο Ιδιοκτησίας Δασών και αποδείξει αυτός ότι είναι ο ιδιοκτήτης. Βέβαια εγώ πιστεύω, ότι με δικαστικό δρόμο που πρέπει να ακολουθήσουμε είναι μια ευκαιρία τώρα με το Κτηματολόγιο να ξεκαθαρίσουν οι καταστάσεις και να αποδοθούν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας στους ΟΤΑ των νησιών, όπως πράγματι είναι.

Η μεγάλη ανησυχία των κατοίκων όμως δεν είναι από όλα αυτά. Εκεί που όργισαν ήδη από τώρα να προβληματίζονται και προβληματίζονται από το γεγονός ότι η όλη εργασία ξεκίνησε με αεροφωτογραφίες που πάρθηκαν πέρσι και αποτυπώνουν μια κατάσταση σημερινή, αν αυτές οι αεροφωτογραφίες συγκριθούν με τις αεροφωτογραφίες του '45, που όπως πιο ορθά από χθες ελέγχθη ότι θα είναι η αφετηρία τουλάχιστον ως προς τη χρησιμότητα, εκεί η διαφορά είναι τρομερή. Θα δείτε τουλάχιστον ένα 10% από τις εκτάσεις, οι οποίες το '45 ήταν δασικές και κατά το δημόσιο δημόσιες, που έχοντας το δασικό χαρακτήρα, έχουν αλλάξει χρήση και σήμερα είναι ξενοδοχεία. Τι θα γίνει με αυτά. Είναι ένα ερώτημα που απασχολεί όλο το νησί και πιστεύω, ότι ξεκινώντας το Κτηματολόγιο, έστω και σαν πιλότος στα δύο αυτά νησιά, έπρεπε η πολιτεία να σκύψει πάνω από αυτά τα προβλήματα, να βρει κάποια λύση να ξέρουμε τι θα γίνει και μετά να προχωρήσει η διαδικασία.

Εν πάση περιπτώσει, ακόμα είναι νωρίς και πιστεύω ότι με τη συνεργασία και των δοσολόγων που θα συμμετέχουν στην ομάδα, θα γίνει κάποιος παραλληλισμός έγκαιρα των αεροφωτογραφιών του '45, του '65, του '75 και του '96, ώστε να προλάβουμε κάποιες καταστάσεις οι οποίες θα δημιουργηθούν και δεν θα μπορούν να ξεπεραστούν από νομικής πλευράς τουλάχιστον.

Ως προς τις ημερομηνίες που ελέγχθησαν, εγώ θα έλεγα ότι και τρίμηνη παράταση ακόμα δεν ικανοποιεί τα πράγματα, διότι σήμερα πάνω από τρία-τέσσερα άτομα, είναι δίπλα ακριβώς το γραφείο που τους έχω παραχωρήσει από το Δημαρχείο και παρακολουθώ τι γίνεται, δεν μπορούν να εξυπηρετηθούν. Δεν έχει εξυπηρετηθεί ούτε το 10% από τους κατοίκους και μέχρι τις 14 Φεβρουαρίου αμφιβάλω αν εξυπηρετηθούν άλλα 50-60 άτομα. Ολος ο άλλος κόσμος - και δεν φταίει γιατί έρχεται να κάνει τις δηλώσεις, αλλά η υπηρεσία που συγκεντρώνει τις δηλώσεις είναι σε αδυναμία να ικανοποιήσει και να συγκεντρώσει τις δηλώσεις που πρέπει κάθε μέρα. Συνεπώς, μια

παράταση τουλάχιστον εξάμηνη, μόνο και μόνο λόγω του αριθμού των δηλώσεων, είναι επιβεβλημένη.

Δεν θέλω να σας κουράσω άλλο, με δύο λόγια είπα τα προβλήματα που αντιμετωπίζουμε, κάθε μέρα αντιμετωπίζουμε και καινούρια. Φαντάζομαι ότι είναι καιρός σαν αυτή τη συνάντηση να γίνουν και άλλες στα δύο νησιά, εκεί ακριβώς που έχουμε τα προβλήματα για να βρεθούν λύσεις και να ξεπεραστούν όλες οι δυσκολίες. Ευχαριστώ.

Αιτιές Παρεμβάσεις - Συζητήσεις

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ο κύριος Κοντορίζος, πρόεδρος της Τοπικής Ενώσεως Δήμων και Κοινοτήτων.

ΚΟΝΤΟΡΙΖΟΣ: Κυρίες και κύριοι, είναι γνωστό ότι σε όλα τα συνέδρια του συλλογικού οργάνου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και κεντρικά της ΚΕΔΚΕ, τα τελευταία χρόνια και αυτό είναι γνωστό ακόμα περισσότερο σε αιρετούς συναδέλφους που παρευρίσκονται σήμερα εδώ, επιβεβαιώνεται η σπουδαιότητα του έργου του Εθνικού Κτηματολογίου στην ανάπτυξη της χώρας και η θετική συμβολή της ηγεσίας του ΥΠΕΧΩΔΕ στην προώθησή του με την ένταξή του στο Β' Κ.Π.Σ.

Στα συνέδρια της ΚΕΔΚΕ θεωρούνται άμεσοι και κύριοι στόχοι του Εθνικού Κτηματολογίου:

1. Η ανακοπή της δραματικής υποβάθμισης του περιβάλλοντος.
2. Η χάραξη πολιτικής αναβάθμισης και προστασίας του περιβάλλοντος και η άσκηση χωροταξικής και περιφερειακής πολιτικής.
3. Η διευκόλυνση βασικών εργασιών των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και η δίκαιη επιβολή τελών και φόρων στην ακίνητη περιουσία.
4. Η ανεύρεση, καταγραφή και προστασία της δημόσιας περιουσίας.
5. Η χάραξη αγροτικής πολιτικής.

Στις τακτικές γενικές συνελεύσεις των εκπροσώπων της ΚΕΔΚΕ διατυπώνεται επίσης η άποψη της ενεργού συμμετοχής της Αυτοδιοίκησης στο όλο πρόγραμμα με το σωστό τρόπο και τη συνεργασία με την κεντρική διοίκηση, που έχει την ευθύνη συντονισμού της εποπτείας, αλλά και της χρηματοδότησης του έργου. Αλλά και σε

επίπεδο τοπικό θα ήθελα να τονίσω, ότι έχει γίνει κατανοητό στους αιρετούς συναδέλφους μου, ότι η σύνταξη και η εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου είναι επιτακτική, αν θέλουμε να μιλάμε για ζητήματα πολεοδομικού σχεδιασμού, χωροταξίας, πολεοδομίας, λειτουργίας των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, χρήσεις της γης και των κτιρίων, προστασίας του περιβάλλοντος, καθώς και ζητήματα που αφορούν στις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, στην είσπραξη των διαφόρων τελών από τους ΟΤΑ, όπως ΤΑΠ, τέλη καθαριότητας.

Έτσι και στο τελευταίο τακτικό συνέδριο των εκπροσώπων της Τοπικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων Μαγνησίας, σε συνεργασία και με τους τοπογράφους μηχανικούς, τα αιτήματα που ομόφωνα ψηφίστηκαν από τη γενική μας συνέλευση και προωθήθηκαν στο ΥΠΕΧΩΔΕ, αφορούσαν:

1. Στην επίσπευση των διαδικασιών υλοποίησης του έργου του Εθνικού Κτηματολογίου. Αμεσες ενέργειες είναι η έγκριση από τη Βουλή του σχεδίου νόμου, η πρόσληψη του συμβούλου διαχείρισης και η ανάθεση των μελετών της δεύτερης φάσης του πιλοτικού προγράμματος.
2. Στην ένταξη των άλλων περιοχών του νομού, πέραν της Σκιάθου, της Αλονήσου και του Ν. Μαγνησίας στο πρόγραμμα του Κτηματολογίου.
3. Στον καθορισμό του αιγιαλού και της παραλίας σε όλο το μήκος των ακτογραμμών.
4. Στη συμμετοχή της Τοπικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων με εκπρόσωπό τους και στη β'βάθμια επιτροπή εκδίκασης ενστάσεων κατά τη δεύτερη ανάρτηση με τροποποίηση της παραγράφου 2 του άρθρου 10 του 2308/95.

Αποψη των εκπροσώπων μας αποτελεί επίσης το γεγονός ότι η εκπόνηση των μελετών του Κτηματολογίου θα πρέπει να στηριχθεί κυρίως στο επιστημονικό δυναμικό που διαθέτει ο νομός μας, που όπως έχει αποδείξει και στο παρελθόν έχει τη δυναμική και τη θέληση να συμμετέχει στην ολοκλήρωση τέτοιων προγραμμάτων.

Όσον αφορά τώρα στο νόμο για τη λειτουργία του Κτηματολογίου, είναι προϋπόθεση προκειμένου να λειτουργήσει το πρόγραμμα. Επειδή κατά βάση το σύνολο του νόμου αναφέρεται σε νομικοδιαδικαστικά θέματα, οι προτεινόμενες τροποποιήσεις είναι περιορισμένες. Αυτές είναι οι παρακάτω - και επειδή αναφέρεται σε νόμους, αντίγραφο της πρότασης της Τοπικής Ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων, θα καταθέσω στο προεδρείο και για τα πρακτικά αλλά και για την περαιτέρω επεξεργασία του.

1. Εχοντας υπόψη το περιεχόμενο του άρθρου 41 του 2218/94 - ο 2218/94 αναφέρεται στις αρμοδιότητες των ΟΤΑ - προτείνεται όπως η παρ. 1β του άρθρου 3 του υπόψη σχεδίου νόμου να διατυπωθεί ως εξής: Με προεδρικό διάταγμα μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, που διαθέτει αρμόδια τεχνική διεύθυνση, βάσει του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας του, και μετά από πρόταση των υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως, Εσωτερικών, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ανατίθεται στον υπόψη ΟΤΑ οι κατά το άρθρο 41 παρ. 1 του Ν.2218/94 αρμοδιότητες τήρησης των εντός των διοικητικών του ορίων κτηματολογικών στοιχείων. Το σχέδιο προβλέπει μόνο "δύνανται οι υπουργοί", εδώ εμείς λέμε να γίνεται μετά από απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου του Οργανισμού που έχει τεχνική υπηρεσία και δ/ση τεχνικών υπηρεσιών.

2. Εχοντας υπόψη το περιεχόμενο της παρ. 4, εδάφιο δ' του άρθρου 48 του Ν.2218/94 περί αρμοδιοτήτων του Συμβουλίου Περιοχής τώρα, σύμφωνα με την οποία τα Συμβούλια Περιοχής τηρούν τα δεδομένα του Κτηματολογίου της περιοχής τους, όπως αυτά προκύπτουν από το συνολικό σχεδιασμό και την ολοκληρωμένη διαχείριση του Εθνικού Κτηματολογίου, προτείνεται να προβλεφθεί, ότι με προεδρικό διάταγμα, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Συμβουλίου Περιοχής, που διαθέτει αρμόδια τεχνική διεύθυνση, βάσει του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας και μετά από πρόταση των υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως, Εσωτερικών, Δικαιοσύνης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ανατίθενται στο υπόψη Συμβούλιο Περιοχές οι κατά το άρθρο 43 παρ. 4, εδάφιο δ' του 2218/94 αρμοδιότητες τήρησής των εντός των διοικητικών ορίων κτηματολογικών στοιχείων.

3. Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 23 του υπόψη σχεδίου νόμου για την περίπτωση της παραγράφου 1β του άρθρου 3, όπως ανωτέρω προτάθηκε, να γίνει προθήκη ως εξής: Τα κτηματολογικά γραφεία οφείλουν να χορηγούν αντίγραφα και αποσπάσματα από τα κτηματολογικά φύλλα, από τα διαγράμματα και γενικά από κάθε τηρούμενο κτηματολογικό στοιχείο σε όποιον έχει έννομο συμφέρον και υποβάλλει σχετική αίτηση είτε αυτοπροσώπως είτε με αντιπρόσωπό του. Στην περίπτωση που τα κτηματολογικά στοιχεία αιτούνται από τον οικείο ΟΤΑ ή από το Συμβούλιο Περιοχής, η χορήγηση θα γίνεται μετά από πληρωμή παραβόλου, που θα έχει καθοριστεί με απόφαση του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, του οικείου Διοικητικού Συμβουλίου του Συμβουλίου Περιοχής.

Πολλές προτάσεις που έχουν κατατεθεί στο σχέδιο νόμου από τον Πανελλήνιο Σύλλογο Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, μας βρίσκουν σύμφωνους. Ενδεικτικά αναφέρω:

1. Η αξιοποίηση των στοιχείων των υποθηκοφυλακείων. Προτείνεται η προσθήκη διατάξης στο σχέδιο νόμου, με την οποία θα καθίσταται υποχρεωτική η μηχανογράφηση των βιβλίων των υποθηκοφυλακείων στο πλαίσιο της κτηματογράφησης των περιοχών.
2. Τα νομικά τμήματα στα γραφεία Κτηματολογίου. Η λειτουργία νομικών τμημάτων μέσα στα γραφεία Κτηματολογίου θα επιλύσει σημαντικά ζητήματα.
3. Παροχή στοιχείων στους ΟΤΑ. Στο άρθρο 22 παρ. 1 του σχεδίου νόμου, να προβλέπεται το δικαίωμα πληροφόρησης για κτηματολογικά στοιχεία, τηρούμενα στα κτηματολογικά γραφεία. Να έχουν πέραν αυτών που δικαιολογούν έννομο προς τούτο συμφέρον και οι ΟΤΑ.
4. Παροχή άλλων πληροφοριών στους πολίτες. Πρέπει να προβλεφθεί από το νόμο η υποχρέωση των υπηρεσιών του δημοσίου να ενημερώνουν τον ΟΚΧΕ και να του δίνουν τις πληροφορίες που έχουν διαθέσιμες και σχετίζονται με το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Είναι εξαιρετικά σημαντικό ο ενδιαφερόμενος να παίρνει συγκεντρωμένες και άλλες πληροφορίες, που είναι διαθέσιμες, αλλά διάσπαρτες σε διάφορες υπηρεσίες, όπως π.χ. την αντικειμενική αξία του ακινήτου, αν το γεωτεμάχιο είναι οικοδομήσιμο ή όχι, τους όρους δόμησης κλπ.

