

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΡΟΔΟΠΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΑ : ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ
ΚΟΜΟΤΗΝΗ
ΤΗΛ 2531031163
e - mail : dsrodopi@gmail.com

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΡΑΚΗΣ
ΧΑΡ ΤΡΙΚΟΥΠΗ 83
ΚΟΜΟΤΗΝΗ
ΤΗΛ 2531071644
e- mail:symbkom@otenet.gr

Αρ. Πρωτ.: 820/14-9-2020

ΠΡΟΣ

Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Κ. Χατζηδάκη

Κοινοποίηση:

1. Υφυπουργό Προστασίας Περιβάλλοντος, κ. Ν. Ταγαρά
2. Υφυπουργό Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος κ. Οικονόμου
3. Τη Διοίκηση του «Ελληνικού Κτηματολογίου»
4. Την Ανάδοχο κοινοπραξία κτηματογράφησης Π.Ε. Ροδόπης-Θάσου «ΓΕΩΑΠΟΔΟΣΗ ΑΕΜΓΕ»

Κύριε Υπουργέ,

Στις 10 Δεκεμβρίου 2018 ξεκίνησε επίσημα (έναρξη προθεσμίας) η διαδικασία κτηματογράφησης του υπολοίπου της περιοχής της Π.Ε. Ροδόπης, που δεν είχε υπαχθεί στα πρώτα τρία (3) πιλοτικά προγράμματα, που έτρεξαν παράλληλα στην περιοχή μας κατά το έτος 1998, ήτοι το πρόγραμμα του πρώην Δήμου Κομοτηνής (πριν τον Καποδίστρια), το πρόγραμμα περιοχής Αιγείρου και το πρόγραμμα Μέσης (πρώην Κοινότητας Μέσης). Η παρούσα κτηματογράφηση, αφορά κυρίως τις αγροτικές περιοχές της Περ/κής Ενότητας Ροδόπης, με πολλούς αγροτικούς μικρούς κυρίως οικισμούς και λίγους μεγάλους (Σάπες, Ίασμος), άλλους προϋφιστάμενους του έτους 1922 και άλλους προσφυγικούς, δημιουργηθέντες, μετά την έλευση των προσφύγων, το έτος 1922 και την εν γένει αποκατάστασή τους (αγροτική και αστική). Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει επίσης και πολλούς μειονοτικούς πληθυσμούς, που είχαν ιδιαίτερα προβλήματα στη νομική τακτοποίηση των ιδιοκτησιών τους. Λόγω ακριβώς αυτού του αγροτικού χαρακτήρα των περιοχών αυτών, είναι γνωστό ότι πολλές ιδιοκτησίες αγροτικές ή αστικές (χωράφια ή οικόπεδα), περνούν από γενιά σε γενιά, με άτυπο τρόπο (άτυπες διανομές ή αγορές ή δωρεές κλπ), χωρίς συμβολαιογραφική τακτοποίηση, όπως απαιτείται κατά νόμο.

Η δοθείσα αρχικώς τρίμηνη προθεσμία (μέχρι τις 10-03-2019), παρατάθηκε για ένα ακόμη τρίμηνο (ήτοι μέχρι 10-06-2019), οπότε η προηγούμενη κυβέρνηση (διά του αρμοδίου Υπουργού), αναγνώρισα ότι η προβλεπόμενη εκ του νόμου συνολική προθεσμία (η πρόβλεψη ήτο εξάμηνη), δεν επαρκεί για την ολοκλήρωση της υποβολής των δηλώσεων κτηματογράφησης της περιοχής μας, δεδομένου ότι με βάση και τις γενόμενες εκτιμήσεις, είχε υποβληθεί πολύ μικρό ποσοστό των προβλεπόμενων να

