



## ΑΝΟΙΚΤΗ ΕΠΙΣΤΟΛΗ-ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

**Δικηγορικός Σύλλογος Ρεθύμνης**

αρ.πρωτ. 3445 /21-10-2024

### **ΠΡΟΣ**

**-τον κ. Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης Δ.Παπαστεργίου**

**-τον κ. Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης Κ.Κυρανάκη**

### **ΚΟΙΝ. ΠΡΟΣ:**

-τον κ. Υπουργό Δικαιοσύνης Γ.Φλωρίδη,

-τον κ. Υφυπουργό Δικαιοσύνης Ι.Μπούγα

-τον κ.Υφυπουργό Εθνικής Άμυνας και Βουλευτή Ρεθύμνης Ι.Κεφαλογιάννη

-τον κ.Βουλευτή Ρεθύμνης Μ.Χνάρη

-την κ.Αντιπεριφερειάρχη Ρεθύμνης Μ.Λιονή

-τον κ.Πρόεδρο του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο Σ.Σακαρέτσιο

**ΘΕΜΑ: ΑΝΑΓΚΗ ΠΑΡΑΤΑΣΗΣ ΚΑΤΑΛΗΚΤΙΚΗΣ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΑΡΧΙΚΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ.**

Αξιότιμοι κ.κ. Υπουργοί,

όπως πολύ καλά γνωρίζετε η 30<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2024 έχει ορισθεί ως καταληκτική ημερομηνία τόσο για τη διαδικασία της κτηματογράφησης όσο και για τις διορθώσεις των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, στην ΠΕ Ρεθύμνης. Ωστόσο **η προθεσμία αυτή κρίνεται παντελώς ΑΝΕΠΑΡΚΗΣ** λαμβανομένων των σοβαρών και πολλών προβλημάτων που παρουσιάζονται κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, των ενδίκων βοηθημάτων που πρέπει να ασκηθούν και των ιδιαίτερα δυσμενών συνεπειών, που προβλέπονται στο άρθρο 7 του ν.2664/1998, σε περίπτωση μη διόρθωσης, με κίνδυνο την απώλεια περιουσιών χιλιάδων Πολιτών.

Έχει δε προ πολλού αποδειχθεί η **επιτακτική ανάγκη αφενός της παράτασης της ως άνω προθεσμίας τουλάχιστον μέχρι τις 31-12-2026**, χρόνο ικανό για την άσκηση των προβλεπόμενων ενδίκων βοηθημάτων κι **αφετέρου του εξορθολογισμού των συνεπειών της μη εμπροθέσμου διόρθωσης**, ώστε να εξυπηρετείται η ανάγκη μετάβασης στο νέο σύστημα, χωρίς όμως να οδηγούνται οι Πολίτες σε απώλεια εμπράγματων δικαιωμάτων.

Διότι είναι προφανές ότι **η τεθείσα αυτή καταληκτική ασφυκτική προθεσμία της 30<sup>ης</sup>-11-2024 παραγνώνει την ίδια την πραγματικότητα**, ιδίως:

α) παραγνωρίζει την **προηγηθείσα περίοδο της πανδημίας**, που ολόκληρο το Κράτος είχε κυριολεκτικά παραλύσει (επί μήνες μη λειτουργία/υπολειτουργία Δικαστηρίων, Υποθηκοφυλακείων& Κτηματολογικού Γραφείου κ.ο.κ) και λησμονεί τις δυσμενείς οικονομικές συνέπειες για το συντριπτικό μέρος των Πολιτών,

β) παραγνωρίζει την **ανάρτηση του Δασικού Χάρτη** ΠΕ Ρεθύμνης, την αναστάτωση και αβεβαιότητα που προκάλεσε (ακόμα και για αυτονόητα ζητήματα), τις χρονοβόρες και κοστοβόρες διαδικασίες στις οποίες ήδη υποβάλλονται οι Πολίτες της ΠΕ Ρεθύμνης για τις ιδιοκτησίες τους. Σήμερα εκκρεμούν χιλιάδες ενστάσεις ενώπιον της μόνο ΜΙΑΣ ορισθείσας από το αρμόδιο Υπουργείο Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων, εντείνοντας με αυτόν τον τρόπο την αβεβαιότητα και καθυστέρηση στις συναλλαγές αλλά και την ταλαιπωρία των Πολιτών,

