



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ

ΜΕΛΕΤΗ: ΕΥΓΕΝΙΑ ΑΝΤΩΝΙΟΥ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: κ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΑΘΗΝΑ 2010



Στους συμπολεμιστές,
όλων των εποχών....

Ε* Α*



ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Δράττοντας την ευκαιρία που μου δίνεται, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής μου κ. Παναγιώτη Ζεντέλη για την καθοδήγηση και τη βοήθειά του σε κάθε βήμα της μελέτης αλλά πάνω από όλα για την κατανόηση που επέδειξε στην πορεία. Επίσης τις κυρίες Έφη Δημοπούλου και Χρυσή Πότσιου, λέκτορες του Ε.Μ.Π. και μέλη τις τριμελούς εξεταστικής επιτροπής.

Θερμές ευχαριστίες στον κ. Παναγιώτη Τσαϊλά και την εταιρεία «ΠΡΙΣΜΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΑΤΕ» τόσο για την παροχή υλικού όσο και για την άψογη συνεργασία. Ιδιαίτερα σημαντική ήταν η συμβολή της κ. Μαρινίκης Τζίφα για την επιτυχή ολοκλήρωση της εργασίας αυτής.

Υπάρχουν όμως άνθρωποι, χωρίς τους οποίους η παρούσα διπλωματική θα παρέμενε απλά όνειρο.. Θέλω να εκφράσω την ευγνωμοσύνη μου στους γονείς μου για τη διαρκή τους υποστήριξη και εμπύκωση καθ' όλα τα έτη των σπουδών μου. Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω τους φίλους και συναδέλφους μου για τα υπέροχα χρόνια που περάσαμε μαζί...



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	4
ΕΠΟΨΗ.....	9
ABSTRACT	10
2. ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	13
2.1 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	13
2.2 ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ.....	16
2.2.1 Ζητήματα σχετικά με τα εγγραπτέα δικαιώματα	18
2.2.1.1 Αντικείμενο επί του οποίου δύνανται να υφίστανται εγγραπτέα δικαιώματα	21
2.2.1.2 Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία.....	22
2.2.2 Κυριότητα.....	24
2.2.3 Δουλείες.....	25
2.2.4 Δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας σε ακίνητα	26
2.2.5 Μεταλλειοκτησία.....	26
2.2.6 Κατασχέσεις και άλλες πράξεις που επιφέρουν στέρση εξουσίας διαθέσεως.....	27
2.2.6.1 Αναγκαστική κατάσχεση ακινήτου	27
2.2.6.2 Αναγγελία απαίτησης που στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο και δήλωση συνέχισης πλειστηριασμού	27
2.2.6.3 Συντηρητική κατάσχεση ακινήτου.....	27
2.2.7 Εγγραπτέες αγωγές – Ανακοπές.....	28
2.2.8 Ειδικό εμπράγματο δίκαιο	28
2.2.8.1 Εποικιστική νομοθεσία.....	28
2.2.8.1.1 Αγροτικά ακίνητα (Κληροτεμάχια).....	28
2.2.8.1.1.1 Κληροτεμάχια προερχόμενα από διανομές γαιών	28
2.2.8.1.1.2 Κατατιμήσεις	28
2.2.8.1.2 Αστικά ακίνητα.....	29
2.2.8.2 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί	29
2.2.8.3 Θέματα δασικής νομοθεσίας.....	30
2.2.8.4 Κοινόχρηστα	31
2.2.8.5 Ακίνητα του δημοσίου.....	32
2.2.8.6 Ακίνητα των ΟΤΑ	32
2.2.8.7 Εκκλησιαστικά ακίνητα.....	33
2.2.8.8 Ανταλλάξιμα.....	34
2.2.8.9 Παλαιοί οθωμανικοί τίτλοι – Διακρίσεις ακινήτων κατά το οθωμανικό δίκαιο.....	34
2.2.8.9.1 Κυριότεροι οθωμανικοί τίτλοι.....	35
2.2.8.9.2 Διακρίσεις ακινήτων (γαιών) κατά την οθωμανική νομοθεσία	36
2.2.8.9.3 Ειδικά ζητήματα	37
3. ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ.....	39
3.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	39
3.2 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	41
3.2.1 Προκήρυξη και διεκπεραίωση του έργου.....	41
3.2.2 Πρώτη ανάρτηση	42
3.2.3 Δεύτερη ανάρτηση.....	43



3.3 ΤΕΛΙΚΗ ΑΝΑΡΤΗΣΗ (ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ) ...	46
3.3.1 <i>Κυριότητα</i>	46
3.3.1.1 Ανάρτηση δικαιωμάτων δυνάμει εμπραγμάτων δικαιοπραξιών	46
3.3.1.1.1 Γενικές παρατηρήσεις	46
3.3.1.1.2 Προικώα Ακίνητα.....	47
3.3.1.1.3 Προσύμφωνα.....	48
3.3.1.1.4 Συνένωση	49
3.3.1.1.5 Διανομή – ανταλλαγή.....	49
3.3.1.2 Κυριότητα «αιτία θανάτου».....	50
3.3.1.2.1 Διαδοχή εκ διαθήκης	51
3.3.1.2.1.1 Εγκατάσταση κληρονόμου	51
3.3.1.2.1.2 Κληρονομικό καταπίστευμα	52
3.3.1.2.2 Δωρεά αιτία θανάτου.....	52
3.3.1.2.3 Παρατηρήσεις επί των κληρονομικών δικαιωμάτων. ...	53
3.3.1.3 Κυριότητα δυνάμει επιδικάσεως	53
3.3.1.4 Κυριότητα δυνάμει προσκυρώσεως	54
3.3.1.4.1 Αναγκαστική απαλλοτρίωση	54
3.3.1.4.2 Αναδασμός.....	56
3.3.1.4.3 Κύρωση σχεδίων πόλεως.....	56
3.3.1.4.4 Πράξεις εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης.....	57
3.3.1.4.5 Μεταφορά συντελεστή δόμησης.....	59
3.3.1.5 Κυριότητα δυνάμει πλειστηριασμού (περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως).....	60
3.3.1.6 Κυριότητα δυνάμει παραχωρήσεως από το Δημόσιο	60
3.3.1.7 Κυριότητα δυνάμει δικαστικής διανομής	61
3.3.1.8 Κυριότητα δυνάμει χρησικτησίας	62
3.3.1.8.1 Τακτική χρησικτησία.....	62
3.3.1.8.2 Έκτακτη χρησικτησία.....	62
3.3.1.8.3 Ειδικότερα ζητήματα χρησικτησίας.....	64
3.3.1.8.4 Παρατηρήσεις επί δικαιωμάτων που αφορούν σε χρησικτησίες.....	66
3.3.1.9 Οριζόντια ιδιοκτησία δυνάμει κανόνων εθιμικού δικαίου	67
3.3.2 <i>Δουλείες</i>	68
3.3.2.1 Πραγματικές δουλείες.....	68
3.3.2.2 Προσωπικές δουλείες	70
3.3.2.2.1 Επικαρπία ακινήτου	70
3.3.2.2.2 Οίκηση	71
3.3.2.2.3 Περιορισμένες προσωπικές δουλείες	72
3.3.2.3 Προβλήματα που προκύπτουν και αφορούν σε δουλείες (πραγματικές και προσωπικές).....	73
3.3.3 <i>Δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας σε ακίνητα</i>	75
3.3.3.1 Γενικά ζητήματα	75
3.3.3.2 Ειδικότερα ζητήματα για την υποθήκη	76
3.3.3.3 Ειδικότερα ζητήματα για την προσημείωση υποθήκης	77
3.3.3.4 Προβλήματα που προκύπτουν από τα έγγραφα	78
3.3.4 <i>Μεταλλειοκτησία</i>	79
3.3.5 <i>Κατασχέσεις και συναφείς πράξεις</i>	79
3.3.5.1 Αναγκαστική κατάσχεση	79



3.3.5.2 Αναγγελία απαίτησης	79
3.3.5.3 Συντηρητική κατάσχεση	80
3.3.6 Εγγραπτές αγωγές – Ανακοπές	81
3.3.7 Ζητήματα ειδικού εμπράγματου δικαίου	81
3.3.7.1 Ζητήματα εποικιστικής νομοθεσίας	81
3.3.7.1.1 Αγροτικά ακίνητα (Κληροτεμάχια)	81
3.3.7.1.2 Αστικά ακίνητα	85
3.3.7.2 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί	85
3.3.7.3 Ακίνητα δημοσίου, ΟΤΑ, Κοινόχρηστα και Εκκλησιαστικά	86
3.3.7.4 Ανταλλάξιμα	86
3.3.8 Στατιστικά στοιχεία κτηματογράφησης	87
3.3.8.1 Αστικός και αγροτικός χώρος	89
3.3.8.2 Ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών	96
3.3.9 Προβλήματα που προέκυψαν	98
3.3.9.1 Προβλήματα που παρατηρούνται σε διηρημένες ιδιοκτησίες	98
3.3.9.2 Προβλήματα που παρατηρούνται σε γεωτεμάχια	101
3.3.9.3 Προβλήματα που προβλήθηκαν στο πεδίο της κυριότητας	102
3.3.9.3.1 Ποσοστά κυριότητας	102
3.3.9.3.2 Προβλήματα κυριότητας που προκύπτουν από τα έγγραφα	102
3.3.9.4 Προβλήματα που παρατηρήθηκαν σε στοιχεία προσώπων	103
3.3.9.4.1 Προβλήματα σε φυσικά πρόσωπα	103
3.3.9.4.2 Προβλήματα σε νομικά πρόσωπα	104
3.3.9.5 Παρατηρήσεις που αφορούν στα έγγραφα	104
4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	106
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	108
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	109
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΑ	109



ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1. Νομική κατοχύρωση δηλωθέντων δικαιωμάτων Α' ανάρτησης	42
Πίνακας 2. Ποσοστιαία κατανομή ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησίας, κατά την Α' ανάρτηση	43
Πίνακας 3. Νομική κατοχύρωση δηλωθέντων δικαιωμάτων Β' ανάρτησης	44
Πίνακας 4. Ποσοστιαία κατανομή ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησίας, κατά τη δεύτερη ανάρτηση	45
Πίνακας 5. Κατανομή παραχωρητηρίων στο ιδιοκτησιακό καθεστώς	82
Πίνακας 6. Νομική κατοχύρωση δηλωθέντων δικαιωμάτων επανάληψης Β' ανάρτησης	87
Πίνακας 7. Ποσοστιαία κατανομή δικαιωμάτων ανά είδος ιδιοκτησιακού καθεστώτος	88
Πίνακας 8. Ποσοστιαία κατανομή ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησιακού καθεστώτος	89
Πίνακας 9. Κατανομή δικαιωμάτων και γεωτεμαχίων σε αστικό και αγροτικό χώρο	90
Πίνακας 10. Συγκριτική κατανομή δικαιωμάτων και ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησιακού καθεστώτος	92
Πίνακας 11. Δικαιώματα αγνώστου ιδιοκτήτη	96

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1 Γεωγραφική κατανομή κληροτεμαχίων	84
Εικόνα 2 Γεωγραφική κατανομή αστικού και αγροτικού χώρου	91
Εικόνα 3 Κατανομή δικαιωμάτων ανά ιδιοκτησία	93
Εικόνα 4 Κατανομή ιδιοκτησιών ανά γεωτεμάχιο	95
Εικόνα 5 Γεωτεμάχια αγνώστου ιδιοκτήτη	97

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ

Φωτογραφία 1 Αεροφωτογραφία της πόλης του Ηρακλείου	12
Φωτογραφία 2 Το κάστρο του Ηρακλείου	15
Φωτογραφία 3 Ο νομός Ηρακλείου	38
Φωτογραφία 4 Πανόραμα του λιμανιού	40
Φωτογραφία 5 Η Κρήτη από δορυφόρο της NASA	45

Φωτογραφία εξωφύλλου: Κουλές, το Βενετσιάνικο κάστρο του Ηρακλείου



ΕΠΟΨΗ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία αναλύεται η διαδικασία κτηματογράφησης του Ελληνικού χώρου με στόχο την οργάνωση και τήρηση του Εθνικού κτηματολογίου. Ως δείγμα ανάλυσης λαμβάνεται ο νομός Ηρακλείου Κρήτης του οποίου η κτηματογράφηση άρχισε το 1997 και ακόμη δεν έχει περατωθεί.

