



Γιαννιτσά, 29-01-2021
Αριθμ. Πρωτ. 2

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ - ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΓΙΑΝΝΙΤΣΩΝ

Διεύθυνση: Αφών Παπαϊωάννου 36
Γιαννιτσά, 58 100
Τηλέφωνα: 23820 29756
23820 22556
Φαξ: 23820 81156
23820 84060
Email: info@dsgian.gr
Website: www.dsgian.gr

ΠΡΟΣ

Γραφείο Κτηματογράφησης Δήμου
Πέλλας

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

ΝΠΔΔ με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ»

Θέμα: Περάτωση της κτηματογράφησης για τις περιοχές της μελέτης με τίτλο «Μελέτη Κτηματογράφησης για την ολοκλήρωση δημιουργίας Εθνικού Κτηματολογίου στους Καλλικρατικούς Δήμους Πέλλας και Σκύδρας της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και Παροχή Υποστηρικτικών Υπηρεσιών» και κωδικό ΚΤ2-08.

Κύριοι,

1. εξ όσων γνωρίζουμε, αναφορικά με τις περιοχές της μελέτης με τίτλο «Μελέτη Κτηματογράφησης για την ολοκλήρωση δημιουργίας Εθνικού Κτηματολογίου στους Καλλικρατικούς Δήμους Πέλλας και Σκύδρας της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και Παροχή Υποστηρικτικών Υπηρεσιών» και κωδικό ΚΤ2-08, επίκειται η ολοκλήρωση των διαδικασιών, όπως αυτές προβλέπονται στα άρθρα 6, 7, 8, 8α και 8β του ν. 2308/1995, και ως αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης σύντομα θα προβείτε στην αναμόρφωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων και των κτηματολογικών πινάκων, ώστε στη συνέχεια να εκδοθεί η διαπιστωτική πράξη περαίωσης της όλης διαδικασίας κτηματογράφησης (άρθρο 11 ν. 2308/1995) και ολοκλήρωσης της καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία για τα ακίνητα της περιοχής (άρθρο 12 ν. 2308/1995).

2. Όπως καλύτερα από εμάς γνωρίζετε ειδικά για το χρονικό διάστημα **από 07-11-2020 μέχρι σήμερα**, ισχύουν τα εξής :

2.1. Λειτουργία Δικαστηρίων: Με τις υπ' αριθμ. Δ1α/ΓΠ.οικ.: 71342 ΚΥΑ (ΦΕΚ 4899/Β/06-11-2020), Δ1α/ΓΠ.οικ.: 76629 ΚΥΑ (ΦΕΚ 5255/Β/28.11.2020), Δ1α/ΓΠ.οικ.: 78363

ΚΥΑ (ΦΕΚ 5350/Β/05.12.2020), Δ1α/ΓΠ.οικ.: 80189 ΚΥΑ (ΦΕΚ 5486/Β/12.12.2020), Δ1α/ΓΠ.οικ.: 2 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1/Β/02.01.2021), Δ1α/ΓΠ.οικ.: 1293 ΚΥΑ (ΦΕΚ 30/Β/08.01.2021), Δ1α/ΓΠ.οικ.: 3060 ΚΥΑ (ΦΕΚ 89/Β/16.01.2021) και Δ1α/ΓΠ.οικ.: 4992 ΚΥΑ (ΦΕΚ 186/Β/23.01.2021), προβλέφθηκε, ότι **αναστέλλονται προσωρινά οι δίκες ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων της χώρας**, πλην ελαχίστων πολύ συγκεκριμένων εξαιρέσεων.

Επομένως, **δεν έλαβαν χώρα δίκες**, που αφορούσαν εμπράγματα δικαιώματα (π.χ. αιτήσεις επικύρωσης ανωμάτων δικαιοπραξιών, κλπ), **ούτε υπήρχε η δυνατότητα διεκπεραίωσης διαδικαστικών πράξεων ενώπιον των Γραμματειών των δικαστηρίων**, που επίσης αφορούσαν εμπράγματα δικαιώματα (π.χ. πρακτικά συμβιβασμού κατ' άρθρο 209 επ. ΚΠολΔ, αποποιήσεις κληρονομιάς, κλπ), **με αποτέλεσμα μεγάλος όγκος δικαιωμάτων, που επρόκειτο να τακτοποιηθούν δικαστικά κατά το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, να παραμείνουν ως έχουν.**

Δηλωτικό του παραπάνω γεγονότος είναι, ότι σύμφωνα με την ισχύουσα μέχρι και σήμερα υπ' αριθμ. 323/9-11-2020 Πράξη του Διευθύνοντος το Ειρηνοδικείο Γιαννιτσών «...Α) **ΑΝΑΣΤΕΛΛΟΝΤΑΙ...** 5. *Χορήγηση αντιγράφων αποφάσεων (πλην των αντιγράφων των προσωρινών διαταγών ή των ανακλήσεων αυτών και των αποφάσεων των ασφαλιστικών μέτρων που θα εκδίδονται το διάστημα αυτό.)...*». Δηλαδή από **07-11-2020 έως και σήμερα δεν είναι δυνατή ούτε καν η λήψη αντιγράφων αποφάσεων**, ώστε να μπορούν οι πολίτες να διεκπεραιώσουν τις υποθέσεις τους προς το Γραφείο Κτηματογράφησης.

