



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

**ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ****ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ****ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ**

**«Ένταξη των περιοχών ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο, εφαρμογή σε αυτές της κοινής εθνικής νομοθεσίας - Διασύνδεση Ληξιαρχείων και «Ελληνικού Κτηματολογίου» - Καταχώριση αγωγών και αιτήσεων στα κτηματολογικά φύλλα και λοιπές διατάξεις»**

**I. Γενικές παρατηρήσεις**

**A.** Το υπό συζήτηση και ψήφιση νομοσχέδιο αφορά ειδικά θέματα του Ελληνικού Κτηματολογίου. Όπως διαμορφώθηκε κατά την επεξεργασία του από την αρμόδια Διαρκή Επιτροπή Δημόσιας Διοίκησης, Δημόσιας Τάξης και Δικαιοσύνης, διαρθρώνεται σε πέντε (5) Μέρη (Α΄ και Ε΄) και αποτελείται από τριάντα πέντε (35) άρθρα.

Με τις διατάξεις του Μέρους Α΄ (άρθρα 1-11), το οποίο αποτελείται από τρία (3) Κεφάλαια (Α΄ - Γ΄), ρυθμίζεται η ένταξη των περιοχών ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Αναλυτικότερα, ορίζονται ο σκοπός και το αντικείμενο του νόμου, που αφορά τη ρύθμιση της διαδικασίας καταγραφής των σχετικών νομικών, χωρικών και τεχνικών πληροφοριών, τη μέριμνα ως προς εγγραπτά στον Κτηματολογικό Κανονισμό δικαιώματα τα οποία δεν καταχωρίζονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο, και ζητήματα προσωρινής στελέχωσης των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω (Κεφάλαιο Α΄, άρθρα 1 και 2).

Συναφώς, προβλέπεται «διαδικασία προσαρμογής», με σκοπό την «ενημέρωση των κτηματολογικών μερίδων και διαγραμμάτων που τηρούνται σύμφωνα με τον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου με τις εκκρεμείς πρά-

## 2

ξεις, καθώς και [την] καταχώριση της σχετικής πληροφορίας στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου», η οποία θα προηγηθεί της μεταφοράς των τηρούμενων στα Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου και Κω-Λέρου πληροφοριών. Οι αναγκαίες για την προσαρμογή νομικές και τεχνικές εργασίες θα ανατεθούν από το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (ν.π.δ.δ.) «Ελληνικό Κτηματολόγιο» σε τρίτους, κατά τη σχετική νομοθεσία. Στους ενδιαφερομένους των εκκρεμών αιτήσεων καταχώρισης εγγραπτών πράξεων ή απορριφθεισών αιτήσεων προβλέπεται να γίνουν σχετικές κοινοποιήσεις. Η ως άνω διαδικασία προσαρμογής διέπεται από ορισμένες αρχές, όπως η αντιστοίχιση ενός κτηματολογικού φύλλου για κάθε ακίνητο και κάθε αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο, η διατήρηση υπό μορφή αρχείου πληροφοριών τηρούμενων στον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου οι οποίες δεν αντιστοιχούν στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου, η διαμόρφωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων βάσει των ατομικών διαγραμμάτων και των ορίων κατά την υφιστάμενη πραγματική κατάσταση, εφόσον δεν υπάρχουν αμφισβητήσεις μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών, διατηρουμένων των έννομων συνεπειών οι οποίες έχουν παραχθεί, και η ενιαία κτηματολογική καταγραφή των γηπέδων (γαιών) και των κτισμάτων (οικοδομών) υπό μορφή γεωτεμαχίου, και η σύνδεσή τους με τις μερίδες οικοδομών του Κτηματολογικού Κανονισμού υπό μορφή αρχείου. Ως δικαιούχος, στο κτηματολογικό φύλλο, καταχωρίζεται το πρόσωπο που εμφανίζεται υπό αυτή την ιδιότητα στην οικεία μερίδα του ακινήτου, ακόμη και αν διαπιστωθεί ο θάνατός του κατά τη σχετική συλλογή στοιχείων, ενώ ως αγνώστου ιδιοκτήτη καταχωρίζονται ακίνητα για τα οποία δεν υπάρχει καμία πληροφορία ως προς τον δικαιούχο τους από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, «ιδίως συνεπεία της διαδικασίας τεχνικής προσαρμογής και μετάπτωσης». Κατά την εκτέλεση των εργασιών προσαρμογής, οι υπηρεσίες των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου εξακολουθούν να διεκπεραιώνουν τα αιτήματα καταχώρισης που τους υποβάλλονται και να ενημερώνουν τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, εκκαθαρίζουν δε κάθε σχετική εκκρεμότητα προς τον σκοπό της πληρότητας και ορθότητας των παραγόμενων αρχείων περιγραφικής και χωρικής πληροφορίας που εκπονούνται για τις εργασίες προσαρμογής (Κεφάλαιο Β΄, άρθρα 3, 4, 5, 6 και 7). Μετά το πέρας της διαδικασίας προσαρμογής, τα αρχεία με τις νομικές, χωρικές και τεχνικές πληροφορίες δημοσιοποιούνται με ανάρτηση στα καταστήματα των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου και στα οικεία Δημαρχεία, καθώς και ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Φορέα και των Δικηγορικών Συλλόγων Ρόδου και Κω, παρεχομένης προθεσμίας τεσσάρων (4), καταρχήν, μηνών από την ηλεκτρονική ανάρτηση, στους έχοντες έννομο συμ-

## 3

φέρουν, μεταξύ των οποίων και όσοι έχουν δικαιώματα επί των ακινήτων που εμφανίζονται ως αγνώστου ιδιοκτήτη, για να υποβάλουν αίτηση διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων. Προδήλως εσφαλμένη θεωρείται μία καταχώριση, «εάν παρατηρείται αδικαιολόγητη απόκλιση μεταξύ των στοιχείων που έχουν καταχωριστεί στις κτηματολογικές μερίδες ή τα διαγράμματα και εκείνων που έχουν αναρτηθεί». Επί των αιτήσεων θα αποφανθεί το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο, μετά από εισήγηση των αναδόχων προσαρμογής. Τα αρχεία υφίστανται τελική αναμόρφωση μετά από την εξέταση των τυχόν αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων, διατηρουμένων όλων των εννόμων συνεπειών που προέκυψαν κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου. Ακίνητα τα οποία, και μετά την αναμόρφωση, εξακολουθούν να φέρουν την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης», καταχωρίζονται ως ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου. Επί αυτών των ακινήτων, προβλέπεται ότι δεν εφαρμόζονται εκ μόνης της εγγραφής αυτής οι διατάξεις για την προστασία των ακινήτων του ελληνικού Δημοσίου, εκτός εάν το Δημόσιο προβάλλει ίδια δικαιώματα (Κεφάλαιο Β', άρθρα 7 και 8 του νομοσχεδίου). Σε κάθε περίπτωση, εφαρμόζεται η ειδική διοικητική διαδικασία των άρθρων 8 έως 12 του α.ν. 1539/1938 (βλ. κατωτέρω, άρθρο 33 παρ. 4 του νομοσχεδίου), με σκοπό την έρευνα και τη διαπίστωση της βασιμότητας των ισχυρισμών φυσικού ή νομικού προσώπου, το οποίο προβάλλει έναντι του Δημοσίου δικαιώματα κυριότητας επί ακινήτων (βλ. ΣτΕ 165/2020).