Παρουσιάζονται αναλυτικά το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη του Κτηματολογίου, τα στάδια του έργου κτηματογράφησης του Ηρακλείου, τα προβλήματα που ανέκυψαν σε κάθε στάδιο και το πώς αυτά αντιμετωπίστηκαν. Αναλύεται η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτέλεση του έργου καθώς και οι παράγοντες οι οποίοι οδήγησαν σε επανάληψη δεύτερης ανάρτησης και κατά συνέπεια σε καθυστέρηση του έργου.



ABSTRACT

The objective of the diploma dissertation at hand is the analysis of the process of cadastral survey of the Greek territory with the aim of organizing and maintaining the Hellenic Cadastre. Heraklion prefecture was taken as a test sample, whose cadastral survey began in 1997 and has not yet been completed.

More specifically, the study presents in detail the institutional framework for the drafting of the Hellenic Cadastre, the stages of the project for the land registration of Heraklion, the problems encountered at each stage and how they were dealt with. The methodology applied for the implementation of the project is examined as well as the factors that led to a third (repeated second) suspension, thus delaying project completion.



1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής εργασίας που μου ανειτέθη, μελετάται η οργάνωση και λειτουργία του εθνικού κτηματολογίου με αναφορές στο έργο κτηματογράφησης του νομού Ηρακλείου, Κρήτης. Η διαδικασία άρχισε το 1997 με προκήρυξη κτηματογράφησης 112 περιοχών της Ελλάδος, μεταξύ των οποίων και το Ηράκλειο και κατέληξε σε επανάληψη δεύτερης ανάρτησης τον Οκτώβριο του 2008.

Παρουσιάζονται αναλυτικά το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη του Κτηματολογίου, τα στάδια του έργου κτηματογράφησης του Ηρακλείου, τα προβλήματα που ανέκυψαν σε κάθε στάδιο και το πώς αυτά αντιμετωπίστηκαν. Αναλύεται η μέθοδος που ακολουθήθηκε για την εκτέλεση του έργου καθώς και οι παράγοντες οι οποίοι οδήγησαν σε επανάληψη δεύτερης ανάρτησης και κατά συνέπεια σε καθυστέρηση του έργου.

Το κτηματολόγιο και η διαδικασία κτηματογράφησης διέπονται από τους εξής νόμους:

⊖ 2308/1995 σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται η διαδικασία κτηματογράφησης.

⊖ 2508/1997 όπου δίνονται κατευθυντήριες αρχές και βασικές διατάξεις ανά επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού

⊖ 2664/1998, σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται η λειτουργία και οι αρχές που διέπουν το εθνικό κτηματολόγιο και τροποποιεί κάποια σημεία του ν.2308/1995 ως προς τη διαδικασία κτηματολογικών εγγραφών.

⊖ 3127/2003, ο οποίος αποτελείται από τροποποιήσεις και συμπληρώσεις άρθρων των ν.2308/1995 και ν.2664/1998

⊖ 3208/2003, ο οποίος αφορά στο δασικό κτηματολόγιο

⊖ 3212/2003, ο οποίος αναφέρεται σε άδειες δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις

○ Τέλος ο ν.3481/2006 ο οποίος τροποποιεί τους ανωτέρω απλοποιώντας και επιταχύνοντας τη διαδικασία ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης



Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το έργο κτηματογράφησης του Ηρακλείου ξεκίνησε το 1997 ως εκ τούτου, οι τροποποιήσεις των ανωτέρω νόμων δεν εφαρμόστηκαν, οπότε κρίνεται αναγκαίο να εξεταστεί το ζήτημα, από νομικής πλευράς, βάσει της μέχρι τότε υφιστάμενης νομολογίας.

Σημειώνεται επίσης ότι η εφόσον η σύνταξη του εθνικού κτηματολογίου αρχίζει με τον ν.2308/1995, προϋπάρχει δηλαδή τόσο του προγράμματος «Καλλικράτης», το οποίο αναμένεται να ισχύει από τον Ιανουάριο του 2011 και διαφοροποιεί το διοικητικό χάρτη της χώρας όσο και του νόμου «Καποδίστριας» (ν.2539/1997) σύμφωνα με τον οποίο έγινε συνένωση κοινοτήτων σε μεγαλύτερους δήμους, η τήρησή του και η μέχρι τώρα λειτουργία του ακολουθεί τα διοικητικά όρια των δήμων και κοινοτήτων προ «Καποδίστρια».



Φωτογραφία 1 Αεροφωτογραφία της πόλης του Ηρακλείου



2. ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

2.1 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με τον νόμο 2308/1995 περί κτηματογράφησης για την ένταξη μιας περιοχής στο Εθνικό Κτηματολόγιο όπως οι διατάξεις αυτού τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με τον νόμο 3127/2003, κηρύσσεται υπό κτηματογράφηση οριοθετημένη περιοχή με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μετά από εισήγηση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.). Η ως άνω απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας.

Το έργο ανατίθεται σε ανάδοχο κατόπιν διαγωνισμού και αρχίζει η υποβολή δηλώσεων εγγραπτέων δικαιωμάτων. Υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης όλοι οι πολίτες οι οποίοι έχουν εμπράγματα ή άλλα εγγραπτά στα κτηματολογικά βιβλία δικαιώματα επί ακινήτων στις προκηρυχθείσες περιοχές. Εξαιρείται το Ελληνικό Δημόσιο το οποίο δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης. Η προθεσμία υποβολής των αιτήσεων διαρκεί 3 μήνες για τους δικαιούχους που διαμένουν μόνιμα στην Ελλάδα και 6 μήνες για τους ομογενείς και κατοίκους του εξωτερικού. Οι προθεσμίες αυτές μπορεί να παρατείνονται για κάποιο χρονικό διάστημα, συνολικά έως και τρεις μήνες με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε..

Μετά το πέρας της προθεσμίας, με βάση τα τοπογραφικά υπόβαθρα που διαθέτει ο Ο.Κ.Χ.Ε., συντάσσονται τα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και οι πίνακες, οι οποίοι αναρτώνται στο γραφείο Κτηματολογίου και στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Η πρώτη αυτή ανάρτηση διαρκεί 2 μήνες με ημερομηνία έναρξης της προθεσμίας την τελευταία δημοσίευση στον τύπο, όπως αυτό απαιτείται. Με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. επιτρέπεται η κατά 2 μήνες παράταση.

Κατά την πρώτη ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο έχει έννομο συμφέρον, μπορεί να υποβάλει αίτηση διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων ή ένσταση, κατά περίπτωση. Ως πρόδηλο σφάλμα θεωρείται η λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων του δικαιούχου, η λανθασμένη αναγραφή του είδους του δικαιώματος και η λανθασμένη αναγραφή του τίτλου κτήσεως. Δεν αποτελεί αίτηση διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών



στοιχείων του ακινήτου (θέση, όρια, σχήμα, εμβαδόν), ούτε η αίτηση με την οποία ζητείται εξολοκλήρου ή εν μέρει ο εκτοπισμός από τους κτηματολογικούς πίνακες δικαιώματος άλλου δικαιούχου. Οι αιτήσεις διόρθωσης υποβάλλονται στο γραφείο κτηματογράφησης, ενώ οι ενστάσεις στην επιτροπή ενστάσεων, στην οποία προΐσταται δικαστικός λειτουργός.

Για την εξέταση των ενστάσεων συγκροτούνται από τον Ο.Κ.Χ.Ε. πρωτοβάθμιες επιτροπές αποτελούμενες από τον πρόεδρο, ο οποίος είναι είτε ειρηνοδίκης είτε δικηγόρος, από έναν αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό και από έναν δικηγόρο ή συμβολαιογράφο. Οι επιτροπές αναλαμβάνουν να διενεργήσουν εκτενή και διεξοδικό έλεγχο σε κάθε περίπτωση ενστάσεως με βάση:

⊕ Όλα τα νόμιμα αποδεικτικά μέσα τα οποία έχουν υποβληθεί

⊕ Τις πληροφορίες που έχει υποχρέωση να παρέχει σε αυτές ο Ο.Κ.Χ.Ε.

Ο χρόνος μέσα στον οποίο οφείλει να αποφανθεί η επιτροπή για τις ενστάσεις είναι 2 μήνες από την παράδοση σε αυτήν του φακέλου των ενστάσεων από τον Ο.Κ.Χ.Ε.. Η προθεσμία αυτή δύναται να παραταθεί για ακόμα 2 μήνες κατόπιν αποφάσεως του Ο.Κ.Χ.Ε..

Μετά την εξέταση των ενστάσεων και την έκδοση των σχετικών αποφάσεων της πρωτοβάθμιας επιτροπής, αναμορφώνονται οι προσωρινοί κτηματολογικοί πίνακες και τα διαγράμματα.

Κατά τη χρονική περίοδο που μεσολαβεί από τη λήξη υποβολής δηλώσεων έως και τη δεύτερη ανάρτηση, το κτηματολογικό γραφείο δύναται να εκδίδει μόνο κτηματογραφικά αποσπάσματα τα οποία πρέπει να μνημονεύονται και να επισυνάπτονται σε κάθε συντασσόμενο συμβόλαιο κατά τη συγκεκριμένη περίοδο.

Επίσης δεν επιτρέπεται η καταχώρηση στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών, οποιασδήποτε πράξης, αν δεν μνημονεύεται σε αυτήν το ως άνω αναφερόμενο κτηματογραφικό απόσπασμα. Μετά την καταχώρηση της πράξης ο υποθηκοφύλακας αποστέλλει στο γραφείο κτηματολογίου αντίγραφο της περίληψης της πράξης με επισυναπτόμενο το απόσπασμα και ενημερώνονται άμεσα τα κτηματολογικά διαγράμματα και οι κτηματολογικοί πίνακες.

Μετά την ολοκλήρωση της αναμόρφωσης των πινάκων και των διαγραμμάτων, τα στοιχεία της κτηματογράφησης αναρτώνται για δεύτερη φορά. Για τη δεύτερη αυτή ανάρτηση ισχύουν τα ανωτέρω,



(προθεσμίες, ανακοινώσεις κ.τ.λ.), όπως αυτά αναφέρθηκαν για την πρώτη ανάρτηση.

Με προθεσμία 2 μηνών οι φερόμενοι ως δικαιούχοι δύνανται να προσφύγουν σε δευτεροβάθμια πλέον επιτροπή, η οποία συγκροτείται πάλι με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε.. Η εν λόγω επιτροπή απαρτίζεται από τον πρόεδρο, ο οποίος είναι πρωτοδίκης ή ειρηνοδίκης με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία ή δικηγόρος παρ' εφέταις με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, από έναν αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία και είτε από έναν δικηγόρο παρ' εφέταις είτε από έναν υποθηκοφύλακα ή συμβολαιογράφο με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία.

Ο νόμος προβλέπει ότι μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εκδίκασης των προσφυγών, αναμορφώνονται τα κτηματολογικά βιβλία και διαγράμματα, εκδίδεται από τον Ο.Κ.Χ.Ε διαπιστωτική πράξη περαιώσης της διαδικασίας κτηματογράφησης και το κτηματολογικό γραφείο προβαίνει στις πρώτες εγγραφές.

Σύμφωνα με τα όσα έχουν ήδη εκτεθεί και ορίζονται από τον νόμο, η διαδικασία κτηματογράφησης μιας περιοχής είναι ιδιαίτερα χρονοβόρα και πολυσχιδής. Ο χρόνος που χρειάζεται για την ολοκλήρωση ενός τέτοιου έργου, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το διάστημα επεξεργασίας των στοιχείων από την ανάδοχο εταιρεία, υπολογίζεται ότι προσεγγίζει τους 24 μήνες. Συνολικά δηλαδή το έργο θα μπορούσε να κρατήσει 3 με 4 χρόνια, ανάλογα βέβαια με το μέγεθος και την πολυπλοκότητά του, τον όγκο εργασιών και άλλους παράγοντες οι οποίοι μπορεί να επιβραδύνουν την εξέλιξή του. Τέτοιοι παράγοντες θα εξεταστούν και στην παρούσα διπλωματική εργασία στα πλαίσια της ανάλυσης του έργου Κτηματογράφησης του Ηρακλείου Κρήτης.