2.2. Λειτουργία Υποθηκοφυλακείων: Κατ' εφαρμογή των παραπάνω ΚΥΑ προβλέφθηκε, ότι επιτρέπονται οι συναλλαγές, καθώς και ο έλεγχος των αρχείων, **αποκλειστικά σε επείγουσες περιπτώσεις και κατόπιν ραντεβού**. Επιτράπηκαν δηλαδή οι συναλλαγές και ο έλεγχος των αρχείων **αποκλειστικά σε επείγουσες περιπτώσεις** και οι κανόνες λειτουργίας, που εύλογα επιβλήθηκαν από τις υπηρεσίες (π.χ. εξυπηρέτηση μόνο κατόπιν ραντεβού, περιορισμένος χρόνος εργασίας των δικηγόρων στα Υποθ/κεια, προκειμένου να εξυπηρετηθούν περισσότεροι, κλπ), είχαν ως άμεσο αποτέλεσμα **να εξυπηρετηθεί μικρός αριθμός πολιτών και να υπάρχει πολυήμερη αναμονή και καθυστέρηση στην διεκπεραίωση υποθέσεων** (π.χ. παραλαβή πιστοποιητικών από Υποθ/κείο, κλπ).

2.3. Λειτουργία δημόσιων υπηρεσιών: Κατά τα παραπάνω **όλες οι δημόσιες υπηρεσίες** λειτουργούν με προσωπικό ασφαλείας, εφαρμόζοντας μέτρα προστασίας και πρόληψης, που εύλογα προκαλούν καθυστερήσεις στην εξυπηρέτηση των πολιτών. **Ουσιαστικά δηλαδή υπολειτουργούν** και η διεκπεραίωση και της απλούστερης των υποθέσεων απαιτεί πολυήμερη αναμονή. Ακόμα δε και μετά την άρση των μέτρων, οι δημόσιες υπηρεσίες θα συνεχίσουν να υπολειτουργούν, και θα κληθούν να διεκπεραιώσουν ένα

συσσωρευμένο όγκο υποθέσεων από την περίοδο του lockdown, με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλη καθυστέρηση στην διεκπεραίωση των απαιτούμενων διαδικασιών.

2.4. Κυκλοφορία πολιτών, συναλλαγές: Με τις παραπάνω ΚΥΑ, επιβλήθηκε το μέτρο του προσωρινού περιορισμού της κυκλοφορίας των πολιτών, ενώ η περιοχή μας επλήγη βαρύτατα από την εξάπλωση του ιού, με αποτέλεσμα πλήθος κόσμου και επαγγελματιών εύλογα να αποφεύγει τις συναθροίσεις και τις επαφές με τρίτους.

Επομένως, ήταν αδύνατη η κυκλοφορία των πολιτών, οι συναλλαγές και εν γένει η διεκπεραίωση οποιασδήποτε υπόθεσης σχετιζόμενης με την δήλωση ενώπιον του Γραφείου Κτηματογράφησης.

Ακόμα όμως και μετά την άρση των μέτρων οι πολίτες θα είναι διστακτικοί λόγω των κινδύνων και των μέτρων υγειονομικής προστασίας και ως εκ τούτου υπάρχει μεγάλος όγκος υποθέσεων, που δεν έχουν ολοκληρωθεί.

3. Όλα τα παραπάνω (αναστολή λειτουργίας υποθ/κείων, δικαστηρίων, υπηρεσιών του δημοσίου, κλπ) ίσχυσαν και κατά το χρονικό διάστημα **Μαρτίου – Ιουνίου του 2020**.

4. Με τα δικαστήρια και τις γραμματείες τους ουσιαστικά να μη λειτουργούν επί δέκα μήνες, τα υποθηκοφυλακεία, το ίδιο το γραφείο κτηματογράφησης και εν γένει τις δημόσιες υπηρεσίες να υπολειπονταν, δεν χωρεί η παραμικρή αμφιβολία, ότι οι πολίτες, που για μεγάλο χρονικό διάστημα είτε απαγορευόταν να κυκλοφορήσουν είτε απέφευγαν οικεία βουλήσει προς προστασία της υγείας τους να κυκλοφορήσουν, αδυνατούσαν πλήρως να διεκπεραιώσουν της υποθέσεις τους, να τακτοποιήσουν τους τίτλους ιδιοκτησίας τους και να δηλώσουν τα δικαιώματά τους ενώπιον του Γραφείου Κτηματογράφησης.

Επομένως, τον τελευταίο χρόνο εξαιτίας των έκτακτων συνθηκών, που υπήρξαν, ήταν άκρως δυσχερής η διεκπεραίωση των υποθέσεων των πολιτών και η δήλωση δικαιωμάτων ενώπιον του Γραφείου Κτηματογράφησης.

5. Άλλωστε, όλες τις παραπάνω έκτακτες συνθήκες αναγνώρισε η Κυβέρνηση και με το άρθρο 134 του ν. 4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245/9-12-2020) χορηγήθηκε παράταση της διόρθωσης των εσφαλμένων πρώτων εγγραφών του Κτηματολογίου μέχρι την 31-12-2021.