Με διαπιστωτική πράξη του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» κηρύσσονται η περαίωση της διαδικασίας προσαρμογής και η μετάπτωση των περιοχών στις οποίες ίσχυε ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Στις ως άνω περιοχές θα εφαρμόζεται, εφεξής, με εξαίρεση το Δεύτερο Κεφάλαιό του (άρθρα 6 έως 9), ο ν. 2664/1998 περί Εθνικού Κτηματολογίου, ο οποίος ρυθμίζει τη διαδικασία καταχώρισης των πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή καθορισμό των ορίων των ακινήτων και τη δημοσιότητα των εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων και βαρών (Κεφάλαιο Β', άρθρο 10 του νομοσχεδίου). Επιπλέον, στις εν λόγω περιοχές θα εφαρμόζεται η ισχύουσα στην επικράτεια γενική και ειδική νομοθεσία περί εμπραγμάτων δικαιωμάτων και λοιπών εγγραπτέων δικαιωμάτων και πράξεων, καθώς προβλέπεται η κατάργηση και των ουσιαστικού δικαίου διατάξεων του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, από την έκδοση της ως άνω διαπιστωτικής πράξης (βλ., κατωτέρω, άρθρο 33 του νομοσχεδίου).

Οι εγγραφές που μεταφέρονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο τεκμαίρονται ακριβείς, κατά το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13 του ν. 2664/1998, το οποίο μπορεί να ανατραπεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, μετά από αγωγή,

## 4

ασκηθείσα από έχοντα έννομο συμφέρον κατά του ανακριβώς φερομένου στα κτηματολογικά φύλλα ως δικαιούχου ή των καθολικών διαδόχων του. Αν η ενεργής μεταφερόμενη εγγραφή είναι η αρχική οριστική καταχώριση στη μερίδα του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 39 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, δεν χωρεί διόρθωσή της. Κατά την ανωτέρω ρύθμιση, η «αρχική, βασική και θεμελιώδης εγγραφή, η καλουμένη καταγραφή (...) που ερείδεται στην αρχική κτηματογραφική αποτύπωση και απογραφή (βλ. άρθρα 14, 62, 70, 73, 74, 76 του Κτηματολογικού Κανονισμού), προς διάκριση των μετά ταύτην επερχομένων εγγραφών (...), υπογράφεται από τον Προϊστάμενο του οικείου Κτηματολογικού φακέλου (άρθρο 45 παρ. 3 του Κτηματολογικού Κανονισμού), υπόκειται δε σε προσφυγή ενώπιον του Δευτεροβαθμίου Δικαστηρίου (...) εντός προθεσμίας τριών ετών από την ημέρα, κατά την οποία συνετελέσθη η εγγραφή, παρερχομένης δε απράκτου της ως άνω τριετούς προθεσμίας ή μετά απόρριψη της κατά ταύτης ασκηθείσας προσφυγής, η ανωτέρω εγγραφή καθίσταται αυτοδικαίως οριστική (άρθρο 38 παρ. 1 του Κτηματολογικού Κανονισμού), εντός δε ετέρας προθεσμίας τριών ετών, αρχομένης από τότε που η εγγραφή κατέστη οριστική, μπορεί αυτή να προσβληθεί ενώπιον του ιδίου ως άνω Δικαστηρίου, σε ορισμένες περιπτώσεις, μετά παρέλευση δε απράκτου της προθεσμίας αυτής καθίσταται αμετάκλητος (άρθρο 39 παρ. 2 του Κτηματολογικού Κανονισμού), με συνέπεια να καθίσταται απρόσβλητος και ακαταμάχητος κατ' αμάχητο τεκμήριο έναντι πάντων, μη επιτρεπομένης δηλαδή κατ' αυτής ανταποδείξεως. Οι μεταγενέστερες, όμως, της πρώτης εγγραφής καταχωρίσεις δεν μπορούν να καταστούν αμετάκλητες, δεδομένου ότι περί αυτών δεν προβλέπεται στον Κτηματολογικό Κανονισμό αντίστοιχη Διαδικασία, ενόψει του ότι ουδεμία σκοπιμότητα θα δικαιολογούσε το αμετάκλητο αυτών, αποτελούν δε απόδειξη για το δικαίωμα στο ακίνητο κατά μαχητό τεκμήριο, επιτρεπομένης ανταποδείξεως (ΑΠ 1004/2009 δημ. ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1727/1999, Ε-ΕΝ 2001/361, ΑΠ 1467/1996, Δ/νη 38.594, Ολ. ΑΠ 1270/1985, ΝοΒ 34.214, Ολ. ΑΠ 569/1975, ΝοΒ 23.1081, βλ. Π. Θεοδωρόπουλος, Το ισχύον εν Δωδεκανήσω Δίκαιο, Β' έκδοση, 1981, παρ. 33-38, σελ. 90-98)» (ΕφΔωδ 292/2017). Εξ άλλου, ρητή αναφορά γίνεται κατωτέρω, στο άρθρο 33 παρ. 3 του νομοσχεδίου, στην περίπτωση της κτήσης δικαιωμάτων με χρησικτησία του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου. Συναφώς, εφόσον έχει συμπληρωθεί ο απαιτούμενος, κατά τον ανωτέρω Κανονισμό, χρόνος κατά την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης, το σχετικό δικαίωμα θα αναγνωρισθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 2 του ν. 2664/1998, και θα διορθωθεί η εγγραφή. Σε περιπτώσεις, όμως, για τις οποίες ο χρόνος χρησικτησίας έχει αρχίσει μεν υπό το καθεστώς ι-

σχίος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, αλλά δεν έχει συμπληρωθεί κατά την έκδοση της ανωτέρω διαπιστωτικής πράξης, το δικαίωμα δεν αποκτάται, αλλά απαιτείται επιπλέον η συμπλήρωση του απαιτούμενου κατά τον Αστικό Κώδικα και τη λοιπή νομοθεσία, χρόνου.