Από την κατάθεση της εμπειρίας και των απόψεων του συναδέλφου δημάρχου της Αλονήσου, καθώς και από την ομάδα των τοπογράφων μηχανικών του νομού μας, που ασχολήθηκαν με την πιλοτική εφαρμογή του Κτηματολογίου όλο αυτό το διάστημα, ήταν εκτιμώ ιδιαίτερα χρήσιμη σε όλους μας.

Τελειώνοντας, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τη διοικούσα επιτροπή του Τεχνικού Επιμελητηρίου και το Δικηγορικό Σύλλογο Βόλου για την πρωτοβουλία που αναλάβαν να θέσουν ως αντικείμενο συζήτησης και προβληματισμού ένα θέμα τόσο σημαντικό για το χώρο μας και ιδιαίτερα για την Αυτοδιοίκηση. Ευχαριστώ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ο κ. Σοφοκλής Μήτρου.

ΜΗΤΡΟΥ: Το Νοέμβριο του 1996 είχαμε την ευκαιρία σε μια ραδιοφωνική εκπομπή να συζητήσω με τον κύριο Βούλγαρη, τον πρώην γενικό γραμματέα του ΥΠΕΧΩΔΕ και νυν βουλευτή Μαγνησίας και διαπιστώσαμε την αναγκαιότητα ενημέρωσης του κόσμου

πάνω στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Διαπιστώθηκε τοπικά, ότι δεν υπήρχε καμία μα καμία μα καμία ενημέρωση.

Αυτή η αναγκαιότητα επισημάνθηκε, ενημερώθηκε το ΤΕΕ και ο Δικηγορικός Σύλλογος και από εκεί ξεκίνησε η αφετηρία και βρήκε σαν αποτέλεσμα και τελείωσε τη χθεσινή και σημερινή συγκέντρωση προβληματισμού, συγκέντρωση μελέτης και συγκέντρωση, θέλω να πιστεύω, διόρθωσης πολλών, τα οποία κατά την άποψη αρκετών έχουν τεθεί λαθεμένα.

Γι αυτό ακριβώς το λόγο και επειδή ελέχθη χθες περί αντισυγκέντρωσης για μια ομιλία που έκανα στο Δημαρχείο Βόλου, αυτή η ομιλία είχε προγραμματιστεί πιο μπροστά από τη διημερίδα - επικαλούμαι τη μαρτυρία του προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου του Βόλου, νομίζω ότι ο όρος ήταν ατυχής από αυτόν που χρησιμοποιήθηκε, δεν το δέχομαι, ούτε θεωρώ ότι η σημερινή μας εδώ εκδήλωση είναι συγκέντρωση με την έννοια των συγκεντρώσεων εντός εισαγωγικών, όπως συνηθίζεται να χρησιμοποιείται ο όρος.

Και ξεκινώ πάνω στο θέμα της παρέμβασής μου, το ειδικότερο θέμα του Εθνικού Κτηματολογίου, με μια δήλωση. Κανείς μα κανείς εντός και εκτός αυτής της αίθουσας δεν είναι κατά του Εθνικού Κτηματολογίου. Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι αναγκαιότητας, είναι επιβεβλημένο εθνικά, είναι επιβεβλημένο οπωσδήποτε να γίνει κάποτε και πρέπει κάποτε να γίνει.

Ομως, υπάρχει ένα μεγάλο όμως, τη στιγμή αυτή έτσι όπως ξεκίνησε, έχει τις προϋποθέσεις της επιτυχίας ή είναι θνησιγενές; Θα λύσει ή θα δημιουργήσει τρομερά προβλήματα; Θα δημιουργήσει κοινωνικές αναταραχές; Έχει γίνει κατάλληλος μελέτη; Έχει γίνει κατάλληλος προεργασία; Έχει γίνει κατάλληλος τεχνική υποδομή; Από τον κ. Δεμιρίδη ακούσαμε, έμμεσα βέβαι, κατά την άποψή μου έβγαλα το συμπέρασμα, ότι δεν υπάρχει τεχνική υποδομή.

Από το δήμαρχο της Αλονήσου είδαμε, ότι υπάρχει από μέρους του κόσμου έλλειψη εμπιστοσύνης προς το σύστημα, μια δυσκαμψία και μία οπωσδήποτε κατά την άποψη πάλι τη δική μου την προσωπική, μια εκ των προτέρων αποτυχία της όλης προσπάθειας - γιατί; γιατί δεν έχουν μελετηθεί οπωσδήποτε τα προβλήματα στη βάση και γιατί κατά την άποψή μου έγινε μία στο γόνυ, στο πόδι, θα έλεγα με όλη την υπευθυνότητα, προσπάθεια. Και για ποιο λόγο; Στηρίχτηκε σε τρεις νόμους: στο νόμο του 1987 περί ΟΚΧΕ και ο ΟΚΧΕ ο οποίος αναλαμβάνει σήμερα ένα τεράστιο έργο, ξεκινάει, όπως μας είπε ο συνάδελφος, με προϋπολογισμό 250 εκατομμυρίων, στη

συνέχεια άλλα 52 εκατομμύρια, 600 δις προβλέπονται οι εγγραφές, το δύο τοις χιλίοις θα φέρει 3, 5 τρις, μιλάμε για τεράστια ποσά. Ο ΟΚΧΕ μέχρι στιγμής στα δέκα χρόνια της προηγούμενης ιστορίας του δεν έχει να επιδείξει επιτυχία στο έργο του, έχει μόνο αντιγραιφές χαρτών και χαρτογραφήσεων από τη γεωγραφική υπηρεσία στρατού ή από το υπουργείο Γεωργίας. Αυτός λοιπόν ο Οργανισμός καλείται σήμερα με ένα νέο νομοσχέδιο το οποίο έγινε το 1995, το οποίο αποτελεί αντιγραφή του προηγούμενου περί ΟΚΧΕ νομοσχεδίου με ορισμένες προσθήκες, να επιτελέσει ένα τεράστιο έργο για το οποίο νομίζουμε ότι δεν υπάρχουν τα σχετικά εχέγγυα και οι καταστάσεις που θα δημιουργηθούν θα είναι τρομακτικά μεγάλες.

Οι συνάδελφοι οι οποίοι μίλησαν προηγούμενα αλλά και οι άλλοι ομιλητές, επισήμαναν τις ιδιαίτερες ατέλειες ή παρουσίασαν ωραιοποιημένα ή απέκρυσαν, ηθελημένα ή αθέλητα δεν ξέρω, ορισμένες δυσκολίες. Κατ' αρχάς απεκρύβη από τον ελληνικό λαό το περιεχόμενο του τελευταίου νομοσχεδίου.

Πολλοί μίλησαν για κινδυνολογία. Και μάλιστα με κατήγγειλαν ότι κινδυνολογώ, όταν επεσήμανα το άρθρο 7 ή 9, αν δεν απατώμαι, που λέει ότι μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, όποιος δεν δηλώσει την ιδιοκτησία του τη χάνει. Αυτό σε όλες τις προσκλήσεις που υπάρχουν από τις εφημερίδες του ΟΚΧΕ, του κόσμου για να υποβάλλει τις σχετικές του δηλώσεις, δεν υπάρχει πουθενά η συνέπεια για τη μη δήλωση. Έχει σημασία μεγάλη αυτό το πράγμα στην Ελλάδα γιατί ξέρουμε τι εστί για τον Έλληνα η ιδιοκτησία. Ξέρουμε ότι αντιμετωπίζονται προβλήματα ζωής και θανάτου μεταξύ συγγενών. Ξέρουμε, ότι την ιδιοκτησία του ο Έλληνας την αγαπάει και τη σέβεται, γιατί είναι συνέχεια της ζωής των προγόνων του και προέκταση της δικής του ζωής στο μέλλον. Έτσι το σκέφτεται καλώς ή κακώς.

Και τώρα τον καλούμε να δηλώσει, να δηλώσει την ιδιοκτησία την οποία έχει. Με μία πρόσκληση "δήλωσε την ιδιοκτησία σου για να την εξασφαλίσεις". Και απευθυνόμεθα στον ιδιοκτήτη του απέναντι διαμερίσματος αυτή τη στιγμή και του λέμε δήλωσε την ιδιοκτησία σου για να την εξασφαλίσεις, πλήρωσε ότι είναι να πληρώσεις και συγκεκριμένα 10-30.000 δρχ. μετά την οριστικοποίηση των εγγραφών, 2, 5 τοις χιλίοις επί της αξίας συν τα πάγια αργότερα, όταν αυτός ο άνθρωπος πληρώνει η έχει πληρώσει ως τώρα 28 διαφορετικών ειδών φόρους πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία. Πώς θα τον πείσουμε αυτό τον άνθρωπο, ότι πρέπει ξανά να ξαναπληρώσει και γιατί να ξαναπληρώσει; προς ποίο σκοπό να ξαναπληρώσει, γιατί;

Και αν τυχόν δεν κάνει τη δήλωση αυτή σε δύο μήνες, σε τρεις μήνες μέσα για τους ντόπιους και σε έξι για τους ξένους, γιατί; γιατί δεν διάβασε, γιατί δεν ενημερώθηκε ή γιατί είτε ο συμπαθέστατος και αξιοπρεπής δήμαρχος της Αλονήσου: 600 στην Αλόνησο δηλώσανε και ήδη η προθεσμία λήγει. Και υπάρχει ένα νομοσχέδιο, στο οποίο δεν προβλέπει καν τη δυνατότητα νέας προθεσμίας, θα γίνει τροποποίηση. Δηλαδή, ξεκινάμε ένα νομοσχέδιο, το φτιάχνουμε, δεν σκεφτόμαστε τι θα γίνει αυτοί οι άνθρωποι, θα προλάβουν στους τρεις μήνες μέσα; Δεν προλαβαίνουν, τα είδατε τώρα, τα είπε ο δήμαρχος, 50 άτομα δεν μπορούν να εξυπηρετηθούν την ημέρα.

Αυτά νομίζω, ότι είναι πράγματα που έπρεπε να μελετηθούν πολύ σοβαρά. Δεν μελετήθηκαν. Οπως δεν μελετήθηκε το θέμα οπωσδήποτε. το τι θα γίνει μελλοντικά, όταν πολλοί θα δηλώσουν την ίδια την ιδιοκτησία και θα ζητήσουν οπωσδήποτε δικαιώματα αμφισβητούμενα ή θα ανάψουν φωτιές εκεί που κλείσανε δίκες.

Λένε το επιχείρημα, ότι επιδιώκεται οπωσδήποτε η διασφάλιση της ιδιοκτησίας. Νομίζω, ότι όταν έχουμε ένα καταξιωμένο σύστημα, στο οποίο στηρίχθηκε μετά την απελευθέρωση η πρόοδος της χώρας, δεν το πετάμε στην άκρη και χρησιμοποιούμε κάτι κοινοῦριο. Δεν βάζουμε νέα δαιμόνια, αλλά και τα δύο μαζί βαδίζουν το δρόμο αυτό που προδιέγραψαν οι άλλες κοινωνίες.

Και ήθελα να ρωτήσω κατ' αρχάς, αυτό το οποίο ο απλός κόσμος με ρωτάει, γιατί ανεξάρτητα αν θεωρηθούν αντίθετες συγκεντρώσεις ή αντισυγκεντρώσεις και οτιδήποτε άλλο, και ομιλίες πρόκειται να κάνω στο ραδιόφωνο και στην τηλεόραση πρόκειται να βγω και θα μιλήσω οπωσδήποτε στα πλαίσια του Δικηγορικού Συλλόγου, διότι ο κόσμος δεν ξέρει, ο κόσμος δεν έχει εμπιστοσύνη και ο κόσμος έχει ερωτήματα. Και στα ερωτήματα αυτά, λυπάμαι που το λέω, η σημερινή επιστημονική ενδελεχής συγκέντρωση απαντήσεις δεν έδωσε. Υπήρχαν δημοσιογράφοι προηγουμένως έξω, οι οποίοι με ρωτούσαν "τι λέτε μέσα;". Δεν είχαν καταλάβει περί τίνος επρόκειτο. Δώσαμε σήμερα απαντήσεις στον κόσμο; Βλέπουμε τον κόσμο να ήρθε εδώ πέρα να ακούσει απαντήσεις γι αυτά τα οποία τον απασχολούν; Δεν δόθηκε καμία απάντηση. Μιλήσαμε μόνο για θέματα νομικά, μιλήσαμε μόνο για σταθερές, οι οποίες αγγίζουν ορισμένα εξειδικευμένα θέματα.

Εν πάση περιπτώσει, τι θα πούμε στον κόσμο; Λέμε ότι θέλουμε Εθνικό Κτηματολόγιο. Μάλιστα. Γιατί το κάνουμε αυτό; Για να διασφαλίσουμε τη δημόσια περιουσία. Μάλιστα. Γιατί δεν αρχίζουμε από την καταγραφή της περιουσίας του δημοσίου; Αυτό δεν έκανε η Ισπανία; αυτό δεν έκανε η Πορτογαλία; αυτό δεν έκανε το

Λουξεμβούργο; αυτό δεν έκανε η Γαλλία; Εμείς γιατί ξεκινάμε στην Ελλάδα από την αστική περιουσία; Και ότι περισσέφει από αυτή, ανοίγουμε τις πόρτες για τους καταπατητές, γιατί εκεί πέρα είναι το ψωμί, εκεί πέρα είναι οι παραλίες, οι δασικές εκτάσεις, εκεί είναι οπωσδήποτε οι μεγάλες αξίες, ανοίγουμε λοιπόν την πόρτα για καταπατητές του δημοσίου, το οποίο σημειωτέον δεν θα κάνει ενστάσεις, ούτε θα πάρει είδηση περί τίνος πρόκειται. Θα περάσει και η πενταετία και οπωσδήποτε θα ισχύει για το δημόσιο η ίδια αποσβευτική παραγραφή του δικαιώματος ιδιοκτησίας, τουλάχιστον έτσι βγήκε από το νομοσχέδιο το οποίο διάβασα. Γιατί λοιπόν δεν ξεκινάει αυτό που έγινε έξω;

Επίσης ήθελα να ρωτήσω το εξής σαν απλός πολίτης. Επιτέλους, ποιο σύστημα εμείς ακολουθούμε σαν πιλότο στο Κτηματολόγιο; Εχουμε πιάσει το αγγλέζικο; το γαλλικό; το λουξεμβουργικό; τα πρόσφατα λίαν επιτυχημένα της Πορτογαλίας και της Ισπανίας ή κάναμε ένα κοκτέιλ δικό μας και απόψε αυτοσχεδιάζουμε, όπως λέει και η γνωστή θεατρική επιτυχία: Νομίζω απόψε αυτοσχεδιάζουμε, κύριοι, και νομίζω φτάνουμε σε καταστάσεις εκρηκτικές.