6. Ως εκ τούτου από όλα τα παραπάνω προκύπτει, ότι είναι αναντίρρητο γεγονός πως έχει συσσωρευθεί μεγάλος όγκος δικαιωμάτων, τα οποία δεν ήταν δυνατόν κατά τον τελευταίο χρόνο να τακτοποιηθούν (δικαστικά, κλπ) και να δηλωθούν.

7. Δεν χωρεί η παραμικρή αμφιβολία, ότι είναι κοινή επιδίωξη όλων των εμπλεκόμενων φορέων, το έργο της κτηματογράφησης στην περιοχή να προχωρήσει άμεσα και εντός των απαιτούμενων προθεσμιών, προκειμένου να επέλθουν όλες οι θετικές συνέπειες από την

λειτουργία του. Όμως, η κοινή αυτή επιδίωξη δεν πρέπει να προωθεί ξεκομμένη από την πραγματικότητα και παραγνωρίζοντας τις επικρατούσες συνθήκες.

Τυχόν δε **άμεση** αναμόρφωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων και των κτηματολογικών πινάκων, έκδοση της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της όλης διαδικασίας κτηματογράφησης και ολοκλήρωσης της καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία για τα ακίνητα της περιοχής, **παρά τις παραπάνω ειδικές περιστάσεις**, θα έχει ως συνέπεια αφενός μεν επί μεγάλο χρονικό διάστημα να μην υπάρχει η δυνατότητα δήλωσης δικαιωμάτων (λεγόμενο «κενό διάστημα»), με αποτέλεσμα **ο ήδη αυξημένος αριθμός αδήλωτων δικαιωμάτων, που βρίσκονται σε εκκρεμότητα και υπό τακτοποίηση ενόψει δήλωσής τους, να γιγαντωθεί**, αφετέρου δε χιλιάδες συμπολίτες μας, που ήδη βρίσκονται σε διαδικασία τακτοποίησης των δικαιωμάτων τους με συγκεκριμένες διαδικασίες και χαμηλό κόστος, μετά τις πρώτες εγγραφές, προκειμένου να δηλώσουν τα δικαιώματά τους αυτά, **να ανατραπεί ο προγραμματισμός τους και να εξαναγκασθούν να προσφύγουν στα δικαστήρια** (π.χ. αγωγή άρθ. 6 παρ. 2, κλπ), με αποτέλεσμα την επιπλέον καθυστέρηση αλλά και την **αδικαιολόγητη και υπέρμετρη επιβάρυνση του κόστους** διεκπεραίωσης των διαδικασιών εν μέσω οικονομικής κρίσης, που πλήττει τους συμπολίτες μας εξαιτίας της πανδημίας.

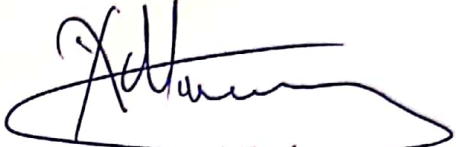
Με απλά λόγια δηλαδή άμεση ολοκλήρωση των διαδικασιών, θα επιφέρει **ιδιαίτερα δυσμενείς επιπτώσεις** στους κατοίκους της περιοχής και αντί να επιλύσει παθογένειες και να προωθήσει το έργο της κτηματογράφησης, θα συσσωρεύσει προβλήματα. Ενώ αντίθετα τυχόν συντηρητική από άποψης χρόνου προσέγγιση των διαδικασιών, θα εξυπηρετήσει στην εξομάλυνση της κατάστασης και θα δώσει τον απαραίτητο χρόνο στους κατοίκους της περιοχής να δηλώσουν τα δικαιώματά τους άμεσα και με εύλογο κόστος.

8. Επομένως, κατόπιν όλων αυτών των ενδεικτικώς αναφερομένων λόγων, καθώς θα μπορούσαμε να προσθέσουμε πλείστους όσους ακόμα, γίνεται εύλογα αντιληπτό, ότι κατά τις αμέσως επόμενες ενέργειές σας είναι αναγκαίο:

- **να μην υπάρξει αδικαιολόγητη σπουδή** ως προς την ολοκλήρωση των διαδικασιών,
- **να μην εκκινήσει άμεσα** η διαδικασία ολοκλήρωσης της καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία για τα ακίνητα της περιοχής,
- αλλά αντίθετα **να δοθεί ο απαραίτητος χρόνος προς εξομάλυνση των ειδικών συνθηκών**, που ίσχυαν κατά τον τελευταίο χρόνο (και συνεχίζουν να ισχύουν), και
- **να μην υπάρξει αιφνιδιασμός των επαγγελματιών**, που ασχολούνται με την διαδικασία της κτηματογράφησης, αλλά αντίθετα θα βοηθούσε **να ανακοινωθεί**

από εσάς ένα σαφές χρονοδιάγραμμα προόδου των εργασιών, στο οποίο θα
ληφθούν υπόψη όλα τα παραπάνω.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος



Χρήστος Α. Τανάσχος