Φωτογραφία 2 Το κάστρο του Ηρακλείου



2.2 ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

Στο παρόν σημείο, κρίνεται απαραίτητο να δοθούν επιγραμματικά έννοιες, ορισμοί και διαδικασίες που λαμβάνουν χώρα στον τομέα του Κτηματολογίου στοχεύοντας στην καλύτερη κατανόηση του παρόντος θέματος.

⊕ Κτηματολόγιο : Ορίζεται ως ένα δημόσιο, συστηματικό, διαρκώς ενήμερο και με διαβαθμιζόμενη -ενίοτε αποδεικτική- ισχύ, σύστημα πληροφοριών, σχετικό με τους χώρους εντός και εκτός συναλλαγής, των οποίων καταγράφει τις κτηματολογικές πληροφορίες. Περιλαμβάνει γενική καταγραφή των κτηματολογικών πληροφοριών που αφορούν κυρίως στα τεχνικά, νομικά και οικονομικά στοιχεία των ιδιοκτησιών καθώς και πληροφορίες που θεωρούνται απαραίτητες για τη διοικητική, τεχνική και αναπτυξιακή δραστηριότητα μιας χώρας.

⊕ Βάση Αναφοράς του Κτηματολογίου : Είναι οι μοναδιαίες και νομικά αυτοτελείς ιδιοκτησίες ή αλλιώς τα ακίνητα μιας χώρας, τα οποία ταυτίζονται ή εμπεριέχονται στα γεωτεμάχια. Τα ακίνητα αυτά ορίζονται ως ενιαία και συνεχόμενα τμήματα γης με τα συστατικά αυτών μέρη ή τα παραρτήματά τους, με ενιαία λειτουργικότητα ή χρήση και περιγράφονται αυτόνομα και αυτοτελώς σε δικαιοπραξία. Καθορίζονται δε, με κλειστά όρια και ανήκουν σε ένα ή περισσότερους κυρίου εξ αδιαιρέτου, φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή το δημόσιο.

⊕ Εκτός συναλλαγής χώροι : Είναι οι κοινόχρηστοι χώροι καθώς και οι προορισμένοι για την εξυπηρέτηση δημοσίων, κοινοτικών και θρησκευτικών σκοπών. Έχουν μεγάλη αξία και από την ύπαρξή τους, το μέγεθος και την κατανομή τους εξαρτάται η αξία των λοιπών «εντός συναλλαγής» χώρων. Στην πραγματικότητα οι «εκτός συναλλαγής χώροι» δεν έχουν οικονομική αξία άμεση, αλλά έμμεση, αφού μπορεί να θεωρηθεί ότι αυτή μεταφέρεται στις «εντός συναλλαγής» ιδιοκτησίες.

⊕ Εντός συναλλαγής χώροι : Αποτελούν το μεγαλύτερο τμήμα του χώρου και αφορούν σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες (φυσικών ή νομικών προσώπων ή και του δημοσίου) οι οποίες κατά την χωροθέτησή τους, την έκταση και την «ποιότητά» τους (σε σχέση με τους εκτός συναλλαγής χώρους), αποκτούν αξία.



⊕ Κτηματολογικοί Χάρτες : Εμπεριέχουν όλες τις γραφικές πληροφορίες και μπορούν να είναι σε παραδοσιακή ή ψηφιακή μορφή. Περιλαμβάνουν τα γεωτεμάχια και τους Κωδικούς Αριθμούς του κτηματολογίου και κυρίως στοιχεία οριοθέτησης με ή χωρίς όρια κτισμάτων ή τις κατηγορίες τους, τη χρήση γης κ.α.

⊕ Κτηματολογικοί Πίνακες : Είναι αρχεία καταγραφής προσωρινών εμπραγμάτων δικαιωμάτων και περιλαμβάνουν, εκτός από αυτά, τους κωδικούς αριθμούς των γεωτεμαχίων στα οποία αναφέρονται, τα στοιχεία στα οποία βασίζονται τα πιο πάνω εμπράγματα δικαιώματα (συμβόλαια, πιστοποιητικά κλπ.), τα στοιχεία των δικαιούχων και τις πρόσθετες πληροφορίες του Κτηματολογίου.

⊕ Κτηματολογικά Βιβλία : Εμπεριέχουν όλες τις μη γραφικές πληροφορίες και μπορεί να είναι παραδοσιακά βιβλία καταχώρησης πληροφοριών ή μια σύγχρονη βάση δεδομένων. Καλύπτουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς κάθε μονάδας ιδιοκτησίας, όπως και οι κτηματολογικοί πίνακες, περιλαμβάνουν όμως τις πρώτες εγγραφές και τα οριστικά εμπράγματα δικαιώματα.

Εγγραφές : Ονομάζονται οι πρώτες νόμιμες καταχωρήσεις στοιχείων, οι οποίες συντελούμενες δημιουργούν τεκμήριο ακριβείας. Η αναγνώριση των δικαιούχων γίνεται τμηματικά μέχρι οι εγγραφές να θεωρηθούν οριστικές, οπότε χορηγείται ο Κτηματολογικός τίτλος ιδιοκτησίας.

⊕ Κ.Α.Ε.Κ. : Ο Κτηματολογικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) ιδιόκτητων εκτάσεων αποτελείται από 12 ψηφία, τα οποία καταχωρούνται ως εξής: τα δύο πρώτα ψηφία προσδιορίζουν τον νομό, στον οποίο βρίσκεται η έκταση, τα τρία επόμενα προσδιορίζουν τον Δήμο ή την Κοινότητα, τα δύο επόμενα τον κτηματολογικό τομέα, τα επόμενα δύο την κτηματολογική ενότητα σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου και τα τρία τελευταία αποτελούν τον αύξοντα αριθμό του γεωτεμαχίου εντός της ενότητας.

Π.χ. 12023 2903001: 12..... Νομός Ηρακλείου
023..... Δήμος Ηρακλείου
29..... Τομέας 29
03..... Ενότητα (ΟΤ) 03
001..... Αύξων αριθμός γεωτεμαχίου
εντός της ενότητας.



Όσον αφορά στις κοινόχρηστες εκτάσεις ο Κ.Α.Ε.Κ. παραμένει 12ψήφιος ως ανωτέρω, στο πεδίο όμως του τομέα αναγράφεται πάντα ο αριθμός 99 και τα τελευταία 3 ψηφία καταδεικνύουν τον αύξοντα αριθμό της ειδικής έκτασης.

Όσον αφορά στις κάθετες ιδιοκτησίες με ή χωρίς κτίσματα, ο Κ.Α.Ε.Κ. είναι 16ψήφιος, διατηρώντας τα πρώτα 12 ψηφία ως ανωτέρω και με προσθήκη δύο ακόμα πεδίων: ενός 2ψήφιου αριθμού, ο οποίος καταδεικνύει τον αύξοντα αριθμό της κάθετης και ενός ακόμη 2ψήφιου αριθμού, ο οποίος καταδεικνύει τον αύξοντα αριθμό του κτίσματος εντός του γεωτεμαχίου.

⊕ Απαλλοτριώσεις : Για την υλοποίηση πολεοδομικών σχεδίων, τη διατήρηση παραδοσιακών κτηρίων ή αρχαιολογικών χώρων μεμονωμένης ή μη μορφής, η πολιτεία έχει τη δυνατότητα σύμφωνα με τους συνταγματικούς περιορισμούς, να προβαίνει σε αναγκαστικές ή μη απαλλοτριώσεις. Κατά τη διαδικασία εφαρμογής για παράδειγμα του σχεδίου πόλεως, το κράτος δεσμεύει κάποια ακίνητα για εξυπηρέτηση των κοινών και οι περίξ ιδιοκτησίες, οι οποίες αποκτούν υπεραξία εφόσον ωφελούνται από την παρέμβαση, οφείλουν να συμμετέχουν στην καταβολή αποζημίωσης.

⊕ Μ.Σ.Δ : Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης αφορά σε αποζημίωση για απώλεια δικαιώματος δόμησης. Η απώλεια αυτή γίνεται χάριν δημοσίου συμφέροντος σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Είναι ουσιαστικά χωρική ανακατανομή τετραγωνικών μέτρων που δύναται να δομηθούν χωρίς αθροιστική επιβάρυνση, με συγκεκριμένα πλεονεκτήματα στην περιοχή του «βαρυνόμενου» και ομαλή απορρόφηση στις περιοχές των «ωφελουμένων». Τέλος λειτουργεί αθροιστικά υπέρ της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος.

2.2.1 Ζητήματα σχετικά με τα εγγραπτέα δικαιώματα

⊕ Εγγραπτέα δικαιώματα: Αφορούν σε ακίνητα και κάθε άλλο αυτοτελές συνδεδεμένο με το έδαφος ιδιοκτησιακό αντικείμενο και αποτελούν αντικείμενο των Κτηματολογικών εγγραφών. Τα εγγραπτέα δικαιώματα, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης, είναι:



- i. Όλα τα (κατά το εκάστοτε ισχύον δίκαιο) εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα όπως η κυριότητα, οι δουλείες, η υποθήκη και η προσημείωση υποθήκης.
- ii. Η νομή που παραχωρείται στους δικαιούχους από αναδασμό πριν από την κύρωσή του.
- iii. Τα δικαιώματα από ορισμένες ενοχικές συμβάσεις, όπως είναι οι μακροχρόνιες¹ μισθώσεις ακινήτων (για χρόνο μεγαλύτερο από εννέα έτη), που έχουν μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών.
- iv. Τα δικαιώματα των δανειστών από κατασχέσεις (αναγκαστικές και συντηρητικές) επί ακινήτων και από ορισμένες άλλες λειτουργικά συναφείς ενέργειες των δανειστών, που υπόκεινται σε δημοσιότητα με καταχώρηση στα τηρούμενα στα υποθηκοφυλακεία βιβλία (κυρίως στα βιβλία κατασχέσεων) και επάγονται δέσμευση της εξουσίας διάθεσης του δικαιούχου ή άλλο παρεμφερές αποτέλεσμα, όπως είναι η αναγγελία απαίτησης δανειστή (άρθρο 972 ΚΠολΔ) η οποία στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο, η δήλωση συνέχισης πλειστηριασμού (άρθρο 973 ΚΠολΔ), η αναγκαστική διαχείριση ακινήτου (άρθρο 1034 ΚΠολΔ), η δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου (άρθρο 725 ΚΠολΔ) και η σημείωση της τελεσίδικης απόφασης για διάρρηξη καταδολιευτικής μεταβίβασης στο περιθώριο μεταγραφής της απαλλοτριωτικής πράξης (άρθρο 992 ΚΠολΔ, § 1).
- v. Η εξισούμενη με εγγραπτό δικαίωμα θέση, την οποία παρέχει στους ενάγοντες και ανακόπτοντες η εγγραφή της αγωγής ή ανακοπής τους στα βιβλία διεκδικήσεων (άρθρο 220 ΚΠολΔ).
- vi. Κάθε άλλο δικαίωμα από «δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία» (άρθρο 12, §1 ν. 2664/1998 ΑΚ).

¹ Κατά τα άρθρα 618 και 1208 του Αστικού Κώδικα



⊕ Αιτία κτήσεως δικαιώματος: Ο εκάστοτε δικαιούχος κατά την υποβολή της δήλωσης κυριότητας, περιγράφει το δικαίωμά του και αναφέρεται στην «αιτία κτήσης» του, δηλαδή στον νομικό λόγο δυνάμει του οποίου κατέστη δικαιούχος. Για παράδειγμα: κτήση κυριότητας δυνάμει πωλητηρίου συμβολαίου ή γονικής παροχής, που έχει μεταγραφεί σε ορισμένο τόμο και με ορισμένο αριθμό στο βιβλίο μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου, ή κτήση επικαρπίας δυνάμει κληρονομικής διαδοχής εκ διαθήκης, για την οποία έχει μεταγραφεί η αποδοχή ή το κληρονομητήριο.

Τα εμπράγματα δικαιώματα αποκτώνται με παράγωγο ή πρωτότυπο τρόπο.