Τέλος, ρυθμίζονται τα της στελέχωσης των υπηρεσιών του Κτηματολογικού Γραφείου Δωδεκανήσου και του Υποκαταστήματος Κω (Κεφάλαιο Γ', άρθρο 11).

Με τις διατάξεις του Μέρους Β' (άρθρα 12-29), το οποίο αποτελείται από τρία (3) Κεφάλαια (Α' - Γ'), ρυθμίζονται η διασύνδεση των ληξιαρχείων με το «Ελληνικό Κτηματολόγιο», ζητήματα καταχώρισης αγωγών και αιτήσεων στα κτηματολογικά φύλλα και άλλα θέματα.

Αναλυτικότερα, με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' (άρθρα 12-15) θεσπίζεται ηλεκτρονικό σύστημα αυτοματοποιημένης διασύνδεσης των ληξιαρχείων και ληξιάρχων του ν. 344/1976 και του ν.π.δ.δ. με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», διά της προσθήκης νέου άρθρου 3Α στον ν. 2664/1998. «Σκοπός του Συστήματος είναι η αυτόματη ηλεκτρονική ενημέρωση των αλφαβητικών ευρετηρίων και των κτηματολογικών βιβλίων που τηρούνται στο Εθνικό Κτηματολόγιο, με την ημερομηνία θανάτου, τον αριθμό και την εκδούσα αρχή των ληξιαρχικών πράξεων θανάτου των φερόμενων ως δικαιούχων δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στα κτηματολογικά βιβλία, καθώς και των προσώπων των οποίων η αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6Α του ν. 2308/1995 έχει σημειωθεί ως εκκρεμής, σύμφωνα με το άρθρο 7Α του ίδιου νόμου». Πρόσβαση στις διαδικτυακές υπηρεσίες και τα δεδομένα του Πληροφοριακού Συστήματος «Μητρώο Πολιτών» του άρθρου 115 του ν. 4483/2017 του Υπουργείου Εσωτερικών θα δοθεί για τα κτηματολογικά γραφεία και τις λοιπές υπηρεσιακές μονάδες του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Εξ άλλου, τροποποιούνται διατάξεις, ώστε να ρυθμισθεί, αφενός, η περίπτωση κατά την οποία δεν απευθύνεται ή δεν επιδόθηκε νόμιμα σε κάποιον από τους νομιμοποιούμενους παθητικά, αγωγή με την οποία ζητείται διόρθωση πρώτης εγγραφής, και αφετέρου, το νόμιμο της άσκησης της με μόνη την κατάθεση και την καταχώρισή της στο κτηματολογικό φύλλο κατά τα οριζόμενα στην περ. ιβ) της παρ. 1 και στην παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 2664/1998, μέσα στην αποκλειστική προθεσμία της περ. α) του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, ακόμη και αν διαπιστωθεί θάνατος του εναγομένου προ της κατάθεσης ή της επίδοσής της εντός της προθεσμίας της παρ. 2 του άρθρου 215 ΚΠολΔ. Επίσης, διευρύνονται οι δυνάμενοι να υποβάλουν αίτηση διόρθωσης στοιχείων πρώτης εγγραφής, με την προσθήκη, μεταξύ αυτών, των καθολικών και ειδικών διαδόχων του δικαιούχου, όπως και η προθεσμία καταχώρισης της αίτησης στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, κατά 15 η-

## 6

μέρες (άρθρο 13). Περαιτέρω, τροποποιούνται διατάξεις ως προς την καταχώριση των δικογράφων αγωγών με τις οποίες ζητείται αυτούσια απόδοση του πλουτισμού ή αποκατάσταση της προτέρας κατάστασης, στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, τη σχετική προθεσμία και τα ένδικα βοηθήματα που καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα (άρθρα 14 και 15).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β΄ (άρθρα 16-21) ρυθμίζονται ζητήματα προσωπικού και λειτουργίας του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, ανακατανέμονται οι οργανικές θέσεις του προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου και των δικηγόρων με σχέση έμμισθης εντολής στην Κεντρική και στις Περιφερειακές Υπηρεσίες (Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματά τους) του Ελληνικού Κτηματολογίου (άρθρο 16), τροποποιείται η υφιστάμενη ρύθμιση που αφορά τη σύσταση έξι (6) προσωρινών θέσεων Τομεαρχών Κτηματολογίου (εφεξής Τομεαρχών Υποστήριξης Κτηματολογίου) ως προς τον τίτλο της θέσης, την οργανική ένταξη και τις αρμοδιότητές τους (άρθρο 17), και παρέχεται η δυνατότητα ανάθεσης, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», προσωρινών καθηκόντων Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος, όταν δεν είναι δυνατή η κάλυψη των εν λόγω θέσεων σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του άρθρου 18 του ν. 4512/2018, σε συμβολαιογράφο με έδρα στην περιοχή του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος, για χρονικό διάστημα μέχρι και την έκδοση της απόφασης διορισμού του επιλεγέντος Προϊσταμένου, κατά την οριζόμενη διαδικασία. Με κοινή υπουργική απόφαση ρυθμίζονται σχετικά ζητήματα, όπως τα ειδικότερα καθήκοντα του συμβολαιογράφου, ο τρόπος υπολογισμού και το ύψος της αμοιβής του κ.λπ. (άρθρο 18). Περαιτέρω, συνιστάται σε κάθε Κτηματολογικό Γραφείο πάγια προκαταβολή χρηματικού, σε βάρος του προϋπολογισμού του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», για την εκπλήρωση άμεσων αναγκών λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων και των Υποκαταστημάτων τους (άρθρο 19), ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με τη σύνταξη των σχετικών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων για τον επαναπροσδιορισμό της θέσης και των ορίων των γεωτεμαχίων, σε περιπτώσεις που κατά τη διενέργεια της αυτοψίας διαπιστώνεται ότι επηρεάζονται δικαιώματα όμορων ιδιοκτητών (κοινοποίηση αντιγράφου διαγράμματος απεικόνισης ακινήτων, υποβολή σχετικών αντιρρήσεων κ.λπ.), και παρατείνεται έως την 30.6.2023 η αποκλειστική προθεσμία για τη διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών στο σύνολο κτηματογραφημένης περιοχής για την οποία έχει ορισθεί η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου και εντός της οποίας βρίσκεται περιοχή που οριοθετείται για την κήρυξη του επαναπροσδιορισμού της θέσης και των ορίων των γεωτεμαχίων (άρθρο 20).

