

ΘΕΜΑ : Σχέδιο νόμου “Εθνικό Κτηματολόγιο”

1. Στο άρθρο 7 παρ. 1 του σχεδίου νόμου με τίτλο “Οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών και έννομα αποτελέσματα” προβλέπεται ότι οι πρώτες εγγραφές των οποίων δεν αμφισβητήθηκε η ορθότητα εντός πενταετούς προθεσμίας καθίστανται οριστικές και παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερομένων ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν.

Ο καθορισμός πενταετούς προθεσμίας δημιουργεί ενδεχομένως προβλήματα συνταγματικότητας, υπό το πρίσμα ιδίως των άρθρων 17 και 20 Συντ. Θα έπρεπε, γι’ αυτό, να εξετασθεί η πρόβλεψη με φειδώ ορισμένων περιπτώσεων στις οποίες δεν θα ισχύει η πενταετής προθεσμία. Τέτοιες περιπτώσεις θα μπορούσαν να αναφέρονται λ.χ. σε μόνιμους κατοίκους του εξωτερικού, σε εργαζόμενους για μεγάλα χρονικά διαστήματα στην αλλοδαπή καθώς και όσους εμποδίσθηκαν από ρητά αναφερόμενους λόγους ανωτέρας βίας (λ.χ. μακροχρόνια ασθένεια, στέρηση ελευθερίας) να ασκήσουν τα σχετικά δικαιώματά τους. Όσοι επικαλούνται παρόμοιες καταστάσεις πρέπει να προσκομίζουν σχετικές αποδείξεις ενώπιον του Δικαστηρίου. Η αμφισβήτηση σχετικών δικαιωμάτων δεν επιτρέπεται πάντως να εγερθεί σε καμία περίπτωση μετά την πάροδο δεκαετίας από την πρώτη εγγραφή.

2. Στο άρθρο 11 παρ. 5 εδ. α’ με τίτλο “Κτηματολογικά Φύλλα” προβλέπεται ότι οι αρμόδιες διοικητικές αρχές υποχρεούνται να γνωστοποιούν στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο αμελλητί κάθε κανονιστική πράξη που επιφέρει μεταβολή χρήσεων γης καθώς και όρων ή περιορισμών δόμησης των ακινήτων.

Η διάταξη αυτή είναι μάλλον ατελέσφορη, εφόσον δεν καθιερώνει επιπλέον υποχρέωση των υπαλλήλων του Κτηματολογικού Γραφείου να ενημερώνουν αυτεπαγγέλτως τα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της κανονιστικής πράξης. Η απλή αρχειοθέτηση των κανονιστικών πράξεων στο Κτηματολογικό Γραφείο δεν προστατεύει τον τρίτο, σε περίπτωση αγοράς του ακινήτου, δεδομένου ότι στο κτηματολογικό φύλλο δεν αναγράφονται οι τυχόν περιορισμοί που αφορούν το ακίνητο και απορρέουν από αυτές.

3. Στο ίδιο εδάφιο του άρθρου 11 παρ. 5 ορίζεται ότι ατομικές διοικητικές πράξεις που επιφέρουν μεταβολή της χρήσεως και των όρων και περιορισμών δόμησης ορισμένων ακινήτων δεν παράγουν οποιοδήποτε έννομο αποτέλεσμα πριν από την καταχώρισή τους στα κτηματολογικά φύλλα.

Ο όρος που τίθεται σχετικά με την παραγωγή εννόμων αποτελεσμάτων δημιουργεί δυσλειτουργίες στο σύστημα, διότι ενδεχόμενη αδράνεια των υπαλλήλων να προβούν στην καταχώριση, ίσως και μετά από παρότρυνση των ενδιαφερομένων που δεν επιθυμούν τις μεταβολές, θα μπορούσε να έχει ως συνέπεια : α) τη μη εφαρμογή των διοικητικών πράξεων λόγω της μη καταχώρισής τους και β) την πώληση ακινήτου δίχως ο αγοραστής να γνωρίζει το περιεχόμενο εκδοθείσας πράξεως που αφορά το ακίνητο. Ενόψει τούτων προτείνεται η αναμόρφωση της διάταξης προς την κατεύθυνση της εγγραφής αμελλητί της μεταβολής στο φύλλο, με πρωτοβουλία του οργάνου που εξέδωσε την πράξη. Η παράλειψη των υπαλλήλων του Κτηματολογικού Γραφείου να ενημερώσουν το Κτηματολογικό Βιβλίο αποτελεί πειθαρχικό παράπτωμα και θα μπορούσε να στοιχειοθετήσει το αδίκημα της παράβασης καθήκοντος.

4. Στο άρθρο 12 παρ. 1 εδ. ιστ' του σχεδίου με τίτλο "Εγγραπτές στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις" ορίζεται ότι στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται, μεταξύ άλλων, οι δικαιοπραξίες, οι δικαστικές αποφάσεις και οι διοικητικές πράξεις οι οποίες υπόκεινται σε δημοσιότητα δυνάμει της εκάστοτε νομοθεσίας.