υποβληθούν δηλώσεων (και σε πανελλαδική βέβαια κλίμακα), εκχώρησε σε τροποποίηση της σχετικής διατάξεως (άρθρο 2, παραγρ. 5 του Ν.2308/1995) με τη διάταξη του άρθρου 27 του Ν.4613/2019 και επιμήκυνε συνολικώς την σχετική προθεσμία για ένα επιπλέον εξάμηνο. Τη σχετική παράταση δύναται να χορηγεί ο αρμόδιος Υπουργός με σχετική του απόφαση. Με βάση λοιπόν αυτή τη ρύθμιση και δυνάμει της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΦΠΓ/52113/572/7-6-2019 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 2245/10-6-2019 για τις περιοχές, που αναφέρονται σε αυτήν, δόθηκε τρίμηνη παράταση της προθεσμίας υποβολής των σχετικών δηλώσεων, του άρθρου 2 παρ. 5 του Ν. 2308/1995, από τους δικαιούχους εμπραγμάτων ή άλλων εγγραπτών δικαιωμάτων, η οποία έληγε στις 15-09-2019.

Όμως, όπως γενικώς εκτιμάται, με βάση την εμπειρική πραγματικότητα, εκκρεμεί ακόμη μεγάλος αριθμός δηλώσεων προς υποβολή, στα πλαίσια της διαδικασίας της κτηματογράφησης, που ενεργεί ο ορισθείς ανάδοχος, καθότι:

Α) Η τελευταία δοθείσα προθεσμία (αλλά και η προηγούμενη) συνέπεσε με την διενέργεια των εν γένει αυτοδιοικητικών εκλογών, των ευρωεκλογών και των γενικών βουλευτικών εκλογών, που κατά γενική ομολογία διασπούν την «κανονικότητα» της καθημερινότητας και δημιουργούν ένα διαφορετικό κλίμα προσέγγισης τέτοιων υποχρεώσεων.

Β) Εξάλλου η συγκεκριμένη περίοδος, ουσιαστικά συνέπεσε με τη θερινή περίοδο, κατά την οποία αφενός μεν οι αρμόδιες υπηρεσίες (δικαστικές, δημοτικές κλπ), κατά μία έννοια «υπολειπουθούν», λόγω του μειωμένου προσωπικού, εξαιτίας των θερινών αδειών, μη δυνάμενες ν' ανταποκριθούν με την επιβαλλόμενη ταχύτητα στα αιτήματα των πολιτών, αφετέρου δε, λόγω του χαρακτήρα των κτηματογραφούμενων περιοχών (ιδίως αγροτικών), συνέπεσε (η προθεσμία) με τη χρονική περίοδο, που οι πολίτες αυτών των περιοχών, κατά κύριο επάγγελμα αγρότες, ευρίσκονται πάντα στη κορύφωση των γεωργικών-αγροτικών δραστηριοτήτων τους (ένταση εργασίας), με αποτέλεσμα να μην έχουν τον απαιτούμενο χρόνο ν' ασχοληθούν με την εκπλήρωση τέτοιων υποχρεώσεων, τις οποίες μετέθεσαν σε μεταγενέστερο-εύθετο χρόνο (Φθινόπωρο).

Πέραν των ανωτέρω, η περιοχή μας (που τελεί υπό κτηματογράφηση) επλήγη σφοδρά από τη γενομένη θεομηνία (ισχυρή χαλαζόπτωση και βροχόπτωση με πλημμυρικά φαινόμενα στις 10-07-2019, που προκάλεσαν πρωτοφανείς και εκτεταμένες ζημιές, σε μεγάλο ποσοστό μέχρι και 100 %, που με βάση τις υπάρχουσες εκτιμήσεις αφορούν μία έκταση περίπου 80.000 με 100.000 στρεμμάτων καλλιεργήσιμων γαιών, με αποτέλεσμα πολλοί Δήμοι της υπό κτηματογράφηση περιοχής να κηρυχθούν, σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης, γεγονός βέβαια, που όπως είναι εύλογο, επέτεινε έτι περισσότερο την αδυναμία ενασχόλησης των πολιτών με τέτοιες διαδικασίες (υποβολή δηλώσεων κτηματογράφησης, απεύθυνση σε επαγγελματίες του είδους κλπ).