Τέλος, προβλέπεται η σύναψη συμπληρωματικών συμβάσεων για την εκτέλεση των πρόσθετων εργασιών που προκύπτουν για τους αναδόχους κτηματογράφησης, από την εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας για τους δασωθέντες αγρούς και της προτεινόμενης ρύθμισης του άρθρου 20 του παρόντος σχετικά με τον εκ νέου προσδιορισμό της θέσης και των ορίων των γεωτεμαχίων κατά τη σύνταξη των σχετικών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων, και καθορίζεται η σχετική διαδικασία (άρθρο 21).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ' (άρθρα 22-29) ρυθμίζονται ζητήματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Ψηφιακής Μεταρρύθμισης. Μεταξύ άλλων, παρέχεται η δυνατότητα έκδοσης ενιαίου πιστοποιητικού οικονομικής ενημερότητας για κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, μέσω ειδικής πλατφόρμας προσβάσιμης διαμέσου της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr-ΕΨΠ) κατά την προβλεπόμενη διαδικασία και υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις. Το εν λόγω πιστοποιητικό αποτυπώνει τόσο τη φορολογική όσο και την ασφαλιστική ενημερότητα, και γίνεται υποχρεωτικά αποδεκτό από όλους τους φορείς του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, καθώς και τα δικαστήρια όλων των βαθμών και τις εισαγγελίες όλης της χώρας (άρθρο 22). Εν συνεχεία, θεσπίζεται η δυνατότητα λύσης του συμφώνου συμβίωσης με κοινή ψηφιακή δήλωση η οποία υποβάλλεται από τα μέρη, ορίζεται ότι η ισχύς της λύσης του εν λόγω συμφώνου αρχίζει και με την ενημέρωση του ληξιαρχείου με χρήση Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών, και παρέχεται εξουσιοδότηση για τη ρύθμιση ειδικότερων ζητημάτων τα οποία αφορούν τη διαδικασία λύσης με ηλεκτρονικά μέσα με την έκδοση κοινής υπουργικής απόφασης (άρθρα 23 και 24). Εξ άλλου, ορίζεται ότι στους αποδέκτες των εγγράφων που εκδίδονται μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης, συμπεριλαμβάνονται τα δικαστήρια όλων των βαθμών και οι εισαγγελίες όλης της χώρας (άρθρο 25). Περαιτέρω, καταργείται, εφεξής, η υποχρέωση υποβολής δήλωσης με τα τεχνικά χαρακτηριστικά των κεραιοσυστημάτων με ενημέρωση του συστήματος ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων (Σ.ΗΛ.Υ.Α.) όσον αφορά τις κατασκευές κεραιών των υπουργείων, των πρεσβειών και των διπλωματικών αποστολών (άρθρο 26), εξαιρούνται από την υποβολή μελέτης ραδιοεκπομπών οι μικροκυματικές ζεύξεις και οι δορυφορικοί σταθμοί τύπου VSAT κατασκευών κεραιών, όσον αφορά τους ελέγχους ηλεκτρομαγνητικής ακτινοβολίας (άρθρο 27), και παρέχεται η δυνατότητα στην Εθνική Επιτροπή Τηλεπικοινωνιών και Ταχυδρομείων (Ε.Ε.Τ.Τ.) να απευθύνει αυτοματοποιημένες οδηγίες και προτάσεις, με ηλεκτρονικό μέσο, στους φορείς ταχυδρομικών υπηρεσιών σε περιπτώσεις καθυστερημένης επίδοσης ταχυδρομικού αντικειμένου (άρθρο 28). Τέ-

## 8

λος, με τις διατάξεις του άρθρου 29, μεταξύ άλλων, προβλέπεται η δυνατότητα ανάθεσης στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.) της πραγματοποίησης, της τεχνικής λειτουργίας και της τήρησης του πληροφοριακού συστήματος με την ονομασία «e-Διέλευσις» (μέσω του οποίου πραγματοποιείται η μονοαπευθυντική διαδικασία υποβολής αιτήσεων έγκρισης ή χορήγησης δικαιωμάτων διέλευσης και η χορήγηση των εν λόγω δικαιωμάτων), και της πραγματοποίησης και της τεχνικής λειτουργίας του Ενιαίου Σημείου Πληροφόρησης της περ. ιβ) του άρθρου 2 του ν. 4462/2017, το οποίο τηρείται από το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, με αποφάσεις του αρμόδιου υπουργού, και ρυθμίζονται σχετικά ζητήματα.

Με τις διατάξεις του Μέρους Γ' (άρθρα 30-31) εισάγονται επείγουσες ρυθμίσεις αρμοδιότητας του υπουργείου Δικαιοσύνης. Συγκεκριμένα, στο άρθρο 30 προβλέπεται η μεταγραφή ή καταχώριση στα οικεία βιβλία, των μεταγραφών και καταχωρίσεων συμβολαίων, συμβάσεων εν γένει, δικαστικών αποφάσεων και πάσης φύσεως μεταγραφπτών ή εγγραπτών πράξεων της Διοίκησης, οι οποίες είχαν κατατεθεί προς μεταγραφή ή καταχώριση στα βιβλία του άμισθου Υποθηκοφυλακείου Ευδήλου Ικαρίας μέχρι την 27.3.2014 και η μεταγραφή ή καταχώρισή τους σε αυτά δεν ολοκληρώθηκε κατά τον χρόνο κατάθεσής τους, εφόσον πληρούν τις νόμιμες προϋποθέσεις που ίσχυαν κατά την αρχική κατάθεση, και καθορίζεται η σχετική διαδικασία και οι έννομες συνέπειες που επέρχονται με τις ως άνω καταχωρίσεις. Με απόφαση του αρμόδιου υπουργού θα καθορισθούν οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων. Επίσης, με τις διατάξεις του άρθρου 31 παρέχεται η δυνατότητα στον αιτούντα το ευεργέτημα της πενίας ενώπιον του Ειδικού Δικαστηρίου Αγωγών Κακοδικίας, να υποβάλει αίτηση ανάκλησης σε περίπτωση που απορριφθεί σχετική αίτησή του εντός της οριζόμενης προθεσμίας, και ορίζεται η διαδικασία εκδίκασης της αίτησης ανάκλησης.

Στο Μέρος Δ' (άρθρα 32-34) περιλαμβάνονται εξουσιοδοτικές και μεταβατικές διατάξεις για την εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων, καθώς και οι καταργούμενες από την έναρξη ισχύος του παρόντος διατάξεις.

Στο Μέρος Ε' (άρθρο 35) ορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου.