Είναι αλήθεια, ότι είμαι θιασώτης του Εθνικού Κτηματολογίου και θα ήθελα κι εγώ και τα παιδιά μου να δούμε καλύτερες μέρες πιο εξασφαλισμένες και πιο σίγουρες. Όμως, έτσι όπως έχει διαμορφωθεί, έτσι όπως έχει δρομολογηθεί, δεν είναι ο ανώδεκαυγώνος τρόπος. Πολλά θα λεχθούν, θα καταθέσω ένα υπόμνημα για να περάσει στα πρακτικά, ελπίζω θα πάρει μια κάποια σχετική οπωσδήποτε κατεύθυνση προς διαμόρφωση μιας κάποιας σωστότερης άποψης.

Εκείνο στο οποίο πάντως θα ήθελα να επιμείνω, είναι ότι υπάρχουν λύσεις, κύριοι, οι οποίοι έχετε κάνει το νομοσχέδιο, που τις ακολούθησαν επιτυχημένα η Ισπανία και η Πορτογαλία και ξέρετε κανέναν εκεί; Δεν κάνανε αυτό το σύστημα των δηλώσεων. Εκεί είχαν έτοιμα τα βιβλία του υποθηκοφυλακείου μαζί με τις εγγραφές στα κομπιούτερ του υποθηκοφυλακείου και δεν έκαναν τίποτα άλλο παρά τα ιδιωτικά μελετητικά γραφεία πήγαν στα υποθηκοφυλάκεια, πήραν έτοιμα τα χαρτιά εκεί και χωρίς καν να τρέξει ο φουκαράς ο πολίτης σε αμφισβητούμενες ιδιωτικές και ανεύθυνες εν πολλοίς, όχι υπηρεσίες, οργανώσεις, γραφεία, είδα τι γινόταν στον Ζωγράφου στην Αθήνα όταν πήγα, με ποιες συνθήκες γινόταν εκεί αυτή η υποβολή των δηλώσεων, οπότε γιατί δεν ακολουθούμε εκείνο το σύστημα; Με 2.000 ή με 3.000 δρχ. ο καθένας μπορούσε κάλλιστα να μπορέσει να τακτοποιήσει την ιδιοκτησία του βάσει των τίτλων αυτών που

υπάρχουν καταχωρημένοι σήμερα στα υποθηκοφυλάκεια. Και όχι μόνο αυτό, όσον αφορά τις ιδιοκτησίες και τα άλλα μπορούσε να προβλεφθεί μια κάποια άλλη διαδικασία.

Εν πάση περιπτώσει, επιβάλλεται αναθεώρηση, μεγαλύτερη προσοχή, παρατάσεις μεγάλες, διότι είναι σίγουρο, είναι πλέον σίγουρο ότι θα φαγωθούν τα χρήματα, δεν θα γίνει τίποτα, θα έχουμε ακυρωτικές αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας, όπως με το συντελεστή δόμησης, πρόσφατο περιστατικό, δεν θα υπάρξει απόφασις του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, που θα δικαιώσει Γερμανό, ο οποίος έχασε την προθεσμία, επειδή δεν δήλωσε την ιδιοκτησία του και όλα θα πάνε περίπατο.

Γι αυτό ακριβώς το λόγο και τελειώνω, το ζητούμενο από όλους μας πιστεύω, είναι ένα έτοιμο, ένα σωστό Εθνικό Κτηματολόγιο και δεν είναι το άγχος της απορρόφησης των κοινοτικών, ευρωπαϊκών, σχετικών κονδυλίων. Ευχαριστώ.

ΞΗΡΑΚΙΑΣ: Ένα μικρό σχόλιασμό θα ήθελα να κάνω με αυτά που είπε ο κ. Μήτρου, γιατί είμαι αυτός που μίλησα για τη συγκέντρωση χθες. Κατ' αρχήν να καλωσορίσουμε τον κύριο Μήτρου σε αυτή μας τη συγκέντρωση την επιστημονική, γιατί περί συγκέντρωσης πρόκειται, και να τον ευχαριστήσουμε που συμβάλλει στο διάλογο αυτό που αναλάβαμε να γίνει μαζί με το Δικηγορικό Σύλλογο Βόλου, που όλοι μας έχουν συγχαρεί για αυτό, γιατί είναι κάτι που έγινε πανελλαδικά για πρώτη φορά και στην περιοχή μας επίσης έγινε για πρώτη φορά μια τέτοια συνεργασία.

Επιμένω, ότι επρόκειτο για μία αντισυγκέντρωση, γιατί παρότι το είχαμε εξαγγείλει εδώ και δύο μήνες, ότι ο Δικηγορικός Σύλλογος Βόλου και το ΤΕΕ διεργανώνουν αυτή την επιστημονική συγκέντρωση, ο κ. Μήτρου επέμενε την ίδια ημερομηνία να κάνει μια συγκέντρωση στη διπλανή αίθουσα για να ενημερώσει τις... του Βόλου. Θα μπορούσαν να περιμένουν οι... του Βόλου μια βδομάδα για να ενημερωθούν.

Νομίζω, ότι αν κάποιος είναι υπέρ του Κτηματολογίου, δεν βγάζει προς τα έξω τα αρνητικά, που αυτή τη στιγμή συζητούνται για βελτίωση ενός νομοσχεδίου, γιατί αλλιώς είναι μια κινδυνολογία κατά τη γνώμη μου και επιμένω σε αυτό. Ευχαριστώ.

... Κυρίες και κύριοι, ας μου επιτρέψει ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου να διαφωνήσω μαζί του, παρ' όλη τη συμπάθεια που του έχω.

Επειδή είμαι πολύ κοντά στο γεγονός και στη διοργάνωση αυτής της διημερίδας, όσο και πολύ κοντά στο Σοφοκλή Μήτρου το συνάδελφο, ο οποίος ήταν ο πρώτος που είχε ανησυχίες από το Δικηγορικό μας Σύλλογο, έγινε μια πρόταση από τον ίδιο να

τροχωρήσει κάποια εκδήλωση. Πραγματικά έφερα το θέμα στο Διοικητικό Συμβούλιο, συζητήθηκε, πλην όμως για διαφόρους λόγους τεχνικούς δεν είχαμε καταλήξει στην ημερομηνία. Ο κύριος Μήτρου, βλέποντας ότι δεν οριστικοποιείται η ημερομηνία αυτή και επειδή τον πλησίασε ο σύλλογος αυτός των..., με πλησίασε και μου είπε: "Πρόεδρε, με ζητάνε να κάνω αυτή την εκδήλωση. Καθορίσατε ημερομηνία;". Του απάντησα αρνητικά. Κλείστηκε η αίθουσα στο Δημαρχείο του Βόλου και για συγκεκριμένη ημερομηνία και μετά εμείς καθορίσαμε τη δική μας ημερομηνία. Πράγματι όμως ο κ. Μήτρου, ευαίσθητος, έκανε προσπάθειες να αλλαχθεί η ημερομηνία, πλην όμως ο δήμαρχος και οι κυρίες στο σύλλογο δεν άλλαζαν την ημερομηνία αυτή και έτσι θέλω να πιστεύω, ότι από σύμπτωση έπεσε η δική του ημερομηνία με τη δική μας, γιατί γνωρίζω τις ευαισθησίες του συναδέλφου και τις ανησυχίες είτε θετικώς είτε αρνητικώς για αυτό το Κτηματολόγιο το οποίο ψηφίζεται και ψηφίστηκε μέχρι σήμερα. Ευχαριστώ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Επ' αυτού του θέματος παρακαλώ να μην υπάρχει άλλη συνέχεια και αν θέλετε κάτι, κύριε Δωρή...

(διαδικαστικός διάλογος)

...: Κυρίες και κύριοι, θα ήθελα επιγραμματικά να επισημάνω ορισμένα θέματα, τα οποία δημιουργούνται από την εφαρμογή του Κτηματολογίου. Βέβαια η αλήθεια είναι, ότι το νομοσχέδιο δεν το είδαμε στα χέρια μας, δεν το πήραμε για να το δούμε. Απλώς ρίξαμε με ματιά στο νόμο τον 2308.

Κυρίως θέλω να επισημάνω όσον αφορά το θέμα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, όπως ακριβώς θα διαμορφωθεί μετά την επιτροπή, τη δεύτερη επιτροπή, η οποία θα αναρτήσει και τα δεύτερα τοπογραφικά διαγράμματα και τα κτηματολογικά και θα συνεχίσει επίσης τη συζήτηση επί των προσφυγών, που ενδεχομένως θα γίνουν ή των πρώτων ενστάσεων που θα γίνουν για εκείνους που δεν έλαβαν γνώση ακριβώς των πρώτων διαγραμμάτων.

Θέλω δηλαδή να πω, ότι δημιουργείται, όπως ακριβώς τόνισε ο κύριος Μήτρου, ένα τεράστιο θέμα όσον αφορά τις ιδιοκτησίες, διότι θα υπάρξει το φαινόμενο ορισμένοι να δηλώσουν τίτλους κτήσεων ή ενδεχομένως εκείνοι που εκ χρησικτησίας έχουν ή δεν έχουν τίτλους, διότι ακριβώς ακούσαμε όλοι "πού είναι τα χαρτιά; δεν έχουμε χαρτιά, τι θα γίνει;", να δηλώσουν κτήματα τα οποία να μην τους ανήκουν και εκείνοι οι οποίοι είναι πραγματικοί ιδιοκτήτες να μην το πάρουν είδηση. Και περισσότερο ακόμα μπορώ να πω, ότι θα υπάρχουν μερικοί που θα δηλώσουν ιδιοκτησιακό καθεστώς σε κτήματα

που ανήκουν στο δημόσιο, διότι το δημόσιο δεν υποχρεούται να υποβάλλει δήλωση, τουλάχιστον με το Ν.2308 όπως το διαβάσαμε. Και τι θα γίνει μετά την πενταετία; Οριστικοποιούνται οι τίτλοι.

Δηλαδή πρέπει να πούμε στο σημείο αυτό, ότι ο Ν.2308 δεν έκανε τίποτα άλλο παρά να αντιγράψει εμμέσως πλην σαφώς, με τελείως διαφορετική έννοια το άρθρο 12 του Ν.1337/83, που η προδικασία προβλέπει δύο αναρτήσεις, δύο ενστάσεις και την οριστικοποίηση μετά την πράξη του νομάρχου, που είναι η πράξη εφαρμογής. Δηλαδή πλέον οριστικοποιούνται τα πάντα. Τι θα γίνει μετά; Θα αναλάβουν τα πολιτικά δικαστήρια, ποια δικαστήρια;

Και ένα άλλο θέμα, το οποίο αυτή τη στιγμή με απασχολεί, είναι το θέμα των διοικητικών επιτροπών. Αυτές οι διοικητικές επιτροπές είναι διοικητικές επιτροπές - οι πράξεις τους πού προσβάλλονται; Προσβάλλονται στο Συμβούλιο Επικρατείας ως διοικητική επιτροπή, είναι εκτελεστή η πράξη; Και αν τυχόν προσβάλλονται στο Συμβούλιο Επικρατείας, τι γίνεται μετά; αρχίζει ένας διαιωνισμός δικών για να καταλήξουμε στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο;

Θέλω να πω δηλαδή, ότι ορισμένα θέματα δεν έχουν αντιμετωπιστεί τουλάχιστον εκ πρώτης όψεως, με μια ματιά μπορεί κανείς στο κείμενο του νόμου, τον 2308/95. Βέβαια το νομοσχέδιο δεν το ξέρω, δεν το έχω διαβάσει, δεν το έχω παρακολουθήσει, δεν μπορώ να εκφέρω γνώμη στο θέμα αυτό. Θέλω όμως να πω και να επισημάνω, ότι υπάρχουν εγγενή προβλήματα που θα δημιουργηθούν από την εφαρμογή του Ν.2308/55.

Βέβαια η αναγκαιότητα του Κτηματολογίου είναι πάρα πολύ μεγάλη, το ξέρουμε όλοι μας. Δεν είναι δυνατόν η Ελλάδα να υπάρξει μόνη μαζί με την Αλβανία χωρίς Κτηματολόγιο. Αλλά νομίζω, ότι ορισμένα θέματα που αφορούν κυρίως το ιδιοκτησιακό καθεστώς, θα πρέπει να αντιμετωπιστούν κατά βάση και κατά τέτοιο τρόπο που να μην δημιουργηθούν προβλήματα για το μέλλον. Ευχαριστώ.

...: (ερώτηση χωρίς μικρόφωνο)

ΔΕΜΗΡΙΑΔΗΣ: Είπαμε ότι εκτός από τη δήλωση υπάρχει και η διαδικασία της κτηματογράφησης. Στη διαδικασία της κτηματογράφησης θα γίνει η υπόδειξη των ορίων. Θα πρέπει στην υπόδειξη των ορίων, να μας δείξετε το ακίνητό σας των 15 στρεμμάτων. Αν είναι έτσι και δεν υπάρχουν αντίδικοι οι οποίοι θα δείξουν το ίδιο ακίνητο το δικό τους, εμείς σαν μελετητές θα οριστικοποιήσουμε βάσει του συμβολαίου του καθενός,

πιο θα είναι εκείνο που θα πρέπει να προσδιορίσουμε ως ακίνητο, το δικό σας ή του διπλανού.