Γ) Οι αρμόδιες δικαστικές υπηρεσίες αδυνατούσαν να ανταποκριθούν στο μεγάλο όγκο αιτήσεων για χορήγηση πιστοποιητικών (δημοσιεύσεως ή μη διαθήκης, μη αποποίησης κλπ), πολλώ δε μάλλον, λόγω και της σύμπτωσης της τρέχουσας προθεσμίας με την θερινή περίοδο των δικαστικών διακοπών.

Δ) Ομοίως οι αρμόδιες υπηρεσίες των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ), ήτοι ληξιαρχεία, δημοτολόγια κλπ., αδυνατούσαν ν' ανταποκριθούν άμεσα, στο μεγάλο όγκο των υποβαλλομένων αιτήσεων, για χορήγηση των σχετικών εγγράφων δικαιολογητικών (ληξιαρχικών πράξεων, πιστοποιητικών

πλησιέστερων συγγενών κλπ.), καθότι είχε συμπέσει η σχετική προθεσμία και με την διενέργεια του όλου φάσματος των εκλογικών διαδικασιών, αλλά και με τη θερινή περίοδο, με τα γνωστά προβλήματα, , όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

Πέραν των άνω λόγων παράτασης της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας προστέθηκαν κατά το τρέχον έτος 2020 και οι εξής:

Ε) Η πρωτοφανής κατάσταση στην οποία βρέθηκε η κοινωνία και η χώρα μας κατά το τελευταίο εξάμηνο, στα πλαίσια των κρίσιμων συνθηκών που προέκυψαν με την διασπορά του ιού COVID-19 , που σε ένα μεγάλο βαθμό συνεχίζει να επηρεάζει τους πολίτες και τις δραστηριότητες τους ,επιβάλλει την παράταση των νομοθετικών προθεσμιών για θέματα σημαντικά που αφορούν τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της αρμοδιότητάς σας.

Ακόμη και εάν το «Ελληνικό Κτηματολόγιο» εναρμονίστηκε απόλυτα με τα έκτακτα μέτρα προστασίας που λαμβάνει η πολιτεία για την αντιμετώπιση των αρνητικών συνεπειών του κορονοϊού κατά την περίοδο της υγειονομικής κρίσης , η αυτοπρόσωπη παρουσία των πολιτών πραγματοποιείται με δυσχέρεια και ιδιαίτερη δυσκολία ενώ η προτροπή στους πολίτες να διευθετούν τις υποθέσεις τους ηλεκτρονικά ή τηλεφωνικά απαιτεί ιδιαίτερες γνώσεις και δεξιότητες που το μεγαλύτερο μέρος τους δεν τις διαθέτει.

ΣΤ) Σύμφωνα δε με πληροφόρηση που υπάρχει είτε από τον ηλεκτρονικό τύπο είτε από την ίδια την ανάδοχο εταιρεία, είτε από το « Ελληνικό Κτηματολόγιο» η κτηματογράφηση της περιοχής μας εξακολουθεί να υστερεί σε συμμετοχή και να κυμαίνεται στο όριο του 58%, όριο το οποίο θεωρείται χαμηλό για την εξέλιξη του έργου και την υποβολή από την ανάδοχη εταιρεία μελετών κτηματογράφησης των βάσεων δεδομένων προκειμένου να ελεγχθούν για λάθη.

Ζ) Στα προβλήματα δε του κτηματολογίου προστέθηκε πρόσφατα και η υπόθεση των δασικών χαρτών (έργο που επηρεάζει άμεσα την κτηματογράφηση) μετά την απόφαση του Υπουργείου Σας (με τον ν. 4685/2020) να ανακαλέσει όλους τους δασικούς χάρτες, ακόμα και αυτούς που έχουν κυρωθεί (55% της χώρας) ώστε να αφαιρεθούν από αυτούς διάφορες κατηγορίες εκτάσεων.