**Β.** Ο «Κανονισμός περί βεβαιώσεως και διατηρήσεως των δικαιωμάτων επί των ακινήτων των Ιταλικών νήσων του Αιγαίου» («Norme per l'accertamento e la conservazione dei diritti fondiari nelle Isole Italiane dell'Egeo») κυρώθηκε με το υπ' αρ. 132/1.9.1929 διάταγμα του κυβερνήτη των «Ιταλικών Νήσων του Αιγαίου». Ο εν λόγω Κανονισμός, πρωτοποριακός για την εποχή του, καθιέρωσε ένα «τοπικής εμβέλειας εμπράγματο δίκαιο» (Κ. Παπαγεωρ-



γίου, Εκκλησιαστική περιουσία και Εθνικό Κτηματολόγιο, 2017, σελ. 270). Λαμβανομένων υπόψη «των βασικών πλεονεκτημάτων του Κτηματολογικού Κανονισμού, που θεσπίσθηκε με το Κυβερνητικό Διάταγμα 132/1929 και ίσχυσε στη Ρόδο, στην Κω και σε τμήμα της Λέρου από την 1-9-1929, δηλαδή των αρχών της νομιμότητας που καθιερώθηκαν με τα άρθρα 41, 53 και 61 του κτηματολογικού βιβλίου και που συνιστούν τις βασικές αρχές του συστήματος αυτού από εκείνο της μεταγραφής του ΑΚ» (ΑΠ 821/2010), ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου διατηρήθηκε σε ισχύ ως τοπικό δίκαιο, δυνάμει του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 510 της 29/30 Δεκεμβρίου 1947 (Α΄ 298) «Περί της εν Δωδεκανήσω εφαρμοστέας Δικαστικής Νομοθεσίας», και μετά την προσάρτηση της Δωδεκανήσου στο ελληνικό κράτος, διά του ν. 518/1948 (Α΄ 7/9.1.1948) (Ειρ/Λέρου 26/2021, ΑΠ 1787/2017, 477/2016, 25/2015), παράλληλα με την καθιέρωση, από την 30.12.1947, της ενότητας αστικού δικαίου μεταξύ Δωδεκανήσου και λοιπής Ελλάδας (ΑΠ 120/2018, 821/2010).

Ίδιον αυτού του Κανονισμού αποτελεί, μεταξύ άλλων, η διατήρηση θεμελιωδών αρχών του οθωμανικού γαιοκτητικού συστήματος, προβλεπομένων των ειδικότερων κατηγοριών γαιών του, όπως και το στοιχείο της δεκαπενταετούς νομής ακινήτου προκειμένου περί θεμελίωσης έκτακτης χρησικτησίας ακινήτου (ΑΠ 954/2013, 2003/2009, 697/2009, Κ. Παπαγεωργίου, Εκκλησιαστική περιουσία και Εθνικό Κτηματολόγιο, 2017, σελ. 270, 283 επ.). Οι διατάξεις του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου όσον αφορά τις διαδικασίες βεβαίωσης της ακίνητης ιδιοκτησίας και τα της ίδρυσης, οργάνωσης και λειτουργίας κτηματολογικών γραφείων και επιτροπών εφαρμόζονται μόνον στα νησιά Ρόδο και Κω καθώς και στον Δήμο Πόρτο-Λάγο της Λέρου, ενώ οι ουσιαστικού δικαίου διατάξεις του των άρθρων 1 έως 8, οι οποίες ρυθμίζουν τις διακρίσεις των ακινήτων και το περιεχόμενων των επί αυτών δικαιωμάτων, σε όλα τα νησιά της Δωδεκανήσου, «αφού η εφαρμογή αυτών δεν έχει ως αναγκαία προϋπόθεση την ύπαρξη και την λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων» (ΕφΔωδ 130/2017, 106/2014, ΝΣΚ Γνμ υπ' αρ. 503/2008. Βλ. και Ι. Κατρά, Αγωγές Αιτήσεις και Ενστάσεις Εμπράγματος Δικαίου Αστικού Κώδικα, 2021, § 27, σελ. 615). Εξ άλλου, γίνεται δεκτό ότι από «την παράλληλη αυτή εφαρμογή στη Δωδεκάνησο των διατάξεων του ΑΚ αφενός και των περί κτηματολογίου διατάξεων αφετέρου, δημιουργήθηκε σχέση μεταξύ κοινού δικαίου προς τοπικό δίκαιο, κατά γενική δε ερμηνευτική αρχή, (...) σε περίπτωση σύγκρουσης μεταξύ αυτών, υπερισχύει το τοπικό δίκαιο, εκτός εάν οι υπό εφαρμογή διατάξεις του κοι-

## 10

νού δικαίου είναι απόλυτες ή αποκλειστικές, εκφράζουν δηλαδή, αρχές που υπαγορεύτηκαν από το γενικότερο σκοπό ή συμφέρον, οι οποίες πρέπει να εφαρμόζονται ενιαία σε ολόκληρη τη χώρα (Ολομ. ΑΠ 129/1984)» (ΑΠ 821/2010. Ομοίως, ΑΠ 1880/1999, όπως και ΣΤΕ 5419/2012, κατά την οποία «(...) η διάταξη του άρθρου 3 του Κτηματολογικού Κανονισμού κατισχύει ως τοπικό δίκαιο της διάταξης του άρθρου 1 του ν. 2791/2001 ως γενικού δικαίου». Σχετ., βλ. και Κ. Παπαγεωργίου, Εκκλησιαστική περιουσία και Εθνικό Κτηματολόγιο, 2017, σελ. 278-279).

Προϊσχύσασα διάταξη (άρθρο 14 παρ. 7 του ν. 2308/1995) προέβλεπε την ένταξη στο Εθνικό Κτηματολόγιο των υπαγόμενων στον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου περιοχών, διά προεδρικού διατάγματος. Αυτή η ρύθμιση καταργήθηκε πρόσφατα, με το άρθρο 41 παρ. 2 του ν. 4512/2018 (βλ. Δ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2019, σελ. 610, Γ. Διαμαντόπουλο, Εθνικό Κτηματολόγιο, 2020, σελ. 5-7), ο οποίος προέβλεψε χρονοδιάγραμμα είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από τη δημοσίευσή του (ΦΕΚ Α' 5/17.01.2018), για την κατάργηση των έμμισθων και άμισθων Υποθηκοφυλακείων της χώρας, των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου και των Κτηματολογικών Γραφείων Θεσσαλονίκης και Πειραιά (άρθρο 1 παρ. 5 και 7 του ν. 4512/2018). Τα όρια του χρονοδιαγράμματος, το οποίο έληγε στις 17.01.2020, αναθεωρήθηκαν δυνάμει του άρθρου τρίτου παρ. 3 της από 24.12.2109 πράξης νομοθετικού περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 212/24.12.2019), κυρωθείσας με το άρθρο 1 του ν. 4664/2020, σε σαράντα οκτώ (48) μήνες, αρχικά, και, εν συνεχεία, σε εξήντα (60) μήνες, δυνάμει του άρθρου 15 του ν. 4821/2021, «προκειμένου να παρασχεθεί ικανός χρόνος να αντιμετωπιστούν λειτουργικά προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά την εφαρμογή του ν. 4512/2018» (βλ. Ανάλυση Συνεπειών Ρύθμισης του ν. 4821/2021, σελ. 47. Επίσης, σελ. 57, 75, 87). Η τήρηση, ενημέρωση και λειτουργία των Κτηματολογίων Ρόδου και Κω-Λέρου, στις περιοχές στις οποίες δεν έχει επεκταθεί η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, και μέχρι την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης του συνόλου της χώρας, ανατέθηκε στην αρμοδιότητα του «Εθνικού Κτηματολογίου» (άρθρο 1 παρ. 8 του ν. 4512/2018).