γ) παραγνωρίζει ότι τόσο η **Συγχώνευση των περιφερειακών Υποθηκοφυλακείων** (πλέον Αρχαιοφυλακείων) και η μεταφορά τους στο Κτηματολογικό Γραφείο Ρεθύμνης (νέο κτίριο), **όσο και η αρξάμενη και ΑΚΟΜΑ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΨΗΦΟΠΟΙΗΣΗΣ των βιβλίων** των τ.Υποθηκοφυλακείων ΠΕ Ρεθύμνης&των βιβλίων του Κτηματολογικού Γραφείου Ρεθύμνης, **έχουν καταστήσει, διαδοχικά και ανά πολλές εβδομάδες** κάθε φορά, **ΑΠΟΛΥΤΩΣ ΑΔΥΝΑΤΗ οποιαδήποτε έρευνα ακίνητης περιουσίας εντολών**, καθώς εδώ και μήνες αποτελεί πλέον «..θέμα τύχης» να ευρίσκονται όλα τα σχετικά βιβλία που απαιτούνται για μία έρευνα ακινήτου εντολέα στο ίδιο κτίριο, ώστε να ολοκληρωθεί αυτή από τον εκάστοτε πληρεξούσιο Δικηγόρο. Στην ως άνω περιγραφόμενη επί εβδομάδες απουσία δεκάδων βιβλίων, η εκτέλεση των καθηκόντων μας καθίσταται ακόμα πιο δυσχερής, λίγες μόλις ημέρες πριν την εκπνοή της προθεσμίας της 30-11-2024, καθώς παρά τα σχετικά αιτήματά μας προς την κα Προϊσταμένη του Υποκαταστήματος Ρεθύμνης Κτηματολογικού Γραφείου Κρήτης για διεύρυνση του ωραρίου έρευνας για τους Δικηγόρους, εντούτοις συνεχίζει να μας επιτρέπεται η έρευνα ακινήτων για τις περιοχές τ.Υποθηκοφυλακείων Σπηλίου, Αμαρίου και Μυλοποτάμου, μόνο δύο ημέρες την εβδομάδα (!). Παραγνωρίζεται δε και το πρόσθετο γεγονός της μη λειτουργίας της ιστοσελίδας του Κτηματολογίου αρκετές ημέρες κατά τον κρίσιμο μήνα Ιουλίου του τρέχοντος έτους, ενώ αξίζει να αναφερθεί και το στην παρούσα φάση μεταβατικό στάδιο ηλεκτρονικής υποβολής εγγράφων (λχ αγωγών) στην πλατφόρμα του Κτηματολογίου,

δ) παραγνωρίζει την **πολύμηνη αποχή των Δικηγόρων Ρεθύμνης** κατά το δικαστικό έτος 2023-2024 από τα καθήκοντά μας (όχι μόνο από τις ποινικές υποθέσεις αλλά και από τις αστικές), παραπονούμενοι για το νέο φορολογικό σύστημα και εν συνεχεία για τις νέες ποινικές διατάξεις,

ε) παραγνωρίζει ότι **θέματα που έχουν αναδειχθεί από την πρακτική και κυρίως από τις Δικαστικές διαδικασίες διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών δεν έχουν ακόμα επιλυθεί**, ενδεικτικά αναφέρονται τα διάσπαρτα τμήματα γεωτεμαχίων που αποκόπτονται μετά από δικαστική απόφαση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων ακινήτου και πλέον φαίνονται σαν αγνώστου ιδιοκτήτη (αν και ανήκουν σε όμορους), ζητήματα οδών, ζητήματα κοινοποιήσεων των αγωγών σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, μετατόπιση ολόκληρων περιοχών λόγω εφαρμογής εσφαλμένων παραμέτρων μέτρησης, ζητήματα καταχώρισης πράξεων εφαρμογής/σχεδίων πόλεων κλπ. Την ίδια στιγμή ο πρόσφατος ν.5142/2024 για την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης εγείρει νέα ζητήματα, ενδεικτικά αναφερόμενο αυτό των διορθώσεων με αιτία κτήσης την χρησικτησία, ιδιαίτερα κρίσιμο για ολόκληρη την Κρήτη (τρόπος κτήσης κυριότητας),

στ) παραγνωρίζει ότι τόσο η διαδικασία κτηματογράφησης όσο και η διαδικασία διόρθωσης αρχικών εγγραφών απαιτεί αυτονόητα τη **ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΟΜΑΔΑΣ Επιστημόνων** όπως Δικηγόρων, Συμβολαιογράφων, Τοπογράφων Μηχανικών, Λογιστών, κ.ο.κ, οι οποίοι **είναι ανθρωπίνως αδύνατο να ανταπεξέλθουν συντονισμένα σε τόσο σύντομο χρόνο στα αιτήματα χιλιάδων Πολιτών** (διαδικασία ενστάσεων & υποστήριξης ενστάσεων Δασικού Χάρτη, κτηματογράφησης & διόρθωσης αρχικών κτηματολογικών εγγραφών κλπ). Άλλωστε γνωρίζετε πολύ καλά ότι τα χαμηλά ποσοστά κτηματογράφησης οφείλονται **και** στο γεγονός ότι Πολίτες ΠΕ Ρεθύμνης ακριβώς εξαιτίας των αρχικών εγγραφών στις 12 περιοχές του Λειτουργούντος Κτηματολογικού Γραφείου Ρεθύμνης και των εκεί λαθών -*συχνά αδιανόητων εξ αποκλειστικής υπαιτιότητας των μελετητών*- ταλαιπωρούνται με κοστοβόρες και χρονοβόρες διαδικασίες διορθώσεων (όπως ενδεικτικά: περίπτωση μετατόπισης ολόκληρων περιοχών ενότητας Νικ.Φωκά Δ.Ρεθύμνης). Παραγνωρίζει ταυτόχρονα ότι για τις αποδοχές κληρονομιάς απαιτείται και η σύμπραξη της κατά τόπο αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ως προς τον έλεγχο των σχετικών δηλώσεων, μερικές εκ των οποίων Υπηρεσιών ανά την Ελλάδα ωστόσο λόγω φόρτου εργασίας διεκπεραιώνουν τις δηλώσεις αυτές με μεγάλη καθυστέρηση (ακόμα και πολύμηνη),

ζ) παραγνωρίζει το γεγονός, ότι ο ήδη εξαιρετικά **μικρός αριθμός των Συμβολαιογράφων** Π.Ε. Ρεθύμνης, ακριβώς λόγω του **μεγάλου φόρτου εργασιών τους, είναι ανθρωπίνως αδύνατο να εξυπηρετήσει τα χιλιάδες αιτήματα Πολιτών&των Πληρεξουσίων Δικηγόρων τους** για σύνταξη απαραίτητων συμβολαιογραφικών πράξεων (ενδεικτικά: αποδοχές κληρονομιάς που απαιτούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διαδικασία διόρθωσης αρχικών κτηματολογικών εγγραφών του άρθρου 7α του ν.2664/2024 ή σύνταξη διορθωτικών/μεταβιβαστικών πράξεων), η δε εύστοχη ρύθμιση του όλως πρόσφατου ν.5095/2024 περί σύνταξης πράξης αποδοχής κληρονομιάς και από Δικηγόρο αυτονόητα **απαιτεί χρόνο** για να γίνει χρήσιμο εργαλείο στα χέρια του νομικού κόσμου και των Πολιτών, όπως χρόνο απαιτεί και η δημιουργία νέων θέσεων Συμβολαιογράφων στην ΠΕ Ρεθύμνης,

η) παραγνωρίζει το γεγονός ότι ο σχετικά **νέος θεσμός της Διαμεσολάβησης** με τον ν.4640/2019 δεν έχει ακόμα επιδείξει τα αποτελέσματά του, καθώς χρειάζεται παραπάνω χρόνος εφαρμογής του σε συνδυασμό με βελτιώσεις προκειμένου να γίνει ουσιαστικό εργαλείο στα χέρια του νομικού κόσμου και των Πολιτών, ιδίως για τη **γρήγορη εξωδικαστική επίλυση των κτηματολογικών διαφορών, δίχως να επιβαρύνεται το Πρωτοδικείο Ρεθύμνης με την εκδίκαση κυριολεκτικά χιλιάδων αγωγών διόρθωσης αρχικών εγγραφών**, τροχοπέδη για την επιδιωκόμενη από την Πολιτεία επιτάχυνση της Δικαιοσύνης, αλλά και για τις συναλλαγές ακινήτων και την ασφάλεια σε αυτές,

θ) παραγνωρίζει την προσωρινή αλλά σε κρισιμότερο χρόνο **αναστάτωση των Δικαστηρίων σε όλη την Ελλάδα δεδομένου του νέου Δικαστικού Χάρτη και της ενοποίησης των Υπηρεσιών Ειρηνοδικείου και Πρωτοδικείου** από τον μήνα Σεπτέμβριο τους τρέχοντος έτους και συγκεκριμένα τις συνέπειες αυτού σε διαδικασίες που απαραίτητως συνδέονται με τις διαδικασίες κτηματογράφησης και διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών (λ.χ. χρόνος δημοσίευσης διαθηκών και έκδοσης πιστοποιητικών κ.ο.κ.) παρά τις υπεράνθρωπες προσπάθειες όλων των εμπλεκόμενων,

Προκύπτει ευχερώς ότι:

-η **βεβιασμένη οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών με τα σφάλματα που έχουν σήμερα** με ό,τι αυτό συνεπάγεται νομικά (λόγω του τεκμηρίου ως ισχύει σήμερα), θα δημιουργήσει ουσιαστικά **«στραγγαλισμό» στις**

**συναλλαγές ακινήτων** και νομικά αδιέξοδα για ανυπολόγιστο χρονικό διάστημα,

-η δε ομοίως **βεβιασμένη ολοκλήρωση της κτηματογράφησης**, θα πολλαπλασιάσει με γεωμετρική πρόοδο τα επόμενα έτη τον αριθμό των αγωγών/αιτήσεων διόρθωσης αρχικών εγγραφών που θα ασκούνται στο Πρωτοδικείο Ρεθύμνης, δεδομένου του τόσο χαμηλού ποσοστού ακινήτων που έχουν δηλωθεί μέχρι σήμερα στην ΠΕ Ρεθύμνης, με αποτέλεσμα οι πολίτες Ρεθύμνης να ταλαιπωρούνται εκ νέου με χρονοβόρες και κοστοβόρες διαδικασίες, η δε Πολιτεία ουσιαστικά να αναμένει από τους Πολίτες διά δικαστικών διαδικασιών να «δημιουργήσουν» εκείνοι τους χάρτες του Κτηματολογίου διά της επιμέρους αποτύπωσης-διόρθωσης των ακινήτων τους με δαπάνες τους, έργο και κόστος που ωστόσο ξεκάθαρα ανήκει στους μελετητές και όχι στους Πολίτες ΠΕ Ρεθύμνης.

Τέλος, επισημαίνεται το αυτονόητο, ότι **η έννοια του Ψηφιακού Κράτους δεν δύναται να υπερτερεί του Κράτους Δικαίου**. Η Πολιτεία έχει υποχρέωση να τηρεί τις συνταγματικές της υποχρεώσεις για την προστασία της ιδιοκτησίας των Πολιτών. **Το πολύτιμο εργαλείο του Κτηματολογίου σε καμία περίπτωση δεν πρέπει, λόγω σπασμωδικών κινήσεων, να καταλήξει αιτία απώλειας Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων των Πολιτών, η δε Ευθύνη της Πολιτείας προς τούτο είναι ακέραιη και ολόκληρη.**

Εν όψει των παραπάνω, **η αιτούμενη παράταση της τεθείσας προθεσμίας θα προσφέρει τον ελάχιστο και εύλογο χρόνο** προκειμένου οι Πολίτες να έχουν **πραγματικά τη δυνατότητα** να διασφαλίσουν τα εμπράγματα δικαιώματά τους κάνοντας χρήση των ως άνω εργαλείων (σχετικά με τον θεσμό του Κτηματολογίου και το Ψηφιακό Κράτος), με τούτα να λειτουργούν **ουσιαστικά υπέρ των δικαιωμάτων των Πολιτών και όχι εις βάρος τους**. Εξ άλλου η αιτούμενη παράταση της προθεσμίας θα συμβάλει και στην εδραίωση όλων των ως άνω περιγραφόμενων νομοθετικών πρωτοβουλιών-εργαλείων.

Η δε έναρξη διαβούλευσης των φορέων για το τεκμήριο των κτηματολογικών εγγραφών μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, προγραμματισθείσα για τις 24-10-2024 στο Υπουργείο σας, ουσιαστικά εκκινεί τον απαραίτητο επιστημονικό διάλογο για τον οποίο αναμφισβήτητα το διάστημα μέχρι τις 30-11-2024 δεν επαρκεί.

Για τους λόγους αυτούς

αιτούμαστε την **άμεση** συνδρομή Σας, καθώς είναι **επιτακτική η ανάγκη** αφενός της **παράτασης της ως άνω προθεσμίας** (κτηματογράφησης και διόρθωσης αρχικών κτηματολογικών εγγραφών) **τουλάχιστον μέχρι τις 31-12-2026**, χρόνο ικανό για την άσκηση των προβλεπόμενων ενδίκων βοηθημάτων κι αφετέρου του εξορθολογισμού των συνεπειών της μη εμπροθέσμου διόρθωσης.

Ρέθυμνο, 21-10-2024

Ο Πρόεδρος ΔΣΡ

Θωμάς Λεχωβίτης

Η Γεν.Γραμματέας

Δέσποινα Δασκαλάκη