Ενόψει όλων των παραπάνω αιτιών, που είναι πλήρως διαπιστωμένο ότι συνέτρεξαν και δεδομένου και ότι υπολείπεται ακόμη, μεγάλος αριθμός δηλώσεων προς υποβολή, για την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης της περιοχής, εκτιμούμε κ. Υπουργέ ότι παρίσταται-κρίνεται αναγκαία η χορήγηση περαιτέρω προθεσμίας παράτασης μέχρι την 31-12-2020, προκειμένου να δοθεί στους πολίτες ο αναγκαίος χρόνος να εκπληρώσουν τη σχετική υποχρέωση προς υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας ή εγγραπτέου δικαιώματος στον ορισθέντα ανάδοχο, στα πλαίσια της διενεργούμενης κτηματογράφησης της περιοχής μας. Την ίδια συναντίληψη και προσέγγιση επί του θέματος έχει και ο έτερος αρμόδιος επαγγελματικός φορέας στη περιοχή μας, ήτοι ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος του Εφετείου Θράκης, αλλά και άλλοι φορείς, που δεν είναι μεν αρμόδιοι επαγγελματικά, αλλά ενδιαφέρονται για την ομαλή ολοκλήρωση αυτής της διαδικασίας, ώστε και το ευκαίριο να συμβεί και να αποφευχθεί η τυχόν επιβολή των προβλεπόμενων υπέρογκων προστίμων, που προβλέπει η σχετική νομοθεσία.

Κατά συνέπεια ως συνεργάτες και εντολοδόχοι των εντολέων-πολιτών μας, στα πλαίσια της διαδικασίας κτηματογράφησης, αλλά και γενικότερα ως κλάδος, που ενδιαφέρεται έντονα για την ορθή, νόμιμη και ασφαλή και χωρίς παρενέργειες υλοποίηση των σχετικών διαδικασιών ενός μεγάλου και σπουδαίου εγχειρήματος της Ελληνικής Πολιτείας (ολοκλήρωση κτηματογράφησης της χώρας), Σας παρακαλούμε, όπως κατανοώντας και συμμεριζόμενος τις υφιστάμενες και διαπιστωμένες αιτίες, που επιβάλλουν την περαιτέρω επιμήκυνση της σχετικής προθεσμίας, εκδώσετε την σχετική απόφαση και παρατείνετε τη λήξη της σχετικής προθεσμίας μέχρι 31-12-2020.

Τέλος είναι γνωστό ότι σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 102 παρ. 2 του Ν. 4623/2019 και ισχύει σήμερα, για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν την έναρξη ισχύος του Ν. 3481/2006 (Α'162), η αποκλειστική προθεσμία της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του Ν. 2664/1998, ήτοι η προθεσμία για την άσκηση αγωγής ή αίτησης για τη διόρθωση των ανακριβών πρώτων εγγραφών, εάν δεν είχε λήξει η ίδια ή οι παρατάσεις της μέχρι τις 30-11-2018, λήγει στις 31-12-2020. Η προθεσμία αυτή συντμήθηκε υπερβολικά για ορισμένες περιοχές όπως και για την ήδη κτηματογραφημένη περιοχή του πρώην Δήμου Κομοτηνής. Ωστόσο, με δεδομένο ότι το έτος 2020 υπήρξε ιδιαίτερο, λόγω της πανδημίας, και δύσκολο ιδιαίτερα για τους δικηγόρους, όπως ανωτέρω αναφέρουμε, ζητάμε την παράταση, μέχρι την 31-12-2022, της προθεσμίας διόρθωσης όλων των ανακριβών πρώτων εγγραφών στο κτηματολογικό γραφείο Κομοτηνής που αφορούν τις ήδη κτηματογραφημένες ιδιοκτησίες του πρώην Δήμου Κομοτηνής.

Με εκτίμηση

**Η Πρόεδρος
του Δικηγορικού Συλλόγου
Ροδόπης**

Ιωάννα Χατζηαντωνίου

**Ο Πρόεδρος του
Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
του Εφετείου Θράκης**

Χρήστος Τερζίδης