## II. Παρατηρήσεις επί των άρθρων

### 1. Επί των άρθρων 4 παρ. 1, 6, 8 παρ. 2 και 9 παρ. 1 και 32 παρ. 1

Διά των ρυθμίσεων του άρθρου 4 παρ. 1, οι «αναγκαίες για την προσαρμογή νομικές και τεχνικές εργασίες ανατίθενται από το ν.π.δ.δ. "Ελληνικό Κτηματολόγιο" (Φορέ[α]) σε τρίτους, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία». Οι τρίτοι/ανάδοχοι συλλέγουν, για την εκπόνηση των εργασιών της προσαρμογής, στοιχεία από τα αρχεία των τίτλων και διαγραμμάτων που τηρούν τα

Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου και Κω-Λέρου, καθώς και πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες άλλων δημόσιων υπηρεσιών, για λογαριασμό του Φορέα (άρθρο 6 παρ. 1 του νομοσχεδίου). Πέραν των αρμοδιοτήτων συλλογής και επεξεργασίας (και προσωπικών, προφανώς) δεδομένων, οι τρίτοι/ανάδοχοι προβαίνουν σε εισηγήσεις ενώπιον των οικείων Κτηματολογικών Γραφείων, επί των τυχόν υποβαλλόμενων αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων (άρθρο 8 παρ. 2 εδάφιο τρίτο). Επίσης, φαίνεται ότι δύνανται να προβαίνουν και σε άλλου είδους συλλογή πληροφοριών, προκειμένου να συντάξουν τα τελικά αρχεία (άρθρο 9 παρ. 1 του νομοσχεδίου: «Μετά την εξέταση των αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων, πραγματοποιείται η τελική αναμόρφωση των αρχείων, με αξιοποίηση και όσων πληροφοριών οι ανάδοχοι έχουν συλλέξει κατά το μεσοδιάστημα»

Υπό το φως των ανωτέρω, σκόπιμη θα ήταν συμπερίληψη και αυτών των ζητημάτων στην κατ' άρθρο 32 παρ. 1 προβλεπόμενη νομοθετική εξουσιοδότηση.

Επίσης, παρατηρείται ότι μόνον στο άρθρο 8 του νομοσχεδίου ο όρος ανάδοχος απαντά στον ενικό αριθμό, ενώ σε όλες τις άλλες διατάξεις του νομοσχεδίου ο όρος απαντά στον πληθυντικό αριθμό, όπως και ο όρος τρίτοι, σημείο που, για λόγους, σαφήνειας, θα μπορούσε να διευκρινισθεί.

## **2. Επί των άρθρων 5 στοιχ. γ' και 33 παρ. 2**

Με το στοιχ. γ' του άρθρου 5 θεσπίζεται μία εκ των έξι αρχών οι οποίες διέπουν τη διαδικασία προσαρμογής. Ειδικότερα, «γ. Πληροφορίες που καταχωρίζονταν στις κτηματολογικές μερίδες του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, αλλά δεν αντιστοιχούν στη συλλεγόμενη και καταχωριζόμενη στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου πληροφορία, όπως, ιδίως, οι προβλεπόμενες στο οθωμανικό δίκαιο και διατηρηθείσες στον Κτηματολογικό Κανονισμό διακρίσεις των ακινήτων, δεν μεταφέρονται, αλλά διατηρούνται υπό μορφή αρχείου. Η πληροφορία αυτή αξιοποιείται για την αναγνώριση και καταχώριση των ενεργών δικαιωμάτων, όπως αυτά ισχύουν κατά τον χρόνο της προσαρμογής». Στην παρ. 2 του άρθρου 33 του νομοσχεδίου, αντίστοιχα, προβλέπεται ότι «Εμπράγματα δικαιώματα σε ξένο πράγμα ή δικαίωμα, που υφίστανται κατά τον χρόνο έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης, αλλά δεν αναγνωρίζονται από το εφεξής ισχύον δίκαιο, διατηρούνται σε ισχύ. Στις περιπτώσεις του πρώτου εδαφίου εφαρμόζεται αναλογικά, ως προς την έκταση, το περιεχόμενο, τη δυνατότητα μεταβίβασης ή επιβάρυνσης, την προστασία και κατάργηση των δικαιωμάτων, το ισχύον δίκαιο». Εξ άλλου, με τις εκδιδόμενες δυνάμει της κατ' άρθρο 32 παρ. 1 νομοθετικής εξουσιοδότησης, αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου του «Ελ-

## 12

ληνικού Κτηματολογίου» θα καθορισθούν, μεταξύ άλλων, «η μορφή και το περιεχόμενο των παραγόμενων αρχείων της περιγραφικής και χωρικής πληροφορίας».

Λόγω της ιστορικότητας των πληροφοριών του στοιχ. γ' του άρθρου 5, και υπό το φως των ιδιαιτεροτήτων του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου σε σχέση με τη λοιπή νομοθεσία, θα ήταν σκόπιμο να καταστεί σαφέστερος, από τεχνικής απόψεως, ο τύπος και ο τρόπος τήρησης του αρχείου υπό το οποίο θα διατηρηθούν αυτές οι πληροφορίες (ως προσβάσιμο ή όχι κτηματολογικό στοιχείο της βάσης του Εθνικού Κτηματολογίου), ιδίως στο μέτρο που αυτό υπηρετεί τη δημοσιότητα και την ασφάλεια των συναλλαγών.