...: (χωρίς μικρόφωνο)

ΔΕΜΟΠΡΙΑΔΗΣ: Είπα ότι τουλάχιστον στη Σκιάθο και στην Αλόνησο τα περισσότερα ακίνητα είναι πολύ μεγαλύτερα. Αν μετρήσουμε τα τοπογραφικά που έχουμε στη Σκιάθο, θα βγάλουμε διπλάσια τη Σκιάθο αυτή τη στιγμή.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Το ίδιο πρόβλημα θα υπάρχει παντού σίγουρα.

...: Δεν άκουσα να θίγεται ή δεν κατάλαβα το θέμα αν κάποιο ακίνητο έχει βάρη, πώς αυτά όταν θα κάνουμε τη δήλωση, δεν ακούστηκε πού θα αποτυπώνονται τα βάρη αυτά, οπότε ώστε η αρμόδια επιτροπή να καθαρίσει την ιδιοκτησία κάποιου. Αυτό είναι το πρώτο ερώτημα.

Το δεύτερο είναι, ας μου επιτραπεί η έκφραση, μια παρατήρηση όσον αφορά την πρόσληψη των τεχνικών και των νομικών στις αρμόδιες επιτροπές. Εχω τη γνώμη, ότι πρέπει να βρεθεί κάποιος τρόπος πιο αντικειμενικός, μέσα από εξετάσεις ή από κάποια άλλα κριτήρια, όχι όμως - το λέω εντός εισαγωγικών - με "κομματικά κριτήρια", διότι αν σήμερα προσλαμβάνεται κάποιος με την άλφα κυβέρνηση, όταν θα αλλάξει η κυβέρνηση, θα απολύεται να προσλαμβάνεται κάποιος άλλος. Εχουμε τα παραδείγματα των τραπεζών με τους νομικούς συμβούλους, οι οποίοι δεν είναι με πάγια αντιμισθία. Ειχαριστώ.

...: Θα προσπαθήσω επιγραμματικά τελείως σε ορισμένα ερωτήματα, που εκτιμήθηκε από τους σημερινούς ομιλητές ότι παραμένουν ανοιχτά να δώσω μία πολύ μικρή απάντηση, διότι και ο χρόνος πιέζει.

Θα ξεκινήσω με βάση τη σειρά των εισηγητών των σημερινών και των παρεμβάντων και θα ήθελα να επισημάνω ήδη από την πρώτη στιγμή, το είπα και χθες, ότι πρόκειται για μια συζήτηση υψηλού επιπέδου και πάνω από όλα μια συζήτηση, η οποία νομίζω ότι συνέβαλε στη λύση πρακτικών προβλημάτων. Μία επιφύλαξη θα είχα για την τοποθέτηση δύο από τους τελευταίους - τελευταίους ομιλητές, όπου εκεί είδα περισσότερο ένα ύφος πολεμικής και λιγότερο ίσως συγκεκριμένες απορίες, συγκεκριμένους προβληματισμούς.

Θα αρχίσω, όχι βεβαίως επαναλαμβάνοντας εκείνα τα οποία τόσο γλαφυρά και με σαφήνεια ανέλυσε ο κ. Μακαράνας, ορισμένα από τα ερωτήματα που έθεσε ο κ.

Μακαρώνας, ο πρώτος εισηγητής, και νομίζω ότι παραμένουν ίσως ακόμα ανοιχτά, σε αυτά μόνο θα αναφερθώ. Συγκεκριμένα, σε κάποια δεδομένη στιγμή αναρωτήθηκε ο κ. Μακαρώνας κατά πόσο είναι σκόπιμο να γίνεται κτηματογράφηση σήμερα σε αστικές περιοχές, δεδομένου ότι εκεί αν τυχόν είναι διαμορφωμένες οι ιδιοκτησίες και υπάρχουν κτίσματα, υπάρχουν οριζόντιες ιδιοκτησίες, κυρίως εκεί αναφέρθηκε, δεν υπάρχει αμφισβήτηση, συνεπώς υπό το πρίσμα αυτό τι το χρειαζόμαστε. Δεν νομίζω ότι το είπε με κάποια ακρότητα, διότι σε τελευταία ανάλυση το Κτηματολόγιο, αν θέλουμε να το δούμε σαν θεσμό που θα λειτουργεί σε όλη την επικράτεια, βαθμιαία βεβαίως και θα υποκαταστήσει το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, δεν είναι δυνατόν παρά να καταλάβει και αστικές περιοχές. Υπό το πρίσμα λοιπόν αυτό θα ήταν μια απάντηση, αλλά δεν είναι αυτό το οποίο ρώτησε.

Εκείνο το οποίο ρώτησε είναι κατά πόσο θα μπορούσε να υπάρχει στο πιλοτικό πρόγραμμα ένας προγραμματισμός τέτοιος, που να μην αρχίσουμε από τις λιγότερο προβληματικές περιοχές, αλλά ίσως από τις πιο προβληματικές. Νομίζω ότι ένα πιλοτικό πρόγραμμα πρέπει να έχει όλες τις περιοχές, γιατί ακόμα και αυτές οι αστικές περιοχές μπορεί να εμφανίσουν κάποια προβλήματα που θα το δείξει η πράξη. Συνεπώς, ακόμα και εκεί, ως πούμε το θέμα της εγκυρότητας κάθετων ιδιοκτησιών, το οποίο είναι ένα ακανθώδες θέμα, είναι σε αστικές περιοχές, μερικές φορές μπορεί να ανακύψει με άκρες κάθετες ιδιοκτησίες σε περιοχές που δεν είναι αστικές, νομίζω ένα πιλοτικό πρόγραμμα μπορεί να δείξει κι αυτό. Συνεπώς, υπό το πρίσμα αυτό είναι θέμα σχεδιασμού απλώς, σχεδιασμού από τη μεριά του ΟΚΧΕ, στο πιλοτικό πρόγραμμα ποιες περιοχές θα εντάξει πρώτα, ποιες δεύτερα κλπ. Αλλά για το ότι πρέπει να υπάρξει κτηματογράφηση όλης της επικράτειας, αυτό δεν υπάρχει αμφιβολία.

Ένα δεύτερο θέμα αφορούσε το δικαίωμα πληροφόρησης, το οποίο σε ότι αφορά τη νομική διάσταση, το έχουν μέχρι σήμερα στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών οι δικηγόροι. Δεν υπάρχει καμία αμφιβολία και ως προς αυτό δεν υπάρχει απόκλιση στο 22.2, απλώς κρίθηκε ότι οι λεπτομέρειες για την παροχή πληροφόρησης θα πρέπει να αποτυπωθούν πλέον σε μια κανονιστικού περιοχομένου πράξη της εκτελεστικής εξουσίας. Το 22.2, το διαβάζω γιατί ήταν μια απορία που δεν ήταν μόνο από τον κ. Μακαρώνα, ήταν από περισσότερους: Το δικαίωμα της παρ. 1 - και είναι ακριβώς το δικαίωμα της πληροφόρησης, με άμεση πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία - ασκείται α) δια μέσου προσώπων, τα οποία επιτρέπεται να έχουν άμεση πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία και αυτά κατά τις διακρίσεις που προβλέπει η αναγραφόμενη

στην επόμενη παράγραφο κοινή απόφαση των υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Αυτό είναι το οποίο εδώ θα ήθελα να επισημάνω, ότι τα πρόσωπα τα οποία αναγράφονται παρακάτω, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι, δικαστικοί επιμελητές, τοπογράφοι μηχανικοί, πολιτικοί μηχανικοί, αρχιτέκτονες, και γεωτεχνικοί αγρονόμοι, σαφώς και δεν θα κάνουν την ίδια δουλειά. Το τι θα μπορεί να κάνει ο καθένας θα προβλεφθεί στην κανονιστικού περιοχομένου πράξη, η οποία προβλέπεται ότι θα εκδοθεί με βάση την εξουσιοδότηση του άρθρου 22 παρ. 2.

Για το θέμα της συμβολής των δικηγόρων σε κάθε φάση του Κτηματολογίου, εκεί δεν έχω παρά να συμμεριστώ απολύτως τις θέσεις του κυρίου Μακαρώνα και πραγματικά εκφράζω μια ευχή και το συνέδριο το σημερινό να δείξει σε περισσότερους ανθρώπους, ότι χωρίς τη συνεργασία αυτή δεν είναι δυνατόν να προχωρήσει το Κτηματολόγιο. Δηλαδή είναι απολύτως αναγκαία η συνεργασία δικηγόρων, τοπογράφων και βεβαίως και δασικών - θα έρθω στο θέμα το τελευταίο λιγάκι αργότερα.

Και τώρα έρχομαι στα ανοιχτά θέματα που άφησε ο πρόεδρος του Συλλόγου Συμβολαιογράφων, ο κ. Νανάς, ξεκινώντας από μια παρατήρηση που υπαινικτικά ειπώθηκε από τον κ. Νανά, αλλά ετέθη και από άλλους συμβολαιογράφους και στο διάλειμμα, τι γίνεται με τις ενδιάμεσες πράξεις, δηλαδή σταματάει η ζωή με την κήρυξη μίας περιοχής υπό κτηματογράφηση; Σημαίνει πως επειδή έχουμε μια διαδικασία που θα διορκέσει μια διενέργεια, είναι δυνατόν να πει κανείς, ότι δεν γίνονται πράξεις; Και αυτές οι πράξεις; οι οποίες γίνονται, δεν θα πρέπει να καταχωρίζονται κάπου, ώστε να υπάρχει μία ενημέρωση;

Το θέμα λοιπόν αυτό πράγματι καλύπτεται πλήρως με τα άρθρα 5 και 8 του 2308, τα οποία έχουν ως εξής: Το άρθρο 5 προβλέπει σε τρεις διαφορετικές παραγράφους - η μία αναφέρεται σε συμβόλαια, η δεύτερη σε δικαστικές αποφάσεις - ότι τίποτα από όλα αυτά δεν μπορεί να γίνει, δηλαδή ποια όλα αυτά; αυτά τα οποία οδηγούν σε εμπράγματη μεταβολή σε ακίνητα...

(αλλαγή κασέτας)

...: (συνεχίζει ο ίδιος ομιλητής)... Δηλαδή η ανάγκη της υπάρξεως κτηματολογικού γραφείου από την πρώτη στιγμή, είναι δεδομένη και συνεπώς η όποια αδυναμία είναι δυνατόν πράγματι να αντιμετωπιστεί με διάφορους τρόπους - προτείνετε έναν, δεν υπεισέρχομαι σε λεπτομέρειες, αλλά το ότι το θέμα υπάρχει είναι γεγονός. Πάντως το άρθρο 5 καλύπτει όλα αυτά και το άρθρο 8, το οποίο δίνει απαντήσεις και σε κάποια

άλλα ερωτήματα. Διότι ειπώθηκε από τους τελευταίους ομιλητές, που είχαν περισσότερο ύψος πολεμικής, γενικόλογης θα έλεγα, ας μου επιτραπεί αυτή η φραση, το άρθρο 8 ακριβώς τι λέει ότι είναι υποχρεωμένα τα μελετητικά γραφεία τι να κάνουν, να πάνε σε μια οόση, ώριμη όμως, όχι να υποχρεωθεί ο κόσμος να προσκομίσει τίτλους, όπως θα έκανε το δικαστικό μιας τράπεζας από την οποία θα εξητείτο δάνειο. Γνωρίζουμε όλοι στην πράξη, οι μαχόμενοι δικηγόροι, το τι σημαίνει προσκόμιση τίτλων σε μια τράπεζα, η οποία θέλει να δώσει δάνειο με υποθήκη πάνω σε ένα ακίνητο. Σημαίνει ένα τεράστιο σάκελο εγγράφων, τα οποία ανάγονται μια εικοσαετία πίσω. Αν αυτό γινόταν, αντιλαμβάνεστε, ότι δεν θα μπορούσε να προχωρήσει το Κτηματολόγιο.

Συνεπώς, αυτή την υποχρέωση την έχει το μελετητικό γραφείο, το οποίο θα έρθει σε κάποια συγκεκριμένη στιγμή, στηριζόμενο στους τίτλους, οι οποίοι τίτλοι δεν είναι μεμονωμένοι, συσχετίζονται, θα επιχειρήσει να κάνει τοπογραφικό διάγραμμα, ο ένας τίτλος συναρτάται αναγκαία με τον άλλον. Και εκεί κενά τα οποία θα δημιουργηθούν, τι λέει το άρθρο 8; Το άρθρο 8 έρχεται και λέει, ότι τα κενά αυτά θα πληρωθούν με τη χορήγηση πιστοποιητικών, στα οποία υποχρεούνται ο μελετητής να ζητήσει, προκειμένου να έχει πλέον το οριστικό κτηματολογικό διάγραμμα και τους οριστικούς πίνακες.

Συνεπώς, δεν υπάρχει κάποιο πρόβλημα για τη συνέχιση της συναλλακτικής ζωής και κατά τη διάρκεια της προδικασίας μέχρι τις πρώτες εγγραφές.

Για το 22 παρ. 2, κύριε Νανά, αναφέρθηκα προηγουμένως. Οτι έχουν αρμοδιότητα πρόσβασης οι συμβολαιογράφοι, σαφώς και έχουν, απλώς θα καθορίσει η κανονιστικού περιοχομένου πράξη ποια θα είναι αυτή η αρμοδιότητα που θα έχουν οι συμβολαιογράφοι.

Ρωτήσατε επίσης κατά πόσο θα μπορούν να εκληφθούν ως τίτλοι τα προσύμφωνα δωρεάς. Εδώ τονίζω και πάλι, ειπώθηκε και από τον κύριο Μακαρώνα και από άλλους ομιλητές και από τον κ. Παπαπέτρου χθες, ότι δεν μεταβάλλει το Κτηματολόγιο κατ' ουδέν τις υφιστάμενες διατάξεις για τον τρόπο κτήσεως κυριότητας. Η μόνη ουσιαστικού δικαίου τομή γίνεται με το αμάχητο κριτήριο και μόνο, το οποίο όμως προϋποθέτει πάροδο πενταετίας μετά τη λήξη της προδικασίας, η οποία θα είναι περίπου διετής και πάντως υπό την προϋπόθεση, ότι μέχρι την τελευταία στιγμή της πενταετίας δεν θα έχει ειρθεί αγωγή, η οποία θα αναφέρεται στο δικαίωμα το συγκεκριμένο. Διότι ως προς το θέμα αυτό θα υπάρξει εκκρεμοδικία και χρειάζεται αμετάκλητη απόφαση.

Συνεπώς, με βάση την παρατήρηση αυτή, ότι δεν αλλάζει τίποτα σε ότι αφορά τους τρόπους κτήσεως κυριότητα, δεν υπάρχει αμφιβολία, κύριε Νανά, ότι το προσύμφωνο δεν συνιστά τρόπο κτήσεως κυριότητας, είναι απλώς και μόνο μία σύμβαση ενοχικής ενέργειας και οι μόνες εξαιρέσεις τις οποίες δέχτηκε, τελικά όμως όχι χωρίς κάποια άλλη παρέμβαση, ήταν οι περιπτώσεις του αγροτικού νόμου για τους κλήρους, όπου είχαμε ανώμαλες δικαιοπραξίες με προσύμφωνα, που όμως εκεί χρειαζόταν απόφαση του Ειρηνοδίκη για να μπορούμε να έχουμε την άρση της ανωμαλίας αυτής.

Αν λοιπόν δει κανείς ξεχωριστά το τελευταίο θέμα, το οποίο έθιξα, το οποίο αντιμετωπίστηκε, δεν είναι δυνατόν να πούμε ότι το προσύμφωνο συνιστά τίτλο. Τίτλο συνιστά η χρησικτησία. Αν δηλαδή υπήρξε ένα προσύμφωνο και παραχώρηση της νομής στον εκ προσυμφώνου αγοραστή ή τον εκ προσυμφώνου εντολοδόχο ή οτιδήποτε άλλο είναι αυτό, από τη στιγμή που υπάρχει 20ετής νομή, δεν υπάρχει αμφιβολία ότι έχουμε τρόπο κτήσεως κυριότητας. Δεν είναι δυνατόν να έρθει το Κτηματολόγιο και να πει ότι αγνωώ το 1045 του Κώδικα. Και το λέω με έμφαση αυτό, διότι δεν είναι μόνο οι καιαποτήσεις - ποιες καταπατήσεις; όταν έχουμε στην πραγματικότητα κληρονομικές διαδοχές και άτυπες διανομές σε πάρα πολλές περιοχές και αυτό είναι καθεστώς σε πάρα πολλές περιοχές. Τι θα πει η ελληνική πολιτεία με το Κτηματολόγιο; ότι αγνωώ ότι ο Αστικός Κώδικας γνωρίζει διάταξη του 1045, που προβλέπει ως τρόπο κτήσεως κυριότητας την έκταση χρησικτησία.

Και δεν είναι μόνο αυτό, εγώ λέω κάτι το οποίο είναι απλούστερο και το οποίο είναι πάρα πολύ συνηθισμένο: Αυτό το οποίο αποτυπώνεται στους τίτλους είναι συχνά στην πράξη το ακίνητο, το οποίο έρχεται και κατέχει ο άλφα ή ο βήτα; Η στην πραγματικότητα έχει αλλοιωθεί το ακίνητο και πάλι στη βάση του 1045; Δεν υπάρχει άλλο έρρεισμα, εκτός από το 1045 του Αστικού Κώδικα για την έκτακτη χρησικτησία. Συνεπώς, δεν πρέπει να αγνοηθεί το θέμα της χρησικτησίας, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και συνεπώς δεν είναι δυνατόν παρά πράγματι να λαμβάνεται υπόψη και από τους μελετητές.

Το θέμα της τύχης των συμβολαιογράφων στο σύστημα αυτό. Είναι αυτονόητο, ότι με αυτά τα οποία είπα δεν αλλοιώνεται καθόλου ο ρόλος των συμβολαιογράφων. Το παράδειγμα της Ρόδου και της Κω δείχνει, ότι η συμβολαιογραφική ύλη καθόλου δεν μειώθηκε, από τη λειτουργία από το 1929 συστήματος Κτηματολογίου, νομικού Κτηματολογίου, όχι όπως της περιοχής Φαλήρου και Καλλιθέας, που έχουμε Κτηματολόγιο με την έννοια της αποτύπωσης της κτηματογραφικής, αλλά όχι νομικό

Κτηματολόγιο. Στη Ρόδο και στην Κω, όπου είχαμε το σύστημα αυτό, δεν μειώθηκε καθόλου η συμβολαιογραφική ύλη εξ αυτού του λόγου, ότι είχαμε Κτηματολόγιο και δεν υπάρχει λόγος να υπάρξει οποιαδήποτε αλλοίωση στο σημείο αυτό.

Και μάλιστα εδώ ακριβώς φαίνεται και η αξία και εδώ είναι μια προσθήκη που κίνω σε σχέση με τις παρατηρήσεις του κυρίου Παπαπέτρου, που έκανα χθές, ότι ήταν σινειδητή και ηθελημένη η τοποθέτηση των συντακτών του σχεδίου, που είπαν ότι θέλουμε να διατηρηθεί ο αιτιώδης χαρακτήρας της μεταβίβασης κυριότητας κατά το 1033 - δεν αλλάζει ως προς αυτό. Αν για παράδειγμα έχουμε θέμα υπαναχώρησης ή θέμα αναστροφής, που βεβαίως καλύπτεται από την αιτία όχι από την εκποιητική διαπραξία, αυτό το θέμα σε ένα σύστημα Κτηματολογίου τι σημαίνει πρακτικά: Αν τυχόν υποθέσουμε, που είναι μάλλον απίθανο να συμβεί, αλλά αν τυχόν συμβεί και έχουμε υπαναχώρηση, άρα διάπλαση και ανατροπή εξυπαρχής της αρχικής σύμβασης και άρα άρση του θεμελίου για τη μεταβίβαση, αν συμβεί αυτό και έχει προλάβει να αποκτήσει κάποιο δικαίωμα εμπράγματο κάποιος καλόπιστος τρίτος, στηριζόμενος στην εγγραφή, τότε αυτός θα προστατευθεί. Και άρα η πρόταξη την οποία επιχειρήσαμε είναι ποια: η προστασία της εμπιστοσύνης του καλόπιστου συναλλασσομένου, αυτή είναι η καλή δημοσιότητα για την οποία μιλήσατε και εσείς.

Θα ήθελα να αναφερθώ σε ορισμένα πρακτικά ζητήματα, τα οποία τέθησαν στην αίθουσα αυτή και να τα πω με κάποια παραδείγματα, διότι αυτό γίνεται νομίζω απλούστερο για τους ακροατές. Αν έχουμε για παράδειγμα κληρονομική διαδοχή, μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα. Εκεί δεν υπάρχει αμφιβολία, ότι το 1193 του Αστικού Κώδικα για την κτήση κυριότητας και για την κτήση εμπράγματος δικαιώματος, θέλει μεταγραφή της αποδοχής. Αν αυτή δεν υπάρχει, υπάρχει μεν το κληρονομικό δικαίωμα, ενδεχομένως να έχω και χρησικτησία, αλλά πάντως αν τυχόν γίνει επίκληση κληρονομικής διαδοχής, δεν είναι δυνατόν να αγνοηθεί από τον οποιοδήποτε νομικό που θα είναι συμπαραστάτης της μελετητικής ομάδας, ότι εδώ χρειάζεται μετά το 46 μεταγραφή της αποδοχής.

Συνεπώς, αυτό το αναφέρω ως χαρακτηριστικό παράδειγμα κάποιων περιπτώσεων, που θα απασχολήσουν τους μελετητές και νομίζω ότι η γενικότερη αναγωγή είναι τι: ότι αναγόμεστε στις ισχύουσες διατάξεις. Δεν επιφέρει το Κτηματολόγιο κάποια ουσιαστικού δικαίου τομή, πλην του αμάχητου τεκμηρίου για το οποίο μίλησα.

Τι θα γίνει αν τυχόν περισσότεροι ιδιοκτήτες υποβάλλουν δηλώσεις για το ένα ακίνητο, και έστω ότι είναι και το δημόσιο αυτό, το οποίο υποβάλλει δήλωση ή υπάρχει ένσταση. Είναι σαφές, ότι οι επιτροπές στις οποίες συμμετέχουν νομικοί και δεν θα μπορούσε να είναι διαφορετικά, μάλιστα στη β'βάθμια είναι δύο νομικοί, είναι και δικαστικός, είναι και δικηγόρος ή συμβολαιογράφος ή υποθηκοφύλακας, σε αυτές λοιπόν τις επιτροπές τις θα κριθεί παρεμπιπτόντως; Θα κριθεί βεβαίως και το θέμα το ιδιοκτησιακό. Και εδώ επανέρχομαι και πάλι στην παρατήρηση την πολύ ωραία του κυρίου Λεωνίδου, ο οποίος είπε, ότι το ζήτημα το οποίο έχουμε στην προδικασία δεν είναι ζήτημα αναγνώρισης ή όχι του εμπράγματος δικαιώματος, είναι ζήτημα διαμόρφωσης χαρτών και πινάκων. Και παρεμπιπτόντως βεβαίως ανακύπτει ένα θέμα, το οποίο είναι θέμα ουσιαστικού δικαίου, είναι θέμα Αστικού Δικαίου. Από αυτή λοιπόν τη σκοπιά δεν βλέπω πρόβλημα συνταγματικότητας με το άρθρο 26, 8 και 87 του Συντάγματος. Είναι μια παρατήρηση, την οποία έκανε και χθες.

Ερχομαι στις παρατηρήσεις του Γεωτεχνικού Επιμελητηρίου. Εδώ που θεωρώ πράγματι απολύτως εύλογη την αγωνία τους, διότι είναι θέματα καυτά τα θέματα των δασών, φοβούμαι όμως, κύριε Σπαθή, ότι ξεκινάει η κάθε παρατήρηση την οποία κάνατε, βεσιίζεται σε μια εσφαλμένη προϋπόθεση. Το Κτηματολόγιο σαφώς και δεν αποτελεί υποκατάστατο των λειτουργιών, που ανήκουν στο υπουργείο Γεωργίας. Αλίμονο αν τυχόν φορτωνόταν το Κτηματολόγιο με τον ορισμό της γραμμής για το ποια περιοχή είναι δασική, μέχρι πού εκτείνεται το δάσος και πού παύει να είναι δάσος. Αυτό μάλιστα δεν αφορά μόνο το δημόσιο δάσος, αφορά και το ιδιωτικό δάσος. Δηλαδή το υπουργείο Γεωργίας οφείλει να εφαρμόσει μια διάταξη, που δίνει τι ορισμό: βιολογικό ορισμό του δάσους. Επομένως, αυτή η υποδομή δεν υπάρχει στο Κτηματολόγιο. Το Κτηματολόγιο θα έρθει να αποτυπώσει πράγματι τις ιδιοκτησίες. Από εκεί και πέρα είναι δουλειά πράγματι του υπουργείου Γεωργίας να έρθει και να καθορίσει αυτή τη γραμμή για να οριοθετηθεί το δάσος. Οσο γρηγορότερα γίνει αυτό, τόσο το καλύτερο και για το Κτηματολόγιο.

Υπό το πρίσμα αυτό, ότι χρειάζεται πράγματι να υπάρξει ένας συντονισμός των υπηρεσιών, ώστε να είναι δεδομένη η εργασία μέσα στη φάση των 15-20 ετών που θα χρειαστεί για να έχουμε κτηματογράφηση όλης της επικράτειας. Μέσα λοιπόν σε αυτή τη φάση, θα είναι σκόπιμο να έχει προηγηθεί μια κάποια εργασία, προεργασία των δασικών, ώστε να μην υπάρχει αυτή η δυσκολία. Αν δεν έχει υπάρξει αυτή η προεργασία, τότε βεβαίως έχει τα δικαιώματά του, εφαρμόζοντας τι το δημόσιο: το

βιολογικό ορισμό του δάσους, που του παρέχει ποια δικαιώματα; Στο μέτρο που έρχεται και αμφισβητεί την κυριότητα του ιδιώτη λόγω του ότι είναι δασικό, έχει το τεκμήριο της κυριότητας και είναι διάταξη ενός νόμου του κράτους και από την άλλη μεριά αν τυχόν δεν αμφισβητεί, έχει σημασία για το χαρακτήρα του αποτυπούμενου στο Κτηματολόγιο ακινήτου, γιατί και αυτές οι πληροφορίες θα υπάρχουν. Συνεπώς, εφόσον θα έχουμε έναν αποτυπωμένο χαρακτήρα, που θα λέει ότι αυτό είναι δάσος, αυτό μπορεί να έχει σημασία στους περιορισμούς στην οικοδόμηση και οτιδήποτε άλλο, στον τρόπο εκμετάλλευσης, είναι δηλαδή περιορισμοί που αφορούν και το ιδιωτικό δάσος.

Επαναλαμβάνω, ότι εδώ υπάρχει μεγάλο περιθώριο συνεργασίας του ΟΚΧΕ με το ΓΕΩ.ΤΒΕ.

Ορισμένες πρακτικές παρατηρήσεις πολύ σύντομα του κ. Δεμιρίδη. Το θέμα του αιγιαλού και της παραλίας είναι πράγματι σημαντικό, αλλά θα ήθελα να επισημάνω το εξής και νομίζω ότι είναι μια απάντηση ευθέως, κύριε Δεμιρίδη, σε αυτό το οποίο ρωτήσατε. Σε ότι αφορά τον αιγιαλό ο ορισμός είναι γεωφυσικός. Δηλαδή, μέχρι εκεί που φτάνει το μέγιστο χειμέριο κύμα. Αρα ως προς αυτό και αν ελλείπει η πράξη, η οποία θα είναι αναγνωριστική του υφιστάμενου ήδη με βάση το γεωφυσικό ορισμό αιγιαλού και αν τυχόν λείπει ένας τέτοιος καθορισμός του ποιος είναι ο αιγιαλός, είναι δυνατόν να έρθει το δημόσιο και να πει, ότι με βάση το γεωφυσικό αυτόν ορισμό, έρχομαι και λέω ότι ο αιγιαλός φτάνει μέχρι εκεί. Πού αρχίζουν τα προβλήματα. Τα προβλήματα δεν είναι πια για τον αιγιαλό, αλλά για την παραλία που δεν έχει γεωφυσικό ορισμό και για το λεγόμενο παλαιό αιγιαλό, που δημιουργεί πάρα πολύ μεγάλα προβλήματα.

Η απάντηση στο θέμα αυτό είναι, ότι επειδή ακριβώς η ζώνη της παραλίας και ο παλαιός αιγιαλός διαμορφώνονται νομικά, προϋποθέτουν νομικές πράξεις, όσο αυτές δεν είναι εκδιδόμενες, δεν έχουμε δεδομένη την αλλοίωση, το μόνο το οποίο μένει είναι ο αιγιαλός με το γεωφυσικό ορισμό, τον οποίο δίδει ο νόμος για τον αιγιαλό.

Συνεπώς, νομίζω ότι και ως προς αυτό, αν κάνει κανείς αυτή τη διάστιξη δεν υπάρχουν προβλήματα. Και πάλι όμως ευχής έργο είναι και πάλι να υπάρχει ο συντονισμός για τον οποίο μίλησα για τα δάση, ώστε να προηγηθεί αυτή η εργασία των αρμόδιων υπηρεσιών και να υπάρχει η χάραξη και της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού, όπου υπάρχει θέμα παλαιού αιγιαλού με προσχώσεις.

Στο θέμα της χρησικτησίας, νομίζω ότι αναφέρθηκα και δεν τίθεται θέμα δηλώσεις χωρίς τίτλου. Τίτλος είναι και η χρησικτησία. Συνεπώς αυτό ακριβώς είναι στο

οποίο φαίνεται η ανάγκη της υπάρξεως δηλώσεων και δεν μπορεί να υποκαταστήσει - και αυτό είναι απάντηση στους τελευταίους ομιλητές - δεν μπορεί να υποκαταστήσει η έρευνα στο υποθηκοφυλακείο την αποτύπωση της υφιστάμενης σήμερα ιδιοκτησίας. Στο μέτρο που έχουμε τόσο μεγάλη σημασία της έκτακτης χρησικτησίας, αυτή δεν αποτυπώνεται στο υποθηκοφυλακείο. Συνεπώς, η όποια αναγωγή σε άλλα συστήματα είναι αλυσιτελής, παντελώς αλυσιτελής και αν προβάλλεται με αυτή τη γενικότητα, φοβάμαι ότι φορτίζει συναισθηματικά χωρίς να υπάρχει κανένας λόγος και δεν λύνει προβλήματα.

Το θέμα των κάθετων ιδιοκτησιών εκτός σχεδίου. Δεν υπάρχει αμφιβολία, ότι αυτές είναι παράνομες. Επομένως, τι θα έχετε ως μελετητική ομάδα; Θα έχετε να πείτε, ότι εδώ έχουμε ιδιοκτησία πάνω σε μία γη, δεν έχω διαμορφωμένη νομίμως κάθετη ιδιοκτησία και από εκεί και πέρα περιγραφή των κτισμάτων. Αν νομικά δεν έχω κάθετη ιδιοκτησία, δεν μπορώ να πω νομικά ότι υπάρχει δικαίωμα κάθετης ιδιοκτησίας. Έτσι; Συνεπώς και πάλι η βασική αναγωγή, είναι η αναγωγή στη νομοθεσία, στην εκάστοτε κείμενη νομοθεσία.

...: Με συγχωρείτε, κύριε ομιλητά. Δεν μπορούμε να πούμε, ότι στην κάθετη ιδιοκτησία εκτός σχεδίου ότι υπάρχει εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία, αλλά όχι συγκεκριμένης χρήσεως;

...: Βεβαίως, δεν υπάρχει αμφιβολία και αυτό εννόησα, ίσως ήμουν αρκετά ελλειπτικός και δεν βγήκε αυτό το οποίο πράγματι σωστά συμπληρώσατε. Αυτό το σημαίνει όμως. Οτι δεν έχω διαίρεση της γης του οικοπέδου κάθετα, όπως δεν μπορώ να έχω αν έχω παράνομη οριζόντια ιδιοκτησία, δεν μπορώ να έχω κατάτμηση του ενιαίου πλέον κτισματος, του πολυώροφου, σε περισσότερους ορόφους που να αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες. Δεν έχω αυτοτελή ιδιοκτησία με την έννοια του 3741/29 και του διατάγματος του '71 για την κάθετη ιδιοκτησία. Έχω όμως εξ αδιαιρέτου πάνω στο έδαφος και από εκεί και πέρα έχω τους κανόνες του Αστικού Κώδικα, 953, τα υπερκείμενα οίκει της υποκειμένης και συνεπώς έχω εξ αδιαιρέτου ποσοστό συνιδιοκτησίας επί ενός ενιαίου κτισματος, το οποίο δεν έχει πάρει τη μορφή χωριστών αυτοτελών ιδιοκτησιών. Νομίζω η απάντηση στο θέμα αυτό είναι απλή, απλώς να η ανάγκη την οποία επεσήμανε ο κ. Μακαρόνας, ότι τα μελετητικά γραφεία...

(πιερέμβαση)

... (συνεχίζει) Βεβαίως, η χρησικτησία όμως στο μέτρο που θα οδηγούσε σε κατάτμηση ενός οικοπέδου το οποίο δεν θα ήταν δυνατόν με την κείμενη ιδιοκτησία να κατατμηθεί, εκεί θα είχαμε πλέον αδυναμία κτήσεως κυριότητας πάνω στο κτήματα.

Βεβαίως και είναι προβλήματα αυτά, αλλά εδώ βεβαίως φαίνεται, κύριε πρόεδρε, να μίξω η ανάγκη την οποία επεσήμανε από την πρώτη στιγμή ο κ. Μακαρώνας, η ανάγκη της υπάρξεως σημαντικού αριθμού δικηγόρων μέσα στα μελετητικά γραφεία, που να λύνουν τα προβλήματα. Αυτό πιστεύω και εγώ.

Στο δήμαρχο Αλονήσου με τις πολύ ωραίες παρατηρήσεις που έκανε, εγώ θα ήθελα - έχει φύγει βέβαια, διότι είχε πρόβλημα με το πλοίο - επιτρέψτε μου όμως να αναφερθώ, διότι ήταν πραγματικά αποκαλυπτικός στο πώς ξεκίνησε. Είπε το εξής, την κράτησα τη φράση, πάρα πολύ γλαφυρή: Ο σεβασμός της θέλησης των δικαιωπαρόχων είναι δίκαιο. Αυτό είπε, μια φράση πραγματικά, η οποία είναι κόσμημα. Τι σημαίνει αυτό, αναρωτιέμαι, δεν είναι αυτός ο ορισμός του εθίμου; Μακρά άσκηση με συνείδηση δικαίου. Ποια είναι η δυσκολία η νομική, ότι με το διάταγμα εισαγωγής του Αστικού Κώδικα, το 46, υπάρχει διάταξη ρητή, η οποία λέει ότι το έθιμο δεν μπορεί να τροποποιήσει το νόμο - και έχει ερμηνευθεί, ποιο νόμο; τους κανόνες αναγκαστικού δικαίου. Στο μέτρο λοιπόν που θα είχαμε τροποποίηση κανόνων αναγκαστικού δικαίου, δεν θα μπορούσε να ισχύσει. Ποια είναι η τελευταία αναγωγή; Η χρησικτησία. Δηλαδή και στην περίπτωση αυτή θα ήταν αναγκαίο πράγματι να αναχθούμε στη χρησικτησία, η οποία αποτελεί τρόπο κτήσεως κυριότητας κατά το ισχύον δίκαιο.

Το θέμα των δικαστικών αποφάσεων υπέρ του ΟΤΑ, που επικαλέστηκε ο κύριος δήμαρχος. Πράγματι αυτές μπορεί να έχουν τη σημασία τους, τη σημασία τους σε ποιο επίπεδο. Τη σημασία τους και στο επίπεδο της προδικασίας. Δηλαδή, όταν θα έρθει ο μελετητής να αποτυπώσει στους πίνακες τις ιδιοκτησίες, θα λάβει υπόψη και αυτού του είδους τις αποφάσεις, θα είναι ένα σημαντικό στοιχείο για να πει ότι ο ιδιοκτήτης είναι ο δήμος και όχι το δημόσιο. Για παράδειγμα, μια τέτοιου είδους τομή θα γίνει, θα πρέπει να γίνει για τη σύνταξη των χαρτών, χωρίς όμως αυτό να σημαίνει ότι προδικάζεται τίποτα, διότι υπάρχει η δυνατότητα αγωγής στα τακτικά δικαστήρια για το εμπράγατο δικαίωμα, η οποία μπορεί να οδηγήσει σε μία αμετάκλητη απόφαση και τότε πλέον έχουμε τον οριστικό διακανονισμό του θέματος.

Σε ότι αφορά το θέμα των διακατεχομένων το οποίο έθιξε ο δήμαρχος, πολύ σημαντικό, εδώ ακόμα μια φορά φαίνεται η ανάγκη της τροποποίησης κάποιων διατάξεων που αφορούν στα δημόσια κτήματα. Πράγματι αυτή η προσπάθεια σας

πληροφορώ, το είπα και χθες, γίνεται από τα δύο υπουργεία, Υπουργείο Οικονομικών και Υπουργείο Γεωργίας και εκεί υπάρχει πρόνοια και για τα διακατεχόμενα. Οσο γρηγορότερα υπάρξει αυτό το σχέδιο νόμου, τόσο ευκολότερη θα είναι η λύση κάποιων υπαρκτών προβλημάτων. Δεν είναι όμως δουλειά του Κτηματολογίου, δεν μπορεί ουσιαστικά το Κτηματολόγιο, οποιοσδήποτε από εμάς, να δώσει απάντηση στο θέμα αυτό, διότι ακριβώς αναφέρεται στους τρόπους κτήσεως της κυριότητας από τη μεριά του δημοσίου.

Αναφέρομαι στις παρατηρήσεις, τις πολύ ενδιαφέρουσες, του προέδρου της ΤΕΔΚ, που ήταν βασικά παρατηρήσεις στηριγμένες στο 2218/94. Νομίζω ότι αυτές οι προτάσεις, όπως διατυπώθηκαν, είναι προτάσεις τις οποίες θα τις δει και ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων και βεβαίως είναι πράγματι να ληφθούν υπόψη, πότε. Ουσιαστικά οι παρατηρήσεις οι οποίες έγιναν από τον κύριο πρόεδρο ήταν παρατηρήσεις, που αναφέρονται σε οργανωτικά ζητήματα, τα οποία οργανωτικά ζητήματα δεν τέμνονται από το σχέδιο νόμου ή τον 2308, αλλά είναι πλέον ύλη των προεδρικών διαταγμάτων, τα οποία θα εκδοθούν. Συνεπώς, και υπό το πρίσμα αυτής της αναμονής, νομίζω οι παρατηρήσεις του κυρίου προέδρου θα πρέπει να τύχουν της αναγκαίας επεξεργασίας από την πλευρά εκείνων οι οποίοι θα επιφορτιστούν για τη διαμόρφωση του τελικού σχεδίου νόμου.

Στον κύριο Σοφοκλή Μήτρου κυρίως. Αναφέρθηκε προηγουμένως και είδα ένα ύφος πολεμικής, που νομίζω ότι δεν συμβάλλει στην επίλυση των προβλημάτων, μου θύμισε πάρα πολύ η επιχειρηματολογία που άκουσα την επιχειρηματολογία την οποία έχουν προβάλει με τον με τον πρόεδρό τους οι άμισθοι υποθηκοφύλακες και θα ήθελα να πω μόνο μερικές παρατηρήσεις. Νομίζω, ότι είναι τόσο γενικόλογες αυτές οι τοποθετήσεις, ώστε πραγματικά δύσκολα θα μπορούσε κανείς να έρθει και να πει συγκεκριμένα πράγματα, άλλωστε τοποθετηθήκαμε όλοι και είναι κρίμα που ο κύριος Μήτρου δεν ήταν χθες ώστε να ακούσει τις τοποθετήσεις όλων μας και εμού προσωπικά, αλλά πάντως ας μου επιτρέψει ο κ. πρόεδρος και με αυτό τελειώνω, να αναφερθώ σε ορισμένα σημεία από αυτά που έθεσε ο κύριος Μήτρου.

Είναι παντελώς ανακριβές, δεν προκύπτει από το νόμο, ότι όποιος δεν δηλώσει την ιδιοκτησία του τη χάνει, πολλαπλώς ανακριβές. Πρώτον, δεν τίθεται θέμα τέτοιας κύρωσης, δεν υπάρχει πουθενά, απεναντίας προκύπτει ότι είναι δυνατόν να υπάρξει δήλωση ως το πέρας της προδικασίας, χωρίς κανένα περιορισμό, αλλά και από εκεί και πέρα δεν δημιουργείται κανένας μα κανένας τίτλος με τις πρώτες εγγραφές. Ουσιαστικού

δικαίου τομή, άρα τίτλος με την έννοια αυτή δημιουργείται με την πάροδο της πενταετίας, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα ασκηθεί αγωγή. Συνεπώς, για ποια απώλεια κυριότητας μιλάμε, κύριε Μήτρου; Δεν υπάρχει καμία απολύτως απώλεια κυριότητας. (παρέμβαση χωρίς μικρόφωνο)

... Δεν αναφερθήκατε σε αυτό, είπατε με το να μην κάνει δήλωση, κύριε Μήτρου.

Μην με παρανοείτε, εκείνο που είπα προηγουμένως και το είπα νομίζω αρκετά σσφώς είναι, ότι η μόνη ουσιαστικού δικαίου τομή δικαιολογημένα που θέλουμε να εισαγάγουμε ένα καινούριο σύστημα, δεν γίνεται αλλιώς, είναι πράγματι το αμάχητο τεκμήριο μετά την πάροδο πενταετίας, υπό την προϋπόθεση ότι ο οποιοσδήποτε έρθει και πει, ότι κακώς βρε παιδιά ήρθατε και γράψατε αυτά τα οποία γράψατε, εγώ θα προσφύγω στην ελληνική δικαιοσύνη για να βρω το δίκιο μου. Τη δυνατότητα αυτή εγέρσεως αγωγής την έχει μέχρι την τελευταία μέρα της πενταετίας, συν η διετία της προδικασίας, μιλάμε για επτά χρόνια, συν η εκκρεμοδικία η οποία θα υπάρξει για να βγάλουμε αμετάκλητη απόφαση με κρίση του Αρείου Πάγου, αντιλαμβάνεστε ότι δεν είναι τόσο απλά όσο παρουσιάστηκαν, ή τουλάχιστον όπως κατάλαβα εγώ. Αν το κατάλαβα λάθος, κύριε Μήτρου, τότε με συγχωρείτε για την παρανόηση τη δική μου.

Μια ακόμα παρατήρηση. Η απλή καταγραφή των ακινήτων του δημοσίου δεν είναι το Κτηματολόγιο. Αυτό έχει γίνει και στο παρελθόν και δεν έχει οδηγήσει σε Κτηματολόγιο. Αναφέρομαι σε αυτό που είπε ο κ. Μακαρώνας, ότι για να μιλήσουμε για Κτηματολόγιο χρειάζεται κτηματογράφηση μιας μείζονος περιοχής, όπου μπορεί να υπάρχουν ακίνητα ιδιωτικά και ακίνητα του δημοσίου. Χωρίς αυτή την προεργασία, δεν μπορούμε να μιλήσουμε για Κτηματολόγιο. Συνεπώς, να αναμείνουμε μέσα στην ελληνική πραγματικότητα την οποία γνωρίζουμε και να πούμε λοιπόν, ότι αφού δεν έχει γίνει αυτή η προϋπόθεση, να μην προχωρήσουμε και σε Κτηματολόγιο, ας αιφνιδιάζεται ο οποιοσδήποτε αγοραστής ακινήτου και βεβαίως ας ζητείται και ευθύνη από τον αγοραστή αυτό στο δικηγόρο, ο οποίος θα κάνει έρευνα στο υποθηκοφυλακείο και δεν θα μπορέσει να δει οποιοδήποτε ελάττωμα και τελικά να έχουμε τον απόλυτο αιωνιδιασμό. Αν αυτό το θεωρείται δικαιοπολιτικά σωστό, όποιοι ισχυρίζεστε αυτό το πράγμα, τότε να παραμείνουμε σε αυτό. Οι περισσότεροι όμως, θέλω να πιστεύω, ότι δεν το πιστεύουμε αυτό και πιστεύουμε ότι πράγματι θα πρέπει να υπάρξει η μεταβολή του συστήματος και μάλιστα τώρα όχι στο μέλλον. Όχι απλώς και μόνο κάποιες αδυναμίες

του ελληνικού χώρου να προβάλλονται με τέτοιο τρόπο, ώστε να καταλύουν αυτό το οποίο έχει ξεκινήσει και το οποίο είναι απολύτως αναγκαίο.

Τελευταία παρατήρησή μου, σε ότι αφορά τα μοντέλα τα οποία χρησιμοποιήσαμε. Δεν υπάρχει καμία αμφιβολία, ότι σαφώς υπήρχε στην ομάδα, η οποία απαρτιζόταν από ανθρώπους και της πράξης και πανεπιστημιακούς και Αρεοπαγίτες και εκτροσώπους των συλλόγων των βασικών, όπως του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών, εκεί λοιπόν σκεφτήκαμε τι: ότι όταν μιλάμε για το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου στην Ελλάδα, είναι δυνατόν να αγνοήσουμε κάποιες παραμέτρους ιστορικές τις οποίες έχουμε; Θα αναφερθώ σε δύο από αυτές.

Το Κτηματολόγιο της Καλλιθέας και του Φαλήρου, επιτυχημένο σε επίπεδο κτηματογράφησης, δεν λειτούργησε στην πράξη με ένα συσχετισμό της μιας αρχής, που ήταν το υποθηκοφυλακείο, με την άλλη αρχή, που ήταν το Κτηματολόγιο. Επομένως, είχαμε μια αρνητική εμπειρία για τη διαρχία αυτής της κατηγορίας.

Το δεύτερο παράδειγμα από την ελληνική πράξη για να μην αναγόμαστε συνεχώς στους ξένους, ήταν το Κτηματολόγιο της Ρόδου και της Κω. Τι ήταν αυτό: Κτηματολόγιο και νομικό, με διάσταση και κτηματογραφική και νομική. Και η επιτυχία του θεσμού είναι δεδομένη. Η μόνη ατέλεια η οποία υπήρξε ήταν ατέλεια συνεπεία του ότι μετά την προσάρτηση της Δωδεκανήσου στο ελληνικό κράτος, δεν στελεχώθηκαν επαρκώς οι υπηρεσίες οι οποίες θα ασχολούνταν με την ενημέρωση των χαρτών. Και παράμειναν ανενημέρωτοι οι χάρτες αυτοί.

Αυτός ο κίνδυνος, τον οποίο επεσήμανα και χθες, θα πρέπει να φροντίσουμε να μην υπάρξει τώρα που δημιουργείται το Κτηματολόγιο. Είναι όμως θέμα που δεν αναγεται στο επίπεδο του θεσμού, αλλά στο επίπεδο της εφαρμογής του, με την κατάλληλη στελέχωση, η οποία πρέπει να υπάρξει.

Το μοντέλο όμως της Ρόδου και της Κω τι δείχνει; ότι εκεί που είχαμε τη μοναδική αρχή να κρίνει και για το κτηματογραφικό μέρος και για το νομικό μέρος ήταν το Κτηματολόγιο της Ρόδου και της Κω. Δεν υπήρχε υποθηκοφυλακείο και μάλιστα με ποια περαιτέρω συνέπεια: ότι ήδη στη Ρόδο και στην Κω ίσχυε η δημόσια πίστη, δηλαδή η προστασία της εμπιστοσύνης του καλόπιστου συναλλασσομένου.

Συνεπώς, η εμπειρία η ελληνική ήδη μας οδηγεί, νομίζω δεσμευτικά, όχι στο μοντέλο το αποτυχημένο το γαλλικό, που το ομολόγησε ο ίδιος ο Τρουτέλ ο οποίος είχε έρθει ως εκπρόσωπος του γαλλικού κράτους στην Ελλάδα όταν διαμορφώναμε το Κτηματολόγιο και είχε ακριβώς κρίνει ο ίδιος αρνητικά τη διαρχία της χώρας του.

Το μοντέλο λοιπόν το οποίο ακολούθησε η Ισπανία και η Πορτογαλία βεβαίως είναι ένα μοντέλο, το οποίο είναι σεβαστό απολύτως, αλλά για την ελληνική πραγματικότητα, με τα δεδομένα, με τις παραμέτρους που ανέφερα λίγο πριν, θα ήταν ακατάλληλο μοντέλο.

Συνεπώς, με βάση την παρατήρηση αυτή, φτάσαμε πράγματι στο να πούμε ότι το σωστό μοντέλο είναι της μιας και μόνο αρχής, η οποία θα έχει και το ένα και το άλλο. Απλώς τι ανακύπτει από εκεί και πέρα: ένα θέμα μεταβάσεως, όπως έχουμε μεταβολή σε κάθε σύστημα. Όταν αλλάζει ένα σύστημα και αντικαθίσταται από το άλλο, πρώτον, αυτό δεν θα γίνει με τρομερούς κλυδωνισμούς, διότι θα είναι μια 15ετία ή 20ετία κάθε κερυσόμενη περιοχή εντάσσεται στο νέο σύστημα, θα ισχύει η καινούρια νομοθεσία, ενώ στις παλιές που δεν θα έχουμε ακόμα εισαγωγή του συστήματος του Κτηματολογίου, θα εξακολουθεί να ισχύει ο Αστικός Κώδικας στα άρθρα 1192 και επόμενα για τις μεταγραφές. Αυτό είναι το οποίο έχουμε μπροστά μας.

Ο σχεδιασμός λοιπόν της μεταβάσεως είναι δυνατόν να άρει και προβλήματα τα οποία δημιουργούν τριβές για τη θέση των άμισθων υποθηκοφυλάκων, νομίζω ότι θα μπορούσαν κάλλιστα και έχουν τη θέση τους να είναι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων, αν η επιλογή τους είναι ότι αυτό δεν θέλουν ή δεν τους συμφέρει, αυτό είναι θέμα δικό τους. Αλλά υπάρχει η ανάγκη πράγματι μεταβατικών διατάξεων μέσα στις οποίες εντάσσεται το ακανθώδες αυτό πρόβλημα, αλλά και κάποια άλλα προβλήματα, όπως της εντάξεως του Κτηματολογίου της Ρόδου και της Κω ή του Κτηματολογίου πρωτεύουσας στο νέο σύστημα Κτηματολογίου.

Ευχαριστώ και πάλι για την προσχή σας και νομίζω ότι οι ερωτήσεις - είναι μια ερώτηση ακόμα και ζητώ συγγνώμη, κύριε πρόεδρε.

Είναι η ερώτηση του κυρίου προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου, τι γίνεται με τα βάρη. Είναι σαφές, ότι αν δει κανείς και τα δύο κείμενα στα οποία αναφέρθηκα, τα βάρη είναι δικαιώματα τρίτων επί ξένης ιδιοκτησίας, άρα εγγραφτέα δικαιώματα και αυτά. Επομένως, όποιος έχει υποθήκη ή όποιος έχει επικαρπία, ή όποιος έχει οποιαδήποτε άλλη δουλία, είναι και αυτός υποχρεωμένος να προβεί σε δήλωση. Η δήλωση ιδιοκτησίας είναι για κάθε εγγραφτέο δικαίωμα και όχι μόνο για την κυριότητα.

Ευχαριστώ και πάλι.

... Δεν ξέρω αν είμαι ο τελευταίος ομιλητής, αλλά εν πάση περιπτώσει ίσως αισθάνομαι σαν τελευταίος και υπάρχει ένα αστείο που ίσως να το έχετε ακούσει, αισθάνομαι σαν

τον τελευταίο βαγόνι ενός τρένου, που πολλοί λένε γιατί το βάζουν αυτό το βαγόνι το τελευταίο.

Πράγματι, μετά από την ομιλία του κυρίου Δωρή, ο οποίος κάλυψε νομίζω σχεδόν όλα τα θέματα τα οποία έχουν θιγεί στο διήμερο αυτό της συνάντησής μας, ίσως και να περίττεινε η δική μου παρέμβαση, αλλά νομίζω πως υπάρχουν ένα - δύο θέματα που θα ήθελα πολύ σύντομα να τα θέσω. *Εγώ ή ο άλλος*

Κατ' αρχήν πρέπει να ξεκινήσω από την αναγνώριση, ότι είμαι πραγματικά εντυπωσιασμένος από το βάθος, από τη συστηματικότητα, από την προσοχή και την πληρότητα με την οποία έγιναν τόσο οι παρουσιάσεις κατά τη διάρκεια αυτού του διήμερου όσο και οι παρεμβάσεις από πάρα πολλούς από αυτούς που παρακολουθούν το συνέδριο, δηλαδή το διήμερο αυτής της συνάντησης και ήθελα να τονίσω και την πάρα πολύ θετική συμβολή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Υπήρξε μία πληθώρα ουσιαστικών θεμάτων, τα οποία έχουν θιγεί σε αυτό το διήμερο, που πραγματικά δημιουργεί μια πολύ μεγάλη δουλειά και ευθύνη σε εμάς να τα επεξεργαστούμε, να διευκρινίσουμε πολλά από αυτά με τους αντίστοιχους φορείς, ούτως ώστε να τα αξιοποιήσουμε θετικά για το πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου.

Επίσης, πρέπει να σας πω ότι είμαι εντυπωσιασμένος από το θετικό κλίμα μέσα στο οποίο κινήθηκαν όλες οι εισηγήσεις και σχεδόν όλες οι παρεμβάσεις. Γι αυτό και μου κάνει εντύπωση η χτυπητή απόκλιση του κυρίου Μήτρου από αυτό το κλίμα, η οποία είναι βέβαια αποδεκτή, αλλά βέβαια πρέπει να σας πω ότι από τη δική μου την εμπειρία δεν στηρίζεται σε πραγματικά στοιχεία και θα αναφερθώ σε ένα μόνο.

Επικαλέστηκε ο κύριος Μήτρου το Κτηματολόγιο της Ισπανίας. Πράγματι η Ισπανία έχει ένα ιδιότυπο Κτηματολόγιο, το οποίο μας συνέστησε εμάς να το αντιγράψουμε και το οποίο θα σας πω είναι εντελώς ακατάλληλο για τον ελληνικό χώρο, διότι *έχει* έχει ένα οικονομικό Κτηματολόγιο, το οποίο το χειρίζεται αποκλειστικά το υπουργείο Οικονομικών για λόγους φορολογικούς και ένα σύστημα υποθηκοφυλακείου, το οποίο δεν συνεργάζεται καθόλου με το σύστημα του Κτηματολογίου. Δηλαδή τα διαγράμματα του Κτηματολογίου δεν συνοδεύουν ή και δεν τα επικαλείται κανείς, όταν κάνει μια πράξη μεταβίβασης στο υποθηκοφυλακείο και μια δήλωση στο υποθηκοφυλακείο της Ισπανίας. Αρα λοιπόν πρόκειται για ένα εντελώς ιδιότυπο Κτηματολόγιο, το οποίο είναι ένα παράδειγμα προς αποφυγή.