Επισημαίνεται εν πρώτοις ότι δεν είναι δόκιμη η διατύπωση, διότι η πρόταση "οι οποίες υπόκεινται σε δημοσιότητα δυνάμει της εκάστοτε νομοθεσίας" συνδέεται μόνον με τις διοικητικές πράξεις και όχι με τις δικαιοπραξίες ή τις δικαστικές αποφάσεις. Περαιτέρω διαπιστώνεται ότι επιβάλλεται η ένταξη χωριστού εδαφίου στο εν λόγω άρθρο που να προβλέπει ρητώς την εγγραφή των διοικητικών πράξεων που εκδίδονται στο πλαίσιο της νομοθεσίας περί αρχαιοτήτων, όπως π.χ. η κήρυξη και η οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων, η κήρυξη μνημείων, η κήρυξη διατηρητέων κτιρίων κ.λπ. Κατά την ορθότερη άποψη, η υποχρέωση αυτή απορρέει ευθέως από το άρθρο 24 Συντ. που επιβάλλει να λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

5. Ιδιαίτερη μέριμνα πρέπει να ληφθεί επίσης για την εγγραφή στα κτηματολογικά φύλλα πράξεων που εκδίδονται στο πλαίσιο της δασικής νομοθεσίας καθώς και των δικαστικών αποφάσεων που αποφαίνονται για τον δασικό χαρακτήρα εκτάσεων. Η υποχρέωση αυτή απορρέει από τις διατάξεις των άρθρων 24 και 117 Συντ. που επιβάλλουν την προστασία των δασών.

6. Κατόπιν των ανωτέρω, είναι αναγκαία η τροποποίηση του άρθρου 15 παρ. 1 και 2, ώστε αίτηση εγγραφής να υποβάλλεται και από τα αρμόδια κρατικά όργανα, προκειμένου για εγγραφές που αφορούν ακίνητα με αρχαιότητες, που ανήκουν στο Κράτος, καθώς και δημόσιες δασικές εκτάσεις.

7. Στο άρθρο 18 με τίτλο “Διόρθωση ύστερα από δικαστική αμφισβήτηση των αναγραφομένων στα κτηματολογικά φύλλα δικαιωμάτων” πρέπει να περιληφθεί διάταξη για το αν επιτρέπεται η άσκηση ενδίκων μέσων κατά των αποφάσεων του Κτηματολογικού Δικαστή. Είναι ενδεχομένως σκόπιμο να προβλεφθεί έφεση όχι όμως και αναίρεση, ώστε οι σχετικές διαφορές να επιλύονται ταχύτερα.

8. Στο άρθρο 3 παρ. 1 εδ. α' ορίζεται ότι για την οργάνωση, διάρθρωση και στελέχωση των Κτηματολογικών Γραφείων έχει αρμοδιότητα η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Σύμφωνα με το άρθρο 92 παρ. 4 Συντ. οι διευθυντές των Κτηματολογικών Γραφείων είναι μόνιμοι και, όπως έχει κριθεί από το ΣτΕ, δικαστικοί υπάλληλοι. Επίσης κατά τη νομολογία του ΣτΕ οι υπάλληλοι των εμίσθων υποθηκοφυλακείων είναι δημόσιοι υπάλληλοι. Με τα δεδομένα αυτά, δεν επιτρέπεται η αρμοδιότητα της στελέχωσής τους να ανατεθεί σε Α.Ε, όχι μόνο σε επίπεδο διευθυντών, το καθεστώς των οποίων καθορίζεται από το Σύνταγμα, αλλά και για τους λοιπούς υπαλλήλους, οι οποίοι πρέπει να διατηρήσουν την ιδιότητα του δημοσίου υπαλλήλου λόγω της φύσης του έργου που επιτελούν.

9. Στο άρθρο 24 παρ. 4 του σχεδίου ορίζεται ότι κατά την μεταβατική περίοδο λειτουργίας των εμίσθων υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων, είναι δυνατή η πρόσληψη υπαλλήλων κατ' απόκλιση οποιασδήποτε διάταξης, σύμφωνα με τους όρους που θέτει κοινή υπουργική απόφαση.

Η ρύθμιση αυτή αντίκειται στην νομοθεσία για το Α.Σ.Ε.Π. και είναι ξένη προς το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για την επιλογή υπαλλήλων υποθηκοφυλακείων.

Επισημαίνεται σχετικά ότι πρέπει να προβλεφθεί πάγια ρύθμιση ως προς το ζήτημα της επιλογής των υπαλλήλων των Κτηματολογικών Γραφείων, με δεδομένο ότι είναι δημόσιοι υπάλληλοι.

Αθήνα, 21 Νοεμβρίου 1997

Dis Δ(1)/ΠΙ/Κτιματολογιο.doc/20.11.97/p.1-4/md (Δ22)