### 3. Επί των άρθρων 10 και 33

Κατά την παρ. 1 του άρθρου 10, με διαπιστωτική πράξη του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» κηρύσσονται η περαίωση της προσαρμογής και η μετάπτωση των περιοχών στις οποίες ίσχυε ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Πριν από τη μεταφορά στο Εθνικό Κτηματολόγιο των πληροφοριών όσον αφορά εμπράγματα σχέσεις επί των ακινήτων που υπάγονται στον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου, προηγείται η «διαδικασία προσαρμογής» (άρθρο 3 του νομοσχεδίου), προκειμένου να ενημερωθούν οι κτηματολογικές μερίδες με τις εκκρεμείς πράξεις, καθώς και να καταχωρισθούν οι σχετικές πληροφορίες στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου (άρθρο 4 παρ. 2 του νομοσχεδίου. Βλ. και άρθρο 5 στοιχ. α' του νομοσχεδίου). Τη διαδικασία προσαρμογής ακολουθεί η δημοσιοποίηση των σχετικών αρχείων προς υποβολή αιτήσεων διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων (άρθρο 8 παρ. 1 νομοσχεδίου) και η τελική αναμόρφωση των αρχείων μετά από τις διορθώσεις αυτές (άρθρα 8 παρ. 2 και 3, και 9), «διατηρουμένων όλων των εννόμων συνεπειών που προέκυψαν κατά το χρονικό διάστημα ισχύος του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου» (δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 9 του νομοσχεδίου). Κατά τη διάρκεια της προσαρμογής, διατηρείται η αρμοδιότητα των υπηρεσιών των Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου να αποφαινούνται επί των υποβληθεισών και υποβαλλόμενων αιτήσεων, ενημερώνοντας ταυτόχρονα σχετικώς τους αναδόχους προσαρμογής (άρθρο 7).

Από τη διατύπωση των διατάξεων φαίνεται ότι κατά τη διαδικασία προσαρμογής οι τρίτοι, δηλαδή οι ανάδοχοι, στους οποίους αυτή θα ανατεθεί, θα προβούν απλώς σε καταγραφή των εκκρεμών κτηματολογικών εγγραφών, των οποίων η περαιτέρω επεξεργασία θα γίνει από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου, εφόσον τα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία δεν θα

έχουν μέχρι τότε αποφανθεί σχετικάς.

Υπό το φως των ανωτέρω, προς ενίσχυση εν προκειμένω της ασφάλειας δικαίου, θα ήταν, ενδεχομένως, χρήσιμο να έχει προηγηθεί η ολοκλήρωση της εξέτασης των εκκρεμών αιτήσεων για την καταχώριση εγγραπτών πράξεων ενώπιον των οικείων Κτηματολογικών Γραφείων Ρόδου και Κω-Λέρου, πριν από τη μεταφορά στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου των τηρούμενων στον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου σχετικών πληροφοριών, και, σε κάθε περίπτωση, εντός ρητών προθεσμιών.

Ζητήματα, εξ άλλου, ενδέχεται να ανακύψουν από την κατάργηση ορισμένων ειδικών ρυθμίσεων ουσιαστικού χαρακτήρα του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου και την εφαρμογή ενιαίου καθεστώτος όσον αφορά περιπτώσεις οι οποίες ρυθμίζονται, μέχρι την ολοκλήρωση της μετάπτωσης των εν λόγω περιοχών στο Εθνικό Κτηματολόγιο, από το ειδικό καθεστώς του ως άνω Κανονισμού. Τέτοια ζητήματα είναι, π.χ., η έκταση του αιγιαλού, υπό το φως της αποτροπής επί τα χείρω, ως προς τη φυσιογνωμία και την προστασία των περιοχών, ρύθμισης [βλ. άρθρο 26 του ν. 2971/2001, κατά το οποίο στα νησιά του νομού Δωδεκανήσου, εφαρμόζεται ο ν. 2971/2001 παράλληλα με τις διατάξεις του κ.δ. 132/1929, «οι οποίες κατισχύουν», και ΣτΕ 5419/2012, κατά την οποία, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, «ο αιγιαλός και η παραλία αποτελούν και στη Δωδεκάνησο πράγματα κοινής χρήσης και εκτείνονται, ο μεν αιγιαλός έξω από τα αστικά κέντρα και επί ζώνης 12 μέτρων, πέραν της οριογραμμής του μεγίστου συνήθους χειμερίου κύματος (ΟΛΑΠ 24/2000), η δε παραλία από τα όρια του αιγιαλού μέχρι τα όρια κάθε άλλης δημόσιας ή ιδιωτικής ιδιοκτησίας, όπως αυτή εμφανίζεται στους εκάστοτε κτηματολογικούς πίνακες (ΣτΕ 4222/2005, 2598/2005, 3333/2004)».

#### **4. Επί του άρθρου 12 παρ. 3**

Για λόγους πληρότητας και σαφήνειας, χρήσιμη είναι η προσθήκη των λέξεων «του ν. 2664/1998» μετά από την αναφορά της «περ. ζ΄ της παρ. 1 του άρθρου 12», στο τέλος του τέταρτου εδαφίου της διάταξης, εφόσον η συγκεκριμένη διάταξη αναφέρεται στην καταχώριση στα Κτηματολογικά Φύλλα αποδοχών κληρονομίας ή κληροδοσίας, κατά το άρθρο 1193 ΑΚ, όταν με αυτές περιέρχεται σε κληρονόμο ή κληροδόχο, κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο, καθώς επίσης κληρονομητηρίων, κατά το άρθρο 1195 ΑΚ.

Επίσης, στο ίδιο σημείο, για λόγους εφαρμογής της διάταξης, θα ήταν χρήσιμο να διευκρινισθεί αν οι διάδοχοι προσώπου εμφανιζόμενου στις κτηματολογικές εγγραφές ως δικαιούχου εγγραπτέου δικαιώματος, οι οποίοι

**14**

ζητούν την καταχώριση των ως άνω πράξεων, εντός της αναφερόμενης, στην παρ. 2, προθεσμίας, απαλλάσσονται της υποχρέωσης να γνωστοποιήσουν τη διαδοχή τους με την υποβολή αίτησης, όπως ορίζεται στην παρ. 2.

**5. Επί του τίτλου του άρθρου 13**

Δοθέντος ότι το άρθρο 13 ρυθμίζει και την περίπτωση κατά την οποία αγωγή για τη διόρθωση ανακριβούς εγγραφής δεν απευθύνεται ούτε επιδίδεται στους αναφερόμενους στη διάταξη ως παθητικά νομιμοποιούμενους, θα μπορούσε, για λόγους πληρότητας, να προστεθεί σχετική αναφορά στον τίτλο του άρθρου.

**6. Επί των άρθρων 14, 15 και 30 και του τίτλου του άρθρου 30 στον Πίνακα Περιεχομένων**

Εν προκειμένω, ορθότερη από γραμματικής απόψεως είναι η χρήση του όρου «καταχώριση» αντί του όρου «καταχώρηση», όπως και του όρου «καταχωρίστηκαν» αντί του όρου «καταχωρήθηκαν», όπως άλλωστε τηρείται στο υπόλοιπο κείμενο του νομοσχεδίου.