Επειδή δε πολλές φορές ρωτήθηκε ποιο μοντέλο χρησιμοποιούμε εμείς, μπορώ να σας πω ότι το πιο κοντινό μοντέλο στο πρόγραμμα το οποίο μπορούμε να

εφαρμόσουμε, είναι το μοντέλο του Κτηματολογίου της Ολλανδίας. Η Ολλανδία έχει πράγματι ένα Κτηματολόγιο, το οποίο χειρίζεται και έχει την ευθύνη του ένας Οργανισμός, αυτή δε η προσέγγιση πρέπει να σας πω ότι είναι προσέγγιση όλων των διυθμών οργανισμών οι οποίοι ασχολούνται με το Κτηματολόγιο και υπάρχει πρόσφατα μια δημοσίευση της επιτροπής οικονομικής συνεργασίας της Ευρωπαϊκής Οικονομικής Επιτροπής για το θέμα του Κτηματολογίου, η οποία αφενός μεν αναγνωρίζει ότι στον ευρωπαϊκό χώρο έχει αρχίσει η προσπάθεια συνένωσης του φορέα εκεί που λειτουργούν δύο φορείς και από την άλλη μεριά συνιστά εκεί που γίνεται Κτηματολόγιο να αντιμετωπίζεται, αν είναι δυνατόν, από ένα φορέα.

Εθίγη ένα θέμα ενημέρωσης του κοινού. Πραγματικά πρέπει να αναγνωρίσω, ότι υπήρξε μια αδυναμία στην ενημέρωση, ξεκινήσαμε ένα πρόγραμμα γενικής ενημέρωσης στο Κτηματολόγιο, την οποία ίσως όλοι να την είδατε, αλλά δεν υπήρξε πολύ σημαντική επιμονή στην ενημέρωση τη συγκεκριμένη των πολιτών στις περιοχές στις οποίες γίνεται η κτηματογράφηση. Εκεί βέβαια σε ένα βαθμό αυτή η ενημέρωση καλύφθηκε σε μερικές περιπτώσεις από τα γραφεία τα οποία έχουν αναλάβει την κτηματογράφηση και τα οποία έκαναν και δημοσιεύσεις και αναγγελίες στο ραδιόφωνο, αλλά και διανομή σε όλα τα σπίτια της προσκλήσεως για την υποβολή των δηλώσεων. Και με αυτό θέλω να σας πω, ότι επειδή το πρόγραμμα είναι πιλοτικό, ακριβώς ελέγχουμε και την ενημέρωση την οποία πρόκειται να κάνουμε. Και μάλιστα χθες είπα στην παρουσίασή μου, ότι ο Οργανισμός έχει ένα πρόγραμμα, το οποίο θα ξεκινήσει σε λίγες μέρες, που αναφέρεται σε μια δαπάνη 350 εκατομμυρίων για την ενημέρωση των πολιτών στις περιοχές, στις οποίες γίνονται κτηματογραφήσεις.

Αρα λοιπόν πιστεύω να καλυφθεί και μάλιστα για να σας δυσκολεύσω ακόμα περισσότερο τα πράγματα πρέπει να σας πω, ότι δεν είναι μόνο η προσπάθεια ενημέρωσης που γίνεται του κοινού στις περιοχές, αλλά καταβάλλεται μια ιδιαίτερη προσπάθεια για ενημέρωση όλων των αποδήμων και των ξένων, οι οποίοι έχουν ιδιοκτησία στον ελληνικό χώρο.

Έτσι όμως θέλω να έρθω στο θέμα της προθεσμίας. Ελέγχθηκε από πάρα πολλούς, ότι η προθεσμία είναι πάρα πολύ μικρή. Πέρσι τον Ιούλιο υπήρχε ένα διήμερο στην Αθήνα, όπου είχαμε καλέσει ξένους ειδικούς για το Κτηματολόγιο από πάρα πολλές χώρες και τους εκθέσαμε το πρόγραμμα και τους ζητήσαμε να σχολιάσουν το πρόγραμμά μας, προκειμένου να αντλήσουμε την εμπειρία τη δική τους και να κάνουμε διορθώσεις.

Πρέπει να σας πω, ότι ένα θέμα το οποίο τονίστηκε πάρα πολλές φορές, είναι ότι οι προθεσμίες έχουμε θέσει είναι πάρα πολύ μεγάλες και φοβούμαι ότι θα δικαιωθούν στο μέλλον, γιατί βγάζουμε ένα συμπέρασμα από το πρώτο πιλοτικό πρόγραμμα και μάλιστα πρέπει να σας πω, ότι αυτό το πρόγραμμα το πιλοτικό είχε και κάποιες ατυχίες ή μάλλον, αν θέλετε, πρόσθετες δυσκολίες, το ότι για μερικές περιοχές ξεκίνησε μια ^{τα} θερινή περίοδο, περίοδο διακοπών και ακολούθησε μια περίοδος προεκλογική, που κανείς δεν είχε όρεξη να σκεφτεί τις δηλώσεις του Κτηματολογίου, αλλά ήταν άλλα τα πιο επίκαιρα θέματα, επομένως ακόμα και οι ανακοινώσεις για το Κτηματολόγιο πηγαιναν σε δεύτερη και σε τρίτη μοίρα. Παρ' όλα αυτά όμως, πρέπει να σας πω, ότι σε ορισμένες περιοχές, όπου υπήρξε μια πολύ σημαντική δραστηριότητα από τα μελετητικά γραφεία, μέσα στην προθεσμία των τριών μηνών είχε κατατεθεί το 90% των δηλώσεων.

Αρα λοιπόν, πιστεύω, ότι στο μέλλον όταν πια θα έχει γνωστοποιηθεί αρκετά το πρόγραμμα του Κτηματολογίου, η προθεσμία των τριών μηνών είναι αρκετή.

Ο δε λόγος τον οποίο επικαλέστηκαν χθες και σήμερα, το ότι τα γραφεία μπορούν να εξυπηρετήσουν τόσους ανθρώπους την ημέρα, αυτό είναι θέμα των γραφείων. Θα πρέπει να στελεχωθούν με τέτοιο τρόπο, ούτως ώστε όχι μόνο σε αυτή την προθεσμία, αλλά σε ένα μέρος της προθεσμίας αυτής, γιατί είναι φανερό ότι δεν θα είναι ομοιόμορφη η άφιξη των πολιτών για να εξυπηρετηθούν, επομένως θα πρέπει να μπορούν να εξυπηρετήσουν τους πολίτες και να παραλάβουν τις δηλώσεις σε ένα ποσοστό του χρόνου των τριών μηνών.

Θα ξαναγυρίσω ^{το} θέμα του κυρίου Μήτρου, ο οποίος έκανε και μια άλλη πρόταση, η οποία κι εκείνη δεν είναι επιτυχής. Συνέστησε να γίνει πρώτα ένα Κτηματολόγιο των δημοσίων κτημάτων. Φαντάζεστε να λειτουργεί ένα Κτηματολόγιο, το οποίο να ^{λειτουργεί} μόνο σε ορισμένες περιοχές της Κοινότητας, στις οποίες μόνο υπάρχουν δημόσια κτήματα και όχι στον υπόλοιπο χώρο; Αλλωστε για την καταγραφή των δημοσίων κτημάτων υπάρχει ειδική εταιρεία, η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, η οποία έχει την αρμοδιότητα για την καταγραφή των δημοσίων κτημάτων. Συμβαίνει να έχω διατελέσει επί μία τετραετία γενικός διευθυντής της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου και ξέρω πάρα πολύ καλά το πρόβλημα και το ότι το θέμα βρίσκεται σε εξέλιξη.

Υπάρχει ένα θέμα αξιοποίησης και συντονισμού του προγράμματος με τους νομικούς και με τους δασολόγους. Το πρόβλημα είναι υπαρκτό, νομίζω από τις συζητήσεις που έγιναν εδώ οι ιδέες, ακόμα και οι δικές μας έχουν προωθηθεί προς την

κατεύθυνση αυτή, βρισκόμαστε σε επικοινωνία με τους αντίστοιχους συλλόγους και ελπίζω ότι πολύ σύντομα θα εδραιώσουμε καλύτερα αυτή τη συνεργασία, ούτως ώστε να μην θεωρηθεί ότι υποτιμάται ή δεν αξιοποιείται πλήρως η συμβολή αυτών επιστημόνων που πράγματι η ανάγκη για τη βοήθεια του προγράμματος είναι ουσιαστική.

Θέλω να συμπληρώσω λιγάκι αυτά που είπε ο κ. Δωρής για το θέμα της προσπελάσεως στις πληροφορίες του Κτηματολογίου. Φοβούμαι, ότι εξακολουθούμε να σκεφτόμαστε το Κτηματολόγιο σαν κάποια βιβλία στα οποία πρέπει κάποιος να μπουνε μέσα και να ψάχνουν ή να ανοίγουν κάποιους φακέλους για να βρουν τα συμβόλαια για να αποκτήσουν μια εικόνα για ένα ακίνητο. Εμείς έχουμε προδιαγράψει και το ανέφερα χθες, ότι θα υπάρξει ένα σύστημα ηλεκτρονικό, το οποίο θα περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες για το Κτηματολόγιο και τις τεχνικές και τις νομικές και στο σύστημα αυτό μπορεί να συνδεθούν εξουσιοδοτημένα πρόσωπα, τα οποία μπορεί να είναι κατ' εξοχήν οι συμβολαιογράφοι, οι σημερινοί υποθηκοφύλακες, μπορεί να είναι οι τεχνικοί, όσους προβλέψει ο νόμος ή το προεδρικό διάταγμα το οποίο θα βγει κοινό από το ΥΠΕΧΩΔΕ και από το υπουργείο Δικαιοσύνης, διότι αν δείτε σε αυτό, εδώ υπάρχει μια κεντρική υπηρεσία, υπάρχουν οι 13 περιφέρειες, υπάρχει ο νομός, υπάρχουν τοπικά γραφεία για κοινότητες ή συμβούλια περιοχής, αλλά υπάρχουν και ειδικά γραφεία εξυπηρέτησης τα οποία μπορεί να ανήκουν σε ιδιώτες, οι οποίοι είναι συνδεδεμένοι με το σύστημα και οι οποίοι διανέμουν στην πραγματικότητα με ορισμένη ευθύνη τις πληροφορίες, τις οποίες θα δίνει το Κτηματολόγιο.

Δεν θα επεκταθώ άλλο, θα πω μόνο ένα πρόσθετο σε αυτά που είπε ο κ. Δωρής. Όλοι αναγνωρίζουν ότι το Κτηματολόγιο δεν αλλάζει το υφιστάμενο νομικό καθεστώς, δεν επεμβαίνει στο ιδιοκτησιακό καθόλου, αλλά εγώ πιστεύω ότι παρόλα αυτά το Κτηματολόγιο μπορεί να αποτελέσει αφορμή για τη λύση πολλών πραγμάτων ιδιοκτησιακών, που εκκρεμούν από χρόνια στον ελληνικό χώρο και ίσως και αυτή να είναι μια από τις ουσιαστικές συμβολές, τις οποίες μπορεί να έχει το Κτηματολόγιο στον ελληνικό χώρο.

Και με αυτό δεν έχω παρά να τελειώσω, συγχαίροντας και πάλι το Δικηγορικό Σύλλογο, το Τεχνικό Επιμελητήριο, το Δικηγορικό Σύλλογο της Αθήνας και το Σύλλογο των Συμβολαιογράφων του Εφετείου Λάρισας, που πραγματικά συνέβαλαν και είχαν την πρωτοβουλία κάποιοι από αυτούς για τη συνάντηση αυτή, που πιστεύω ότι υπήρξε πάρα πολύ εποικοδομητική για το πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου.

Ευχαριστώ πάρα πολύ.

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ: Εκ μέρους των μηχανικών κι εγώ με τη σειρά μου, θα ήθελα να πω, ότι όπως ήταν εξάλλου αναμενόμενο, η διημερίδα χαρακτηρίστηκε από υψηλού επιπέδου παρεμβάσεις και εισηγήσεις, έτσι μπορούμε να θεωρήσουμε, ότι η πρώτη συνεργασία των μηχανικών με τους δικηγόρους στέφθηκε πράγματι με επιτυχία. Ευελπιστούμε βέβαια και σε μια άλλη συνεργασία και πράγματι το ΤΕΕ σκέφτεται να προτείνει μια ημερίδα με θέμα: "Η πράξη εφαρμογής και διορθωτικές πράξεις των πράξεων εφαρμογής".

Σας ευχαριστούμε πάρα πολύ όλους.

ΠΡΟΕΔΡΕΙΟ: Εκ μέρους του Δικηγορικού Συλλόγου, ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους εκλεκτούς ομιλητές και συμμετασχόντες καθ' οιονδήποτε τρόπο στη διημερίδα αυτή, η οποία όπως φαίνεται κατέδειξε όλο το πλέγμα των προσόντων, προβλημάτων και διορθώσεων που πρέπει να έχει το ήδη ισχύον Εθνικό Κτηματολόγιο. Ελπίζω οι εκλεκτοί κύριοι κύριοι πρόεδροι και νομικοί του Οργανισμού του Εθνικού Κτηματολογίου, να φροντίσουν, ώστε τις ανησυχίες και τις παρατηρήσεις των μελών όλων των δικηγόρων και των τεχνικών και ιδίως που αναλύθηκαν αυτές τις δύο ημέρες να τις μεταφέρουν και να φροντίσουν, ώστε του λοιπού να προχωρήσει το Κτηματολόγιο με καλύτερο τρόπο.

Ευχαριστούμε και πάλι όλους εσάς που είχατε την υπομονή επί ένα διήμερο να ακούσετε αυτά τα πράγματα.

ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ

ΗΧΟΓΡΑΦΗΣΕΙΣ

ΑΠΟΜΑΓΝΗΤΟΦΩΝΗΣΕΙΣ

ΧΟΛΑΡΓΟΣ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΚΕΙΜΕΝΩΝ
ΦΑΝΕΡΩΜΕΝΗΣ 4 ΚΑΙ ΑΓΑΜΕΜΝΟΝΟΣ 155 61

ΤΗΛ. 6548568 - 6548667 / FAX 6533534