Η παράγωγή κτήση, δηλαδή η κτήση που στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα άλλου προσώπου (του δικαιοπαρόχου, όπως είναι λ.χ. ο κληρονομούμενος ή αυτός που μεταβίβασε κυριότητα λόγω πώλησεως ή συνέστησε επικαρπία από χαριστική αιτία) αντιπαρατίθεται με την πρωτότυπη κτήση. Πρακτική σημασία μπορεί να έχει η διάκριση σε περίπτωση αμφισβήτησης του δηλούμενου δικαιώματος. Σε περίπτωση παράγωγης κτήσης, το δηλούμενο δικαίωμα έχει νομίμως αποκτηθεί αν στηριζόταν σε υπαρκτό δικαίωμα του δικαιοπαρόχου. Στην παράγωγή κτήση δηλαδή η αμφισβήτηση ενός δικαιώματος (λ.χ. κυριότητας) μπορεί να γίνει με την αμφισβήτηση του δικαιώματος του δικαιοπαρόχου, οπότε, αν η αμφισβήτηση είναι βάσιμη, ο αντίλογος που μπορεί να προβάλει ο δηλών θα είναι κατά κανόνα η άσκηση πράξεων νομής από αυτόν και τους δικαιοπαρόχους του επί εικοσαετία και άρα η έκτακτη χρησικτησία² ή επί δεκαετία αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της τακτικής χρησικτησίας³.

- i. Πρωτότυπη κτήση είναι αυτή που δεν στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα (δηλαδή είναι ανεξάρτητη από το δικαίωμα) άλλου προσώπου (π.χ. κτήση κυριότητας με χρησικτησία ή με αναγκαστική απαλλοτρίωση). Για την εγκυρότητα της πρωτότυπης κτήσης, άλλοτε απαιτείται τίτλος και μεταγραφή του στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου (π.χ.

² Βλέπε σχετικό εδάφιο 3.3.1.8.2

³ Βλέπε σχετικό εδάφιο 3.3.1.8.1



τακτική χρησικτησία) και άλλοτε όχι (π.χ. έκτακτη χρησικτησία).

2.2.1.1 Αντικείμενο επί του οποίου δύνανται να υφίστανται εγγραπτέα δικαιώματα

Φ Ακίνητο: Το ισχύον νομικό πλαίσιο⁴ προβλέπει ότι «αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών είναι τα εγγραπτέα δικαιώματα που αφορούν σε ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου 948 ΑΚ και κάθε άλλο αυτοτελές, συνδεδεμένο με το έδαφος ιδιοκτησιακό αντικείμενο».

Ακίνητα πράγματα⁵ είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη⁶. Τέτοια συστατικά, που ανήκουν στο ακίνητο και δεν αποτελούν κατ' αρχήν αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο μπορεί να είναι, τα δέντρα αγροκτήματος, τα οικοδομήματα και τα λοιπά κτίσματα. Έτσι, η νομολογία αποδέχεται ως συστατικά, για παράδειγμα: τις σταθερές μηχανολογικές εγκαταστάσεις εργοστασίου, το δίκτυο υδρεύσεως ακινήτου, τις δεξαμενές νερού σε αγροτικό ακίνητο, τις δεξαμενές βιομηχανικού συγκροτήματος, την εντός εδάφους αντλία πετρελαίου, την περιφραγή του ακινήτου ή τη γεώτρηση που έχει γίνει σε αυτό.

Με βάση τις διατάξεις του Εμπράγματος Δικαίου⁷ ισχύει η αρχή «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις». Σύμφωνα με την αρχή αυτή ο κύριος του εδάφους γίνεται αυτοδικαίως κύριος κάθε αρχικώς υφιστάμενου ή και επιγενόμενου συστατικού, όπως π.χ. του οικοδομήματος. Ομοίως, τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα που τυχόν έχουν συσταθεί πάνω στο ακίνητο, όπως είναι η επικαρπία ή η υποθήκη, επεκτείνονται αυτοδικαίως και στα συστατικά (αρχικά ή επιγενόμενα). Εάν στο ακίνητο υφίσταται συγκυριότητα, αυτή επεκτείνεται κατά τα ίδια ποσοστά εξ αδιαιρέτου και στο συστατικό. Εάν επί παρακειμένων αυτοτελών ακινήτων (ακινήτων δηλαδή, για τα οποία δεν έχει γίνει συμβολαιογραφική συνένωση), ανεγερθεί κοινή οικοδομή, αυτά μεν διατηρούν τη νομική τους αυτοτέλεια, η οικοδομή όμως, αν και ενιαία, διαιρείται νομικώς σε τμήματα με οριογραμμή το όριο των όμορων ακινήτων, δεδομένου ότι καθένα από τα τμήματα αυτά είναι συστατικό του ακινήτου, πάνω στο οποίο ανεγέρθηκε.

⁴ Νόμος 2664 / 1998, άρθρο 4.

⁵ Σύμφωνα με τον ΑΚ 948

⁶ Σύμφωνα με τον ΑΚ, άρθρα 953 – 955.

⁷ Σύμφωνα με τον ΑΚ, άρθρα 953, 954, και 1057.



Εξαιρέση του κανόνα, που απαγορεύει την ύπαρξη χωριστής κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε συστατικό μέρος πράγματος, υφίσταται στις παρακάτω περιπτώσεις:

- i. Επιδίκαση (με δικαστική απόφαση) του ξένου τμήματος γης σε περίπτωση ανοικοδόμησης κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 1010 ΑΚ.
- ii. Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 1002 ΑΚ σε συνδυασμό με τον ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ'ορόφους» και το ν.δ. 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου».
- iii. Αυτοτελές εμπράγματο δικαίωμα μεταλλειοκτησίας⁸ πάνω σε μεταλλείο, ανεξάρτητο από την κυριότητα επί του αυτού.

2.2.1.2 Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία

✦ Οριζόντια ιδιοκτησία⁹: Οριζόντια ιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ'ορόφους ή οροφοκτησία καλείται το αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο, όροφος οικοδομής ή διαμερίσματά του, επί του οποίου υπάρχει αποκλειστική κυριότητα, συνδυασμένη με αναγκαστική συγκυριότητα στο κοινόκτητο έδαφος (οικόπεδο) και στα τυχόν λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη του όλου ακινήτου.

Προϋποθέσεις για την ύπαρξη οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι η ύπαρξη οικοπέδου, επί του οποίου έχει ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθεί οικοδομή αποτελούμενη από περισσότερους αυτοτελείς ορόφους ή περισσότερα αυτοτελή διαμερίσματα ορόφων, και το οικόπεδο αυτό να ανήκει κατά συγκυριότητα σε όλους τους κυρίους των επιμέρους οριζόντιων ιδιοκτησιών.

⁸ Άρθρο 65 ν.δ. 210/1973.

⁹ Όπως αυτή ρυθμίζεται από τις ΑΚ 1002, 1117 και τον ν.3741/1929. Επίσης από τον ΚΠολΔ (άρθρα 480^Α και 489), το ν.δ.1024/1971 και τους ν.1562/1985 και 2052/1992 (άρθρο 9).



⊕ Κάθετη ιδιοκτησία: Κάθετη ιδιοκτησία¹⁰, υφίσταται σε περίπτωση που σε οικόπεδο, το οποίο ανήκει κατά κυριότητα ή συγκυριότητα σε έναν ή περισσότερους συνιδιοκτήτες, έχουν ανεγερθεί περισσότερες της μίας οικοδομές, καθεμία από τις οποίες (ολόκληρη) ανήκει σε έναν ή περισσότερους εξ αδιαιρέτου συγκυρίου του οικοπέδου ή στον μοναδικό κύριο του όλου ακινήτου, κατ' αποκλειστική κυριότητα, η οποία συνδυάζεται με αναγκαστική συγκυριότητα κατά ανάλογη μερίδα στο ενιαίο οικόπεδο (και τους λοιπούς κοινόκτητους χώρους).

Η οροφοκτησία ή η κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί:

- i. Με συμβολαιογραφική σύμβαση μεταξύ των τυχόν συγκυρίων του όλου ακινήτου και μεταγραφή.
- ii. Με συμβολαιογραφική σύμβαση μεταξύ του κυρίου (ή των συγκυρίων) του όλου ακινήτου και του αποκτώντος διαμέρισμα, δηλαδή του μέλλοντος οροφοκτήτη, και μεταγραφή.
- iii. Με συμβολαιογραφική μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου και μεταγραφή.
- iv. Με διαθήκη (διάταξη τελευταίας βουλήσεως) του κυρίου του όλου ακινήτου και μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς ή του κληρονομητηρίου.
- v. Με τελεσίδικη δικαστική απόφαση που μπορεί να εκδοθεί μετά από αίτηση ενός ή περισσότερων συγκυρίων που διαθέτουν τουλάχιστον το 65 % του ακινήτου και μεταγραφή.
- vi. Σε περίπτωση συστάσεως οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διάταξη τελευταίας βουλήσεως (διαθήκη) απαιτείται μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς ή κληροδοσίας και ως πράξης συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας.

¹⁰ Όπως αυτή ρυθμίζεται με το ν.δ.1024/1971, τον ν.1562/1985 και τον ν.2052/1992 (άρθρο 9). Επίσης από τον ΚΠολΔ 480^Α. Συμπληρωματικά, σε ορισμένες περιπτώσεις εφαρμόζεται και η νομοθεσία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τις ζώνες ενεργούς πολεοδομίας (ν.947/1979 και ν.1337/1983).



Σε περίπτωση συστάσεως οροφοκτησίας από την πλειοψηφία του 65% των συγκυρίων του οικοπέδου σύμφωνα με το Ν. 1562/1985, ύστερα από δικαστική απόφαση, σε μεταγραφή υπόκειται τόσο η συμβολαιογραφική πράξη συστάσεως που κατήρτισε η πλειοψηφία, όσο και η τελεσίδικη απόφαση του δικαστηρίου που επέτρεψε τη σύσταση κατά τον τρόπο αυτό.

⊕ **Μορφή οριζόντιας ιδιοκτησίας** δυνάμει κανόνων εθιμικού δικαίου: Δυνάμει των άρθρων 342-344 του Κρητικού Κώδικα, και έως την εισαγωγή του γενικού θεσμού της «οριζόντιας ιδιοκτησίας» με τον ν. 3741/1929, ίσχυε στην Κρήτη ως έθιμο ο θεσμός του δικαιώματος χωριστής κυριότητας ορόφου ή διαμερίσματος χωρίς ταυτόχρονη κτήση ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του εδάφους και των κοινόκτητων πραγμάτων. Καθώς επίσης ίσχυε και «το δικαίωμα της οροφοκτησίας» ή «επιφάνειας ιδιορρύθμου μορφής». Οι κανόνες που διέπουν το εθιμικό δίκαιο αναλύονται εκτενέστερα παρακάτω¹¹.

⊕ **Τεκμηριωμένα δικαιώματα:** Θεωρούνται τα δικαιώματα τα οποία τεκμηριώνονται με τίτλους ιδιοκτησίας, συμβολαιογραφικές πράξεις, δικαστικές αποφάσεις, παραχωρητήρια κ.τ.λ. Με τον όρο «μη τεκμηριωμένα» αναφερόμαστε σε δικαιώματα, τα οποία αφορούν σε χρησικτησίες και κληρονομίες χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας.

⊕ **Πρωτεύοντα δικαιώματα:** Αναφέρονται σε πλήρεις και ψιλές κυριότητες, χρησικτησίες τακτικές και έκτακτες.

⊕ **Δευτερεύοντα δικαιώματα:** Αναφέρονται σε βάρη επί ακινήτων, δουλείες προσωπικές ή πραγματικές, υποθήκες, προσημειώσεις κ.τ.λ.

2.2.2 Κυριότητα

Ο συχνότερα εμφανιζόμενος στην πράξη τίτλος για την κτήση, μεταβίβαση ή κατάργηση της κυριότητας είναι η εμπράγματη δικαιοπραξία και κατά κύριο λόγο η εμπράγματη σύμβαση. Εκτός τούτου βέβαια (όπως ή όπου αυτά μπορούν να ισχύσουν) είτε κληρονομικά δικαιώματα είτε δωρεές κ.τ.λ.

¹¹ Βλ. εδάφιο 3.3.1.9



2.2.3 Δουλείες

Βασικό χαρακτηριστικό κάθε είδους δουλείας επί ακινήτων είναι η άμεση εξουσία περιορισμένης υλικής απόλαυσης ενός ξένου ακινήτου (π.χ. δουλεία διόδου ή δουλεία αντλήσεως νερού ή επικαρπία ακινήτου). Ως εκ τούτου, η δουλεία, ως εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, αποτελεί εγγραπτό δικαίωμα¹².

Υπάρχουν δυο είδη ισχυουσών δουλειών, οι πραγματικές και οι προσωπικές δουλείες. Βασικό χαρακτηριστικό των πραγματικών δουλειών είναι ότι η ωφέλεια από το βεβαρημένο με τη δουλεία ακίνητο («δουλεύον ακίνητο») παρέχεται όχι σε ένα επακριβώς ορισμένο πρόσωπο, όπως στις προσωπικές δουλείες, αλλά σε ένα απλώς πρόσωπο: τον εκάστοτε κύριο του ακινήτου που ωφελείται με τη δουλεία («δεσπόζοντος ακινήτου»). Πρόκειται για δουλεία που επιβαρύνει το δουλεύον (π.χ. δουλεία οδού) υπέρ του εκάστοτε κυρίου του δεσπόζοντος. Συνεπώς, όσο υφίσταται ως ιδιοκτησιακό αντικείμενο το δεσπόζον ακίνητο (ανεξάρτητα από το ποιος είναι κύριος και με ποιο τρόπο έγινε αυτός κύριος), εξακολουθεί να υφίσταται και η δουλεία, αφού αποτελεί ένα διαρκές βάρος του δουλεύοντος ακινήτου, ανεξάρτητα από το πρόσωπο του δουλειούχου (κυρίου του δεσπόζοντος) και ανεξάρτητα από τη φυσική διαδοχή του κυρίου του δουλεύοντος. Ο εκάστοτε δουλειούχος δύναται να μεταβληθεί χωρίς αυτό να επιφέρει οποιαδήποτε αλλαγή στην δουλεία (π.χ. λόγω κληρονομικής διαδοχής ή με τη μεταβίβαση της κυριότητας του δεσπόζοντος λόγω πωλήσεως).

Κατά τις προσωπικές δουλείες η ωφέλεια από το βεβαρημένο με τη δουλεία ακίνητο παρέχεται, σε ένα επακριβώς ορισμένο πρόσωπο και ως δικαίωμα είναι αμεταβίβαστη και μη κληρονομητή¹³, δηλαδή αποσβήνεται με τον θάνατο του προσώπου που ορίστηκε ως δικαιούχος και σε περίπτωση που δικαιούχος είναι νομικό πρόσωπο μόλις εκλείπει το νομικό πρόσωπο. Σημειώνεται ότι αυτά ισχύουν εκτός αν έχει οριστεί διαφορετικά από τον κύριο που προέβη στη διάθεση της δουλείας.

¹² Σύμφωνα με τα άρθρα 2 §3 του ν. 2308/1995 και 12 §1 του ν. 2664/1998

¹³ Σύμφωνα με τα άρθρα 1166 και 1167 του ΑΚ



2.2.4 Δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας σε ακίνητα

Εγγραπτά δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας σε ακίνητο¹⁴, είναι

- i. η υποθήκη¹⁵, που παρέχει στον δικαιούχο (ενυπόθηκο δανειστή) δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το πλειστηρίασμα μέχρι του οριζόμενου για κάθε υποθήκη ορίου (ποσού υποθήκης) και
- ii. η προσημείωση υποθήκης¹⁶, η οποία δεν είναι τίποτε άλλο παρά υποθήκη υπό δύο αναβλητικές αιρέσεις: την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης (ΑΚ 1277) και την αίρεση της τροπής της προσημείωσης σε υποθήκη (ΑΚ 1277, σε συνδυασμό με ΑΚ 1323). Πριν από την πλήρωση των αιρέσεων αυτών η προσημείωση είναι στην ουσία μια προβαθμίδα υποθήκης, που διασφαλίζει την τάξη μεταξύ των εμπραγμάτως ασφαλισμένων δανειστών και έχει την προοπτική να καταστεί υποθήκη με την πλήρωση των ως άνω δύο αιρέσεων.

2.2.5 Μεταλλειοκτησία

Η μεταλλειοκτησία είναι εμπράγματο δικαίωμα εκμετάλλευσης του ορυκτού πλούτου του υπεδάφους, διακεκριμένο από την κυριότητα επί του εδάφους, το οποίο ρυθμίζεται με το ν.δ. 210/1973 και μπορεί να αποκτηθεί:

⊕ με παραχώρηση από το Δημόσιο κατ' αρχήν για πενήντα χρόνια, με δυνατότητα παράτασης για 25 χρόνια, μόνο με προεδρικό διάταγμα, το οποίο δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου.

¹⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 2, §3 του ν.2308/1995 σε συνδυασμό με το άρθρο 12, §1 του ν.2664/1998

¹⁵ Σύμφωνα με το άρθρο 1257 του ΑΚ

¹⁶ Σύμφωνα με το άρθρο 1174 του ΑΚ



⊕ είτε με ειδική ή καθολική διαδοχή (μεταβίβαση ή κληρονομική διαδοχή), η οποία εγκρίνεται επίσης από το Δημόσιο.

2.2.6 Κατασχέσεις και άλλες πράξεις που επιφέρουν στέρση εξουσίας διαθέσεως

2.2.6.1 Αναγκαστική κατάσχεση ακινήτου

Σε περίπτωση αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου, συντάσσεται κατασχετήρια έκθεση η οποία ως έγγραφο συνοδεύει και τεκμηριώνει το δικαίωμα. Στις ίδιες ρυθμίσεις εμπίπτει και η κατάσχεση δικαιώματος, όπως είναι π.χ. το δικαίωμα επικαρπίας, που έχει ως αντικείμενο ακίνητο. Τούτο ορίζεται ρητά στο άρθρο 992 § 1 ΚΠολΔ, σύμφωνα με το οποίο «οι διατάξεις για την κατάσχεση ακινήτου εφαρμόζονται και για την κατάσχεση δικαιωμάτων, στα οποία ισχύουν οι σχετικοί με τα ακίνητα κανόνες».

2.2.6.2 Αναγγελία απαίτησης που στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο και δήλωση συνέχισης πλειστηριασμού

Με τον όρο αναγγελία απαίτησης εννοείται η γνωστοποίηση εκ μέρους του δανειστή, απαίτησής του κατά του καθ' ου η εκτέλεση. Όταν δε στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο τότε έχει τα ίδια αποτελέσματα με την κατάσχεση¹⁷.

2.2.6.3 Συντηρητική κατάσχεση ακινήτου

Η συντηρητική κατάσχεση διατάσσεται, ως ασφαλιστικό μέτρο, με απόφαση του αρμοδίου δικαστηρίου σύμφωνα με το άρθρο 707 Κ.Πολ.Δ.. Εκτός από τη δικαστική απόφαση, η συντηρητική κατάσχεση μπορεί να επιβληθεί και με διαταγή πληρωμής (άρθρο 724 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ), για το ποσό που ορίζεται με τη διαταγή πληρωμής ότι πρέπει να καταβληθεί.

Έχει προβληματίσει τη θεωρία και τη νομολογία η χρησιμότητα αυτής της διάταξης, τη στιγμή που με τη διαταγή πληρωμής μπορεί να επιβληθεί αναγκαστική κατάσχεση. Τελικά, η επικρατούσα άποψη θεωρεί ότι η χρησιμότητά της έγκειται στη δυνατότητα του δανειστή να επιβάλλει συντηρητική κατάσχεση ακόμη και στην περίπτωση που

¹⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 972, §2 του ΚΠολΔ



έχει ασκηθεί ανακοπή κατά της διαταγής πληρωμής και έχει ανασταλεί η εκτέλεσή της.

2.2.7 Εγγραπτιές αγωγές – Ανακοπές

Σε περίπτωση άσκησης αγωγών και ανακοπών αυτές εγγράφονται και καταγράφονται στα βιβλία διεκδικήσεων του Κτηματολογίου και ουσιαστικά αναγνωρίζουν στον ενάγοντα ή ανακόπτονα ένα «νομικό δύνασθαι» που αποτελεί εγγραπτιέο δικαίωμα¹⁸.

2.2.8 Ειδικό εμπράγματο δίκαιο

2.2.8.1 Εποικιστική νομοθεσία

2.2.8.1.1 Αγροτικά ακίνητα (Κληροτεμάχια)

2.2.8.1.1.1 Κληροτεμάχια προερχόμενα από διανομές γαιών

Τα διαγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας που αφορούν σε διανομές σύμφωνα με την εποικιστική νομοθεσία, αποτελούν στοιχεία που λαμβάνονται υπόψη κατά την κτηματογράφηση σύμφωνα με το άρθρο 3, §1 και 2 του ν. 2308/1995. Σε περίπτωση διαφορών ως προς την περιγραφή και τα όρια του δηλούμενου ακινήτου σε σχέση με τα αναφερόμενα στους πίνακες διανομής, απαιτείται αυτοψία και εκτίμηση όλων των κρίσιμων στοιχείων σε κάθε περίπτωση.

2.2.8.1.1.2 Καταμήσεις

Σε περίπτωση γεωργικών κλήρων που προέρχονται από κατάτμηση με βάση το άρθρο 15, §2 του ν.δ. 3958/1959, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4452/1964 «περί επικυρώσεως ανωμάτων δικαιοπρασιών επί γεωργικών κλήρων...», η απόφαση του Ειρηνοδικείου που κυρώνει τη μεταβίβαση τέτοιων κληροτεμαχίων συνιστά τίτλο κυριότητας. Αυτές οι ανώμαλες δικαιοπραξίες, επικυρωμένες με αποφάσεις του Ειρηνοδικείου είναι και οι μόνες εξαιρέσεις γιατί, κατά τα λοιπά, οι καταμήσεις κληροτεμαχίων απαγορεύονται και οι σχετικές δικαιοπραξίες (είτε εν ζωή είτε «αιτία θανάτου») είναι άκυρες. Αντίστοιχα επίσης η συμπλήρωση 20ετούς νομής μετά την έναρξη

¹⁸ Σύμφωνα με το άρθρο 2, §3 του ν.2305/1998 σε συνδυασμό με το άρθρο 12, §1 του ν.2664/1998



ισχύος του α.ν. 431/1968 ισχύει ως τρόπος κτήσεως κυριότητας κληροτεμαχίου, μόνο αν δεν οδηγεί σε (παράνομη) κατάτμησή τους.

2.2.8.1.2 Αστικά ακίνητα

Οι παραχωρήσεις αστικών ακινήτων για τη στέγαση αστών προσφύγων είναι είδος δικαιώματος που αποκτάται με παραχωρητήρια του Δημοσίου, όπως προκύπτει από το περιεχόμενο της συγκεκριμένης κάθε φορά διοικητικής πράξης παραχώρησης. Μπορεί να είναι, δικαιώματα κυριότητας ή δουλείας οίκησης ή ενοχικά δικαιώματα χρήσης για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Εγγραπτό δε δικαίωμα κατά τον ν. 2308/1995 είναι το δικαίωμα που προκύπτει από το παραχωρητήριο, μόνο όταν αυτό έχει εμπράγματο (όχι ενοχικό) χαρακτήρα.

2.2.8.2 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί¹⁹ μεριμνούν για την εξασφάλιση στέγης στα μέλη τους με τους προβλεπόμενους κατά τη νομοθεσία τρόπους. Αυτό επιτυγχάνεται με την εκπόνηση πολεοδομικής μελέτης από τον οικοδομικό συνεταιρισμό και με την έγκρισή της με π.δ., το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.. Δυνάμει της εγκρινόμενης μ' αυτό τον τρόπο μελέτης οι συνεταιρισμοί διανέμουν στα μέλη τους με κλήρο:

- i. Κατοικίες, των οποίων η κατασκευή έγινε οργανωμένα από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα. Στην περίπτωση αυτή η μεταβίβαση της κυριότητας από τον οικοδομικό συνεταιρισμό προς τα μέλη του γίνεται αφού ολοκληρωθούν τα έργα τεχνικής υποδομής και μετά την ολοκλήρωση κατά στάδια ή συνολικά του προγράμματος των κατοικιών.
- ii. Αυτοτελή οικόπεδα, για την ανέγερση κατοικίας από το κάθε μέλος. Η μεταβίβαση της κυριότητας από τον οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη γίνεται μόνο μετά την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου στο έδαφος

¹⁹ Σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 93/1987 περί την οργάνωση, διοίκηση και λειτουργία των οικοδομικών συνεταιρισμών



2.2.8.3 Θέματα δασικής νομοθεσίας

Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις ανήκουν είτε στην κυριότητα του Κράτους είτε ν.π.δ.δ (π.χ. ΟΤΑ) ή ιδιωτών (φυσικών και νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου). Τα σχετικά ζητήματα ρυθμίζονται σήμερα με τον ν. 998/1979 και με όσες διατάξεις του δασικού κώδικα (ν.δ. 86/1969) δεν καταργήθηκαν με το άρθρο 79 του ν. 998/1979.

Το Ελληνικό Δημόσιο²⁰ θεωρείται ότι έχει στην κυριότητά του κάθε έκταση η οποία έως και την 29-11-1936 ήταν δασική, εκτός εκείνων των εκτάσεων για τις οποίες υπήρχαν έγγραφες αποδείξεις Τουρκικών Αρχών ότι ανήκαν κατά την έναρξη, του υπέρ ανεξαρτησίας αγώνα, σε ιδιώτες ή σε δήμους και μοναστήρια. Η αναγνώριση της ιδιωτικής αυτής δασικής ιδιοκτησίας τελούσε όμως υπό την περαιτέρω προϋπόθεση της προσκόμισης των εν λόγω αποδείξεων (τίτλων) μέσα σε ενιαύσια αποκλειστική προθεσμία στην «επί των Οικονομικών Γραμματειών».

Αρχικά τα δημόσια δάση όπως αναφέρονται παραπάνω, δεν εξαιρέθηκαν από την έκτακτη χρησικτησία για την οποία, σύμφωνα με το προϊσχύον δίκαιο, απαιτείτο άσκηση νομής με καλή πίστη επί 30 χρόνια. Η δυνατότητα αυτή έπαψε όμως να υφίσταται με το ν.δ. της 22.4/16.5.1926 «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης», το οποίο απαγορεύει κάθε παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου (άρα και κάθε χρησικτησία εις βάρος του), και μάλιστα αναδρομικά από 12.9.1915. Έτσι, η έκτακτη χρησικτησία (και σε δασικές εκτάσεις) είναι αντιτάξιμη έναντι του Δημοσίου, όπως και για τα λοιπά δημόσια κτήματα, μόνο αν αυτή έχει συμπληρωθεί έως την 11.9.1915, το οποίο πρακτικά σημαίνει ότι θα πρέπει να αποδεικνύεται 30ετής νομή, τουλάχιστον από την 11.9.1885. Σύμφωνα δε και με το άρθρο 58 (ν.δ. 86/1969) του ισχύοντος δασικού κώδικα, το Δημόσιο θεωρείται νομέας, έστω και αν δεν ενήργησε οποιαδήποτε πράξη νομής στα ακίνητα (πλασματικός νομέας) και κανένας τρίτος δεν μπορεί να αποκτήσει δικαίωμα νομής με εκχέρσωση, υλοτομία, σπορά, βοσκή ή οποιαδήποτε άλλη πράξη.

Ειδικά όμως όσον αφορά στα δάση και στις δασικές εκτάσεις στην Κρήτη, σύμφωνα με τη γνωμοδότηση 441/1980 του ΝΣΚ, έκτακτη χρησικτησία είναι αντιτάξιμη έναντι του Δημοσίου εφόσον η απαιτούμενη γι' αυτήν, κατά το προϊσχύον δίκαιο, νομή έχει συμπληρωθεί έως την έναρξη εφαρμογής του Αστικού Κώδικα (23.2.1946).

²⁰ Σύμφωνα με τα άρθρα του από 17/29-11-1936 β.δ. «περί ιδιωτικών δασών»



Η απαγόρευση κατάτμησης δάσους σύμφωνα με το άρθρο 60 του ν.δ. 86/1969 αποτελεί θεμελιώδη κανόνα δασοπολιτικής και αναφέρεται στην κατάτμηση με οποιονδήποτε τρόπο (με δικαιοπραξία, όπως π.χ. με σύμβαση διανομής ή μεταβίβασης τμήματος του ιδιωτικού δάσους ή σύστασης υποθήκης επί τμήματος αυτού, με δικαστική απόφαση, όπως είναι η δικαστική διανομή, και με διοικητική πράξη, όπως π.χ. με τροποποίηση ρυθμιστικού σχεδίου ή με αναγκαστική απαλλοτρίωση). Η απαγόρευση αίρεται με άδεια του Υπουργού Γεωργίας, όταν με αυτήν εξυπηρετείται η δασοπονική εκμετάλλευση (δεν βλάπτεται η συντήρηση, ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διατήρηση της μορφής του δάσους).

Ο δασικός ή όχι χαρακτήρας ορισμένης περιοχής (ανεξάρτητα από το αν ανήκει ή όχι στο Δημόσιο) προκύπτει από τους προβλεπόμενους στο άρθρο 27 ν. 2664/1998 δασικούς χάρτες.

2.2.8.4 Κοινόχρηστα

Τα κοινόχρηστα ακίνητα, εφόσον δεν ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά (π.χ. ότι ανήκουν σε ιδιώτη), ανήκουν στο Δημόσιο²¹.

Σε ό,τι αφορά στους κοινόχρηστους χώρους βάσει της πολεοδομικής νομοθεσίας, θα πρέπει να επισημανθούν τα εξής:

Οι κοινόχρηστοι χώροι των οικισμών (πλατείες, δρόμοι, άλση, κήποι κλπ), που καθορίζονται από τα εγκεκριμένα ή τροποποιημένα ρυμοτομικά σχέδια, θεωρείται ότι περιήλθαν στην κοινή χρήση από την έγκριση του σχεδίου, χωρίς άλλη ενέργεια (π.χ. μεταγραφή) και αφού τηρηθεί η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και καταβληθεί αποζημίωση στους εκάστοτε δικαιούχους.

Επίσης, δεν επιτρέπεται η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (ιδιωτικών δρόμων, πλατειών κλπ) με ιδιωτική βούληση²², εκτός αν αυτοί έχουν σχηματισθεί ήδη πριν από την 17-7-1923, οπότε αναγνωρίζονται ως υφιστάμενοι, παράλληλα προς τους προβλεπόμενους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο κοινόχρηστους χώρους. Σύμφωνα όμως με τη νεότερη διάταξη του άρθρου 28 ν. 1337/1983, οι χώροι κοινής χρήσεως (ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες κλπ.) που έχουν σχηματισθεί με οποιονδήποτε τρόπο (άρα και με ιδιωτική απλώς πρωτοβουλία, χωρίς οποιαδήποτε πράξη της Αρχής), εφόσον βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεως,

²¹ Σύμφωνα με το άρθρο 968 του ΑΚ

²² Σύμφωνα με το άρθρο 20 του ν.δ. της 17-7-1923



θεωρούνται κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο δήμο ή κοινότητα.

Οι καταργούμενοι από το ρυμοτομικό σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι²³ προσκυρώνονται για να καταστούν άρτια όσα οικόπεδα είναι μη άρτια και για να τακτοποιηθούν άρτια οικόπεδα που έχουν ανάγκη τακτοποίησης. Το ίδιο ισχύει και για τους ιδιωτικούς δρόμους που δεν έχουν εγκριθεί από το ρυμοτομικό σχέδιο, υπό την προϋπόθεση ότι η προσκύρωση δεν αποκλείει την επικοινωνία νόμιμων οικοδομών με τους εγκεκριμένους δρόμους. Οι δημοτικοί δρόμοι όμως που καταργούνται με το ρυμοτομικό σχέδιο χάνουν την ιδιότητά τους ως κοινόχρηστων και εκτός συναλλαγής πραγμάτων και περιέρχονται στην ιδιωτική περιουσία του δήμου. Το ίδιο συμβαίνει και στην περίπτωση καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων που ανήκουν σε δήμους και οι οποίοι προήλθαν από επίσπευση των ιδιοκτητών.

2.2.8.5 Ακίνητα του δημοσίου

Τα αδέσποτα ακίνητα καθώς και οι περιουσίες όσων πεθαίνουν χωρίς κληρονόμο ανήκουν σύμφωνα με το άρθρο 972 του Α.Κ. στο Ελληνικό Δημόσιο.

Τα ακίνητα του Δημοσίου δεν υπόκεινται σε χρησικτησία τακτική ή έκτακτη σύμφωνα με το άρθρο 4 του α.ν. 1539/1938 «περί προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων». Πριν όμως από την έναρξη ισχύος του ήταν δυνατόν να χρησιδεσπόσει κάποιος σε ακίνητο του Δημοσίου εφόσον έως τις 11.09.1915 είχε συμπληρωθεί 30ετής νομή έκτακτης χρησικτησίας.

Πέραν των ανωτέρω θα πρέπει να σημειωθεί επίσης ότι δεν τίθεται θέμα χρησικτησίας (τακτικής ή έκτακτης), για τα κοινόχρηστα ακίνητα και τα ακίνητα του Δημοσίου που εξυπηρετούν δημόσιους σκοπούς (και για όσο φυσικά χρονικό διάστημα έχουν αυτή τη λειτουργία), όπως π.χ. ο αιγιαλός ή τα ακίνητα που είναι προορισμένα για κοινωφελείς σκοπούς, τα οποία νομικά, θεωρούνται «εκτός συναλλαγής» χώροι.

2.2.8.6 Ακίνητα των ΟΤΑ

Διαφορετική από την ιδιωτική περιουσία των δήμων και κοινοτήτων είναι η αντιμετώπιση των ακινήτων που είναι «προορισμένα για την

²³ Σύμφωνα με το άρθρο 3, §4 του ν.δ. 690/1948



εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών»²⁴, τα οποία είναι «εκτός συναλλαγής» και ως εκ τούτου, είναι και ανεπίδεκτα χρησικτησίας (τακτικής ή έκτακτης).

Χρησικτησία επί ακινήτων των ΟΤΑ²⁵ είναι αντιτάξιμη έναντι αυτών αν έχει συμπληρωθεί έως την 2.12.1968. Από αυτό το χρονικό σημείο και ύστερα τα ακίνητα των Δήμων και Κοινοτήτων εξαιρούνται της χρησικτησίας.

2.2.8.7 Εκκλησιαστικά ακίνητα

Σύμφωνα με το άρθρο 62 § 2 του ν. 590/77 «περί του Καταστατικού Χάρτη της Εκκλησίας της Ελλάδος» δεν υπόκεινται σε χρησικτησία ακίνητα, τα οποία ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Τέτοια νομικά πρόσωπα είναι :

- ⊕ η Εκκλησία της Ελλάδος
- ⊕ οι Μητροπόλεις
- ⊕ οι Ενορίες και οι Ενοριακοί Ναοί
- ⊕ οι Μονές
- ⊕ η Αποστολική Διακονία
- ⊕ ο Οργανισμός Διοικήσεως Εκκλησιαστικής Περιουσίας (ΟΔΕΠ)
- ⊕ το Ταμείο Ασφαλίσεως Κλήρου Ελλάδος (ΤΑΚΕ) και
- ⊕ το Διορθόδοξο Κέντρο της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Θα πρέπει επίσης να παρατηρηθεί ότι εκτός συναλλαγής χώροι, άρα και ανεπίδεκτοι χρησικτησίας, είναι, κατά το άρθρο 966, και εκείνοι που προορίζονται για την εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών,

²⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 968 του ΑΚ

²⁵ Σύμφωνα με το άρθρο 1, §1 του ν.δ.31/1968 όπως αυτό έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 62 του ν.1416/1948



όπως π.χ. οι ναοί και γενικότερα τα αφιερωμένα στη δημόσια λατρεία πράγματα, τα νεκροταφεία κ.ά.

Ιδιοκτησίες που δηλώνονται ως εκκλησιαστική περιουσία και για τις οποίες δεν υπάρχουν τίτλοι (π.χ. δωρεές πιστών χωρίς τίτλους), δεν θεωρούνται εκκλησιαστική περιουσία, εκτός αν συμπληρώθηκε ήδη εικοσαετία από την παράδοση της νομής και αποκτήθηκε κυριότητα με χρησικτησία.

2.2.8.8 Ανταλλάξιμα

Με τον όρο «ανταλλάξιμα» νοούνται όλα τα αγροτικά και αστικά ακίνητα των μουσουλμάνων που ήταν εγκαταστημένοι στην Ελλάδα και τα εγκατέλειψαν το 1912 κατά τη διάρκεια της εμπόλεμης κατάστασης μεταξύ Ελλάδος και Τουρκίας ή και αργότερα λόγω της ανταλλαγής πληθυσμών μετά τη συνθήκη της Λωζάνης της 30.1.1923. Τα ακίνητα αυτά περιήλθαν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου²⁶ με πρωτότυπο τρόπο και όχι ως διαδόχου στα δικαιώματα των μουσουλμάνων.

2.2.8.9 Παλαιοί οθωμανικοί τίτλοι – Διακρίσεις ακινήτων κατά το οθωμανικό δίκαιο

Η εφαρμογή των διατάξεων του οθωμανικού δικαίου για τους παλαιούς τουρκικούς τίτλους επιβάλλεται με το άρθρο 51 Εισ.ν.ΑΚ. Ακολουθώς παρατίθενται πολύ γενικές πληροφορίες για τις διακρίσεις των ακινήτων και των επ' αυτών δικαιωμάτων κατά το οθωμανικό δίκαιο που ίσχυσε κατά τη διάρκεια της τουρκικής κυριαρχίας στη χώρα μας και που ενδέχεται σε κάποιες περιπτώσεις να έχει και σήμερα σημασία λόγω του κανόνα μεταβατικού δικαίου που τίθεται με το άρθρο 51 Εισ.ν.ΑΚ.

²⁶ Σύμφωνα με τα άρθρα 1,3,9,10,11 και 14 της συνθήκης και τον σχετικό ν.4793/1930



2.2.8.9.1 Κυριότεροι οθωμανικοί τίτλοι

- i. Φιρμάνια (ferman): Τα έγγραφα της οθωμανικής αυτοκρατορικής γραμματείας, που εξέφραζαν τη βούληση του σουλτάνου και περιείχαν συνήθως παραχωρήσεις των «καθιερωμένων σε κοινή χρήση» γαιών ή μετατροπές των δικαιωμάτων υλικής εξουσίασης και εκμετάλλευσης (τεσσαρούφ) σε δικαιώματα πλήρους κυριότητας.
- ii. Βεράτια (berat): Τα έγγραφα της οθωμανικής αυτοκρατορικής γραμματείας, τα οποία περιείχαν χαριστικές πράξεις, όπως π.χ. παραχωρήσεις της χρήσης και κάρπωσης των δημοσίων γαιών.
- iii. Ταπιά (tapu): Ο κυριότερος οθωμανικός τίτλος. Αφορούσε στη νόμιμη κτήση του δικαιώματος εξουσίασης (τεσσαρούφ) των δημοσίων γαιών και χορηγούνταν κατόπιν καταβολής ποσού έναντι του παραχωρούμενου δικαιώματος. Ήταν έντυπα του κεντρικού αυτοκρατορικού κτηματολογίου, έφεραν στο επάνω μέρος τη σουλτανική σφραγίδα (τουγρά) και είχαν αποδεικτικό χαρακτήρα αναφορικά με το παραχωρούμενο δικαίωμα.
- iv. Χοτζέτια (hucset): Ήταν αφενός μεν οι αναγνωριστικές αποφάσεις των μουσουλμανικών ιεροδικείων επί κτηματικών διαφορών και αφετέρου οι συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης, που συντάσσονταν ενώπιον του ιεροδίκη (καδή) και μαρτύρων και αφορούσαν σε αγοραπωλησίες ακινήτων πλήρους ιδιοκτησίας (μούλκια) που καταγράφονταν στα “ιεροδικαστικά τεφτέρια”. Ως τίτλοι υπήρχαν μέχρι και το 1874 όπου αντικαταστήθηκαν από τίτλους πλήρους ιδιοκτησίας.
- v. Τίτλοι πλήρους ιδιοκτησίας (mulk senedi): Άρχισαν να ισχύουν από το έτος 1874 και ουσιαστικά αντικατέστησαν τα ως άνω χοτζέτια. Και αυτοί οι τίτλοι ήταν έντυποι και έφεραν στο επάνω μέρος τη σουλτανική σφραγίδα (τουγρά). Στην πράξη επικράτησε πάντως να αποκαλούνται και αυτοί ταπιά.



2.2.8.9.2 Διακρίσεις ακινήτων (γαιών) κατά την οθωμανική νομοθεσία

- i. Ιδιόκτητα (μούλκια) : Ήταν τα ακίνητα καθαρής ιδιοκτησίας, τα οποία έχουν στην πλήρη και απόλυτη κυριότητά τους αυτοί που τα εξουσιάζουν. Αυτά διακρίνονται στις παρακάτω επιμέρους κατηγορίες:

⊕ Τα εντός των πόλεων και χωρίων ακίνητα με τα επί αυτών κτίσματα.

⊕ Τα δυνάμει φερμανιού και βάσει των ιερών διατάξεων παραχωρούμενα από το σουλτάνο με πλήρη κυριότητα σε ιδιώτες (τεμλίκια).

⊕ Τα δεκατιζόμενα, αυτά δηλαδή που υπόκειντο στη δεκάτη (στο φόρο του 1/10) και ανήκαν σε μουσουλμάνους.

⊕ Τα φορολογούμενα, δηλαδή αυτά που υπέκειντο στον ειδικό φόρο (χαράτσι) και ανήκαν σε μη μουσουλμάνους.

Στις δύο τελευταίες κατηγορίες, όταν δεν υπήρχε κληρονόμος, τα ακίνητα περιέρχονταν στην κυριότητα του Δημοσίου.

- ii. Κοινά, δημόσια (εραζίι - εμιριγιέ) : Ήταν οι αγροί, οι λειμώνες, οι χειμερινές και θερινές βοσκές και τα δάση που ανήκαν στην κυριότητα του δημοσίου, το οποίο μπορούσε να παραχωρεί σε ιδιώτες με ταπί δικαίωμα φυσικής εξουσίασης και εκμετάλλευσής τους (τεσσαρούφ).
- iii. Αφιερωμένα (βακουφικά): Ήταν αφενός μεν ακίνητα ιδιωτών που τα αφιέρωναν και διέπονταν από τις διατάξεις και τους όρους που αυτοί έθεταν (γνήσια), αφετέρου δε του δημοσίου (μη γνήσια) που τα διέθετε για θεάρεστους και κοινωφελείς σκοπούς. Τα ακίνητα αυτά, λόγω του σκοπού που εξυπηρετούσαν, ήταν αναπαλλοτριώτα.
- iv. Καθιερωμένα σε κοινή χρήση (εγκαταλειμμένα): Ήταν τα ακίνητα που προορίζονταν για γενική χρήση όλων των κατοίκων ή των κατοίκων μιας ορισμένης περιοχής, όπως κυρίως οι πλατείες, οι τόποι προσευχής, οι δημόσιοι δρόμοι, τα δάση, οι χώροι πανηγύρεων, οι αγορές, οι βοσκές, τα



θήρετρα, τα χειμαδιά, που ήταν ανεπίδεκτα ιδιωτικής εξουσιάσεως. Γι' αυτόν ακριβώς το λόγο και οι κατατείνουσες στη διατήρηση της λειτουργίας τους αγωγές δεν υπέκυπταν σε παραγραφή. Εξαιρέση από τον κανόνα αυτόν προβλεπόταν μόνο για τα ιδιόκτητα δάση, τις βοσκές, τους αλωνότοπους, τα θέρειτρα και τα χειμαδιά για τα οποία είχαν εκδοθεί ταπίά.

- v. Νεκρά : Ήταν ακίνητα σε χέρσες, έρημες, ορεινές και δασώδεις περιοχές, τα οποία δεν υπάγονταν στις προαναφερόμενες κατηγορίες και τα οποία ήταν κατ' αρχήν ανεπίδεκτα ιδιωτικής εξουσιάσεως. Εξαιρέση του εν λόγω κανόνα ίσχυε σε περίπτωση εκχέρσωσης και καλλιέργειάς τους.
- vi. Μοναστηριακά : Ήταν τα ακίνητα που ανήκαν σε μονές, τα οποία χωρίζονταν σε δύο κατηγορίες:

⊕ Στα ανήκοντα από παλαιότερα σε Μονές, που ήταν αναπαλλοτριώτα.

⊕ Στα κοινά, τα οποία εξουσιάζονταν με ταπί και είχαν περιέλθει σε Μονές, εξομοιούμενα με δημόσια.

- vii. Δημόσια – κρατικά : Ήταν κυρίως δασικές εκτάσεις που ανήκαν στο Κράτος, το οποίο και ασκούσε ουσιαστικά όλα τα ανήκοντα σε αυτό δικαιώματα. Σε αντιδιαστολή προς τα κοινά δημόσια, στα οποία ήταν δυνατή η παραχώρηση σε ιδιώτες, δικαιώματος φυσικής εξουσίασης (τεσσαρούφ) με παρακράτηση από το Δημόσιο της ψιλής κυριότητας, στα δημόσια - κρατικά ακίνητα το Δημόσιο είχε δικαίωμα πλήρους κυριότητας.

2.2.8.9.3 Ειδικά ζητήματα

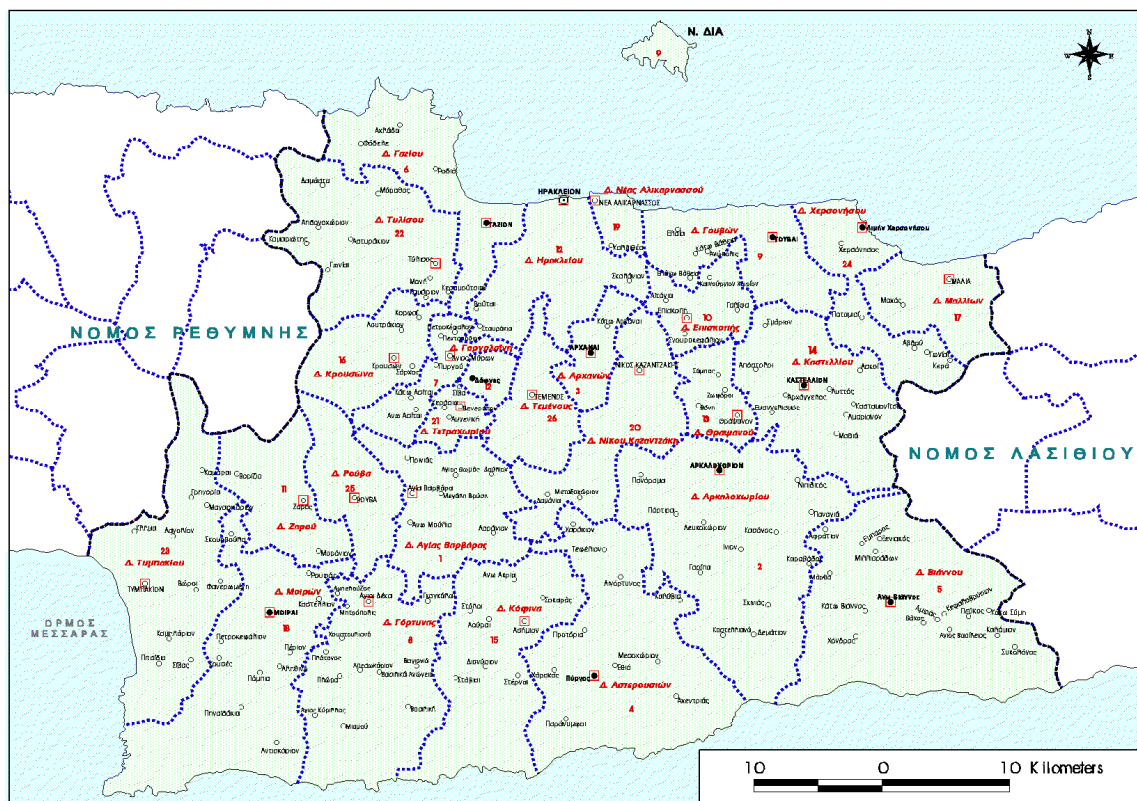
Σε ό,τι αφορά ειδικότερα τις προοριζόμενες για καλλιέργεια δημόσιες γαίες, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η κυριότητά τους ανήκε στο Δημόσιο και ότι η παραχώρησή τους σε ιδιώτες γινόταν με τη χορήγηση στον ιδιώτη τίτλου (ταπί), μετά από καταβολή χρηματικού ποσού. Ο λήπτης του τίτλου είχε το δικαίωμα διηνεκούς φυσικής εξουσίασης (τεσσαρούφ) του ακινήτου, συνήθως έναντι ανταλλάγματος.



Αν όμως το παραχωρούμενο ακίνητο παρέμενε επί τριετία ακαλλιέργητο, συντελείτο απόσβεση του δικαιώματος. Το δικαίωμα ήταν κληρονομητέο και μεταβιβαστέο με άδεια της αρχής και μπορούσε πλέον αυτό να διατεθεί σε άλλον.

Με την προσάρτηση των «νέων χωρών» στην Ελλάδα (Θεσσαλία, Ήπειρος, Μακεδονία, Θράκη), το ως άνω δικαίωμα φυσικής εξουσίασης (τεσσαρούφ) μειωτάπη δύναμει του άρθρου 1 του νόμου 1072/1917 σε συνδυασμό με το άρθρο 101 του π.δ. της 11-12-1929 – υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις – σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας. Το δικαίωμα αυτό όμως δεν αναγνωρίσθηκε στους λειμώνες, στους βοσκοτόπους και στα δάση.

Σε ό,τι αφορά στη χρησικτησία επί ακινήτων που περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο ισχύουν όσα εκτενώς αναφέρονται παραπάνω.



Φωτογραφία 3 Ο νομός Ηρακλείου



3. ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ

3.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Το νησί της Κρήτης καλύπτει συνολική επιφάνεια 8.336 χλμ² με πληθυσμό που, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, φτάνει τις 601.131. Χωρίζεται σε τέσσερα νομαρχιακά διαμερίσματα : Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνου και Χανίων.

Ο νομός Ηρακλείου είναι το μεγαλύτερο διαμέρισμα και ο πληθυσμός του ανέρχεται στις 292.489. Χωρίζεται σε δύο μέρη από μια χαμηλή οροσειρά και το βόρειο τμήμα του περιλαμβάνει κατάφυτες κοιλάδες, χαμηλές λοφοπλαγιές αλλά και πεδιάδες, με σημαντικότερη αυτή του Καστελίου. Το νότιο τμήμα του κυριαρχείται από την πεδιάδα της Μεσαράς. Στις πεδιάδες της Μεσαράς και του Καστελίου παράγονται ελιές, σταφίδες, δημητριακά, εσπεριδοειδή και οπωροκηπευτικά.

Ο νομός έχει πρωτεύουσα την πόλη του Ηρακλείου, καταλαμβάνει επιφάνεια 2.641 χλμ² και αποτελείται από 26 δήμους

- ⊕ Δήμος Ηρακλείου, με πληθυσμό 137.711
- ⊕ Δήμος Αγίας Βαρβάρας, με πληθυσμό 5.310
- ⊕ Δήμος Αρκαλοχωρίου, με πληθυσμό 10.897
- ⊕ Δήμος Αρχανών, με πληθυσμό 4.548
- ⊕ Δήμος Αστερουσίων, με πληθυσμό 6.303
- ⊕ Δήμος Βιάννου, με πληθυσμό 6.463
- ⊕ Δήμος Γαζίου, με πληθυσμό 13.581
- ⊕ Δήμος Γοργολαΐνη, με πληθυσμό 3.171
- ⊕ Δήμος Γόρτυνας, με πληθυσμό 5.292
- ⊕ Δήμος Γουβών, με πληθυσμό 7.761
- ⊕ Δήμος Επισκοπής, με πληθυσμό 2.533



- ⊕ Δήμος Ζαρού, με πληθυσμό 3.370
- ⊕ Δήμος Θρασανού, με πληθυσμό 2.616
- ⊕ Δήμος Καστελίου, με πληθυσμό 6.819
- ⊕ Δήμος Κόφωνα, με πληθυσμό 5.338
- ⊕ Δήμος Κρουσώνα, με πληθυσμό 4.059
- ⊕ Δήμος Μαλίων, με πληθυσμό 6.212
- ⊕ Δήμος Μοιρών, με πληθυσμό 10.857
- ⊕ Δήμος Νέας Αλικαρνασσοῦ, με πληθυσμό 12.542
- ⊕ Δήμος Νίκου Καζαντζάκη, με πληθυσμό 7.171
- ⊕ Δήμος Παλιανής, με πληθυσμό 2.404
- ⊕ Δήμος Ρούβα, με πληθυσμό 2.324
- ⊕ Δήμος Τεμένους, με πληθυσμό 3.218
- ⊕ Δήμος Τυλίσου, με πληθυσμό 3.491
- ⊕ Δήμος Τυμπακίου, με πληθυσμό 10.001
- ⊕ Δήμος Χερσονήσου, με πληθυσμό 8.497

Αξίζει να σημειωθεί ότι η πόλη του Ηρακλείου καταστράφηκε σχεδόν ολοσχερώς από τους Γερμανούς στο Β' Παγκόσμιο πόλεμο και ανοικοδομήθηκε με τέτοιο τρόπο ώστε σήμερα να έχει έντονα ρυμοτομικά προβλήματα και ελάχιστο πράσινο.



Φωτογραφία 4 Πανόραμα του λιμανιού



3.2 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

3.2.1 Προκήρυξη και διεκπεραίωση του έργου

Το 1997 με το ΦΕΚ υπ'αριθμό 836 / 17-9-1997 κηρύσσονται υπό κτηματογράφηση 112 περιοχές της Ελλάδος στα πλαίσια Α' φάσης του βασικού προγράμματος του Εθνικού Κτηματολογίου. Μεταξύ άλλων και ο δήμος Ηρακλείου του Νομού Ηρακλείου στην περιφέρεια Κρήτης.

Το έργο ανατίθεται σε ανάδοχο κατόπιν διαγωνισμού και το Δεκέμβριο του 1999 αρχίζει η υποβολή δηλώσεων εγγραπτέων δικαιωμάτων. Η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων διήρκεσε περίπου 4 μήνες για τους δικαιούχους που διαμένουν μόνιμα στην Ελλάδα και αντίστοιχο χρονικό διάστημα για τους ομογενείς και τους κατοίκους εξωτερικού. Ακολούθησε διασταύρωση και επεξεργασία των δηλώσεων, νομικός έλεγχος δηλώσεων και συνυποβαλλόμενων εντύπων από τους νομικούς της αναδόχου εταιρείας, τεχνικός έλεγχος από μηχανικούς και συγκέντρωση όλων των απαραίτητων στοιχείων από τις δημόσιες αρχές (πράξεις εφαρμογής, αναδασμοί, σχέδια πόλης κ.α.).

Μετά την ολοκλήρωση της επεξεργασίας των δηλώσεων και των λοιπών στοιχείων συνετάχθησαν οι προσωρινοί κτηματολογικοί πίνακες, τα διαγράμματα και ακολούθησε η Α' ανάρτηση των στοιχείων κτηματογράφησης.

Οι αιτήσεις διόρθωσης υποβλήθηκαν στο γραφείο κτηματογράφησης, ενώ οι ενστάσεις στην επιτροπή ενστάσεων, στην οποία προΐσταται δικαστικός λειτουργός.

Για την εξέταση των ενστάσεων συγκροτήθηκαν από τον Ο.Κ.Χ.Ε. πρωτοβάθμιες επιτροπές. Οι εν λόγω επιτροπές διενήργησαν εκτενή και διεξοδικό έλεγχο σε κάθε περίπτωση ενστάσεως, όπως νομικά απαιτείται και εκτενώς αναφέρεται στο σχετικό εδάφιο 2.1 και ακολούθησε η αναμόρφωση των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων.

Ακολούθως, το 2003 τα διορθωμένα πλέον στοιχεία της κτηματογράφησης αναρτώνται για δεύτερη φορά. Με προθεσμία τώρα τριών μηνών οι φερόμενοι ως δικαιούχοι προσφεύγουν σε δευτεροβάθμια πλέον επιτροπή, συγκροτούμενη και πάλι με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε.

Όπως εκτενώς αναλύεται στα κεφάλαια που ακολουθούν, η ιδιαιτερότητα και πολυπλοκότητα της κτηματογράφησης του

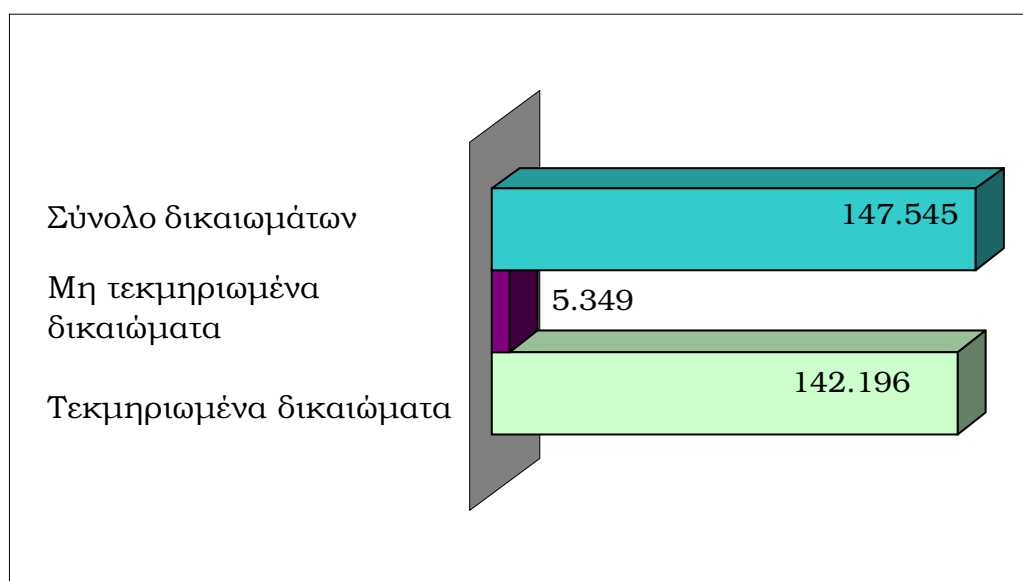


Ηρακλείου Κρήτης ώθησε τους αρμόδιους φορείς σε επανάληψη της δεύτερης ανάρτησης. Συνεπώς, στην παρούσα μελέτη εξετάζονται τα στοιχεία τα οποία έχουν τύχει επεξεργασίας κατά τα τρία στάδια του έργου με σύντομη αναφορά στις πρώτες δύο αναρτήσεις και ενδελεχή ανάλυση της τρίτης και τελευταίας φάσης.

3.2.2 Πρώτη ανάρτηση

Τον Δεκέμβριο του 1999 άρχισε η υποβολή δηλώσεων κυριότητας και το 2001 έλαβε χώρα η πρώτη ανάρτηση. Αναρτήθηκαν συνολικά 147,545 δικαιώματα εκ των οποίων 142,196 αφορούσαν σε δικαιώματα τεκμηριωμένα με τίτλους ιδιοκτησίας, ποσοστό δηλαδή 96%. Τα 5,349 μη τεκμηριωμένα δικαιώματα αφορούσαν σε χρησικτησίες και κληρονομίες χωρίς τίτλο, 2,990 χρησικτησίες και 2,359 κληρονομίες.

Στο γράφημα που ακολουθεί παρουσιάζεται το καθεστώς νομικής κατοχύρωσης των δικαιωμάτων, όπως αυτό προέκυψε από τις δηλώσεις.



Πίνακας 1. Νομική κατοχύρωση δηλωθέντων δικαιωμάτων Α' ανάρτησης

Ελέγχθηκαν συνολικά 95,775 ακίνητα εκ των οποίων :

⊕ 22,304 γεωτεμάχια / κτίρια – κτίσματα

⊕ 42,864 οριζόντιες ιδιοκτησίες