**7. Επί του άρθρου 18**

Στην προστιθέμενη διά του παρόντος παράγραφο 5Α στο άρθρο 18 του ν. 4512/2018 ορίζεται ότι «[μ]ε απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Φορέα δύναται να ανατίθενται προσωρινά καθήκοντα προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου ή υποκαταστήματος, η θέση του οποίου δεν καλύπτεται κατά την παρ. 4, σε συμβολαιογράφο που έχει την έδρα του στην έδρα του ίδιου κτηματολογικού γραφείου ή υποκαταστήματος για διάστημα μέχρι και την έκδοση της απόφασης του έκτου εδαφίου της παρ. 2 για τον διορισμό του επιλεγέντος προϊσταμένου».

Δεδομένου ότι στην παράγραφο 5 του εν λόγω νόμου ορίζεται ότι «τα καθήκοντα Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος, η θέση του οποίου δεν καλύπτεται κατά την παράγραφο 4 ή κενώνεται για οποιονδήποτε λόγο, μπορεί να ασκούνται από τον Προϊστάμενο άλλου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος ή από Αναπληρωτή Προϊστάμενο, ο οποίος ορίζεται με απόφαση του Γενικού Διευθυντή του Φορέα», για λόγους σαφήνειας και εφαρμογής της προτεινόμενης διάταξης, θα ήταν ενδεχομένως σκόπιμο να συμπληρωθεί αυτή ως εξής: «Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Φορέα δύναται να ανατίθενται προσωρινά καθήκοντα προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου ή υποκαταστήματος, η θέση

του οποίου δεν καλύπτεται κατά τις παραγράφους 4 και 5 (...), όπως, άλλωστε, αναφέρεται στην κατ' άρθρο ανάλυση της αξιολογούμενης ρύθμισης στην Αιτιολογική Έκθεση (σελ. 48).

#### **8. Επί άρθρου 30**

Στην προτεινόμενη διάταξη ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι μεταγραφές και καταχωρίσεις συμβολαίων, συμβάσεων εν γένει, δικαστικών αποφάσεων και πάσης φύσεως μεταγραπτέων ή εγγραπτέων πράξεων της Διοίκησης, οι οποίες έχουν κατατεθεί προς μεταγραφή ή καταχώριση στα βιβλία μεταγραφών, βαρών και διεκδικήσεων του άμισθου Υποθηκοφυλακείου Ευδήλου Ικαρίας μέχρι την 27.3.2014, των οποίων δεν ολοκληρώθηκε στον χρόνο κατάθεσης η μεταγραφή ή η καταχώριση στα οικεία βιβλία, μεταγράφονται ή καταχωρίζονται στα οικεία βιβλία, εφόσον πληρούν τις νόμιμες προϋποθέσεις που ίσχυαν κατά την αρχική κατάθεση. Για τη μεταγραφή ή καταχώριση απαιτείται αίτηση του ενδιαφερομένου προς το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, η οποία συνοδεύεται από τα προς μεταγραφή ή καταχώριση απαιτούμενα έγγραφα, βάσει των διατάξεων που ισχύουν κατά τον χρόνο της αρχικής κατάθεσης, και απόφαση του αρμόδιου Μονομελούς Πρωτοδικείου της περιοχής στην οποία βρίσκεται το ακίνητο που αφορά, εκδιδόμενη, κατά την εκούσια δικαιοδοσία, μετά από αίτηση παντός έχοντος έννομο συμφέρον. Η μεταγραφή και καταχώριση, σύμφωνα με το παρόν, ανατρέχει, για τις νόμιμες συνέπειες, στον χρόνο της αρχικής κατάθεσης.

Δικαιώματα τρίτων που καταχωρίστηκαν επί των ως άνω ακινήτων, μετά την κατά τα ανωτέρω αρχική κατάθεση, συνεπεία της μη μεταγραφής ή καταχώρισης οποιασδήποτε σύμβασης ή πράξης του παρόντος, διαγράφονται με πράξη του αρμόδιου Υποθηκοφύλακα.

Όπως αναφέρεται στην κατ' άρθρο ανάλυση της αξιολογούμενης ρύθμισης στην Αιτιολογική Έκθεση (σελ. 51), «[η] αναδρομική διαγραφή πράξεων που επιβάρυναν τα ακίνητα στα οποία αναφέρεται η διάταξη, θεωρείται δίκαιη διότι οι πράξεις αυτές δεν θα είχαν καταχωρηθεί αν δεν είχαν λάβει χώρα οι παραλείψεις της Υποθηκοφύλακα». Και, περαιτέρω, «[η] διάταξη λειτουργεί σε όφελος του ελληνικού Δημοσίου καθώς προστατεύεται από απαιτήσεις αποζημίωσης των ενδιαφερομένων που θα στερούνται νόμιμης βάσης μετά τη νομοθέτησή της».

Υπό το φως των ανωτέρω, προβληματισμός δημιουργείται ως προς την προστασία των καλόπιστα κτηθέντων δικαιωμάτων τρίτων, οι οποίοι, βασιζόμενοι στις δημόσιες αυτές εγγραφές, είχαν εμπιστοσύνη στο κύρος των συναλλαγών που τυχόν διενήργησαν. Η κατάργηση, ουσιαστικά, των εν λόγω δικαιωμάτων τίθεται υπό το φως της αρχής της δικαιολογημένης εμπιστοσύ-

16

νης του διοικουμένου, της δημοσιότητας και ασφάλειας των συναλλαγών που υπηρετείται από τη λειτουργία του Κτηματολογίου, και της προστασίας της περιουσίας (βλ. και άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (Ε.Σ.Δ.Α.) για την προστασία της ιδιοκτησίας).

Αθήνα, 18 Μαΐου 2022

Οι Εισηγητές  
Δημήτριος Βασιλείου  
Γεωργία Μακροπούλου  
Ειδικοί Επιστημονικοί Συνεργάτες

Ο Προϊστάμενος του Α΄ Τμήματος  
Νομοτεχνικής Επεξεργασίας  
Ξενοφών Παπαρρηγόπουλος  
Αναπληρωτής Καθηγητής  
του Πανεπιστημίου Πελοποννήσου

Ο Προϊστάμενος της Α΄ Διεύθυνσης  
Επιστημονικών Μελετών  
Αντώνης Παντελής  
Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής Σχολής  
του Πανεπιστημίου Αθηνών

Ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου  
Κώστας Μαυριάς  
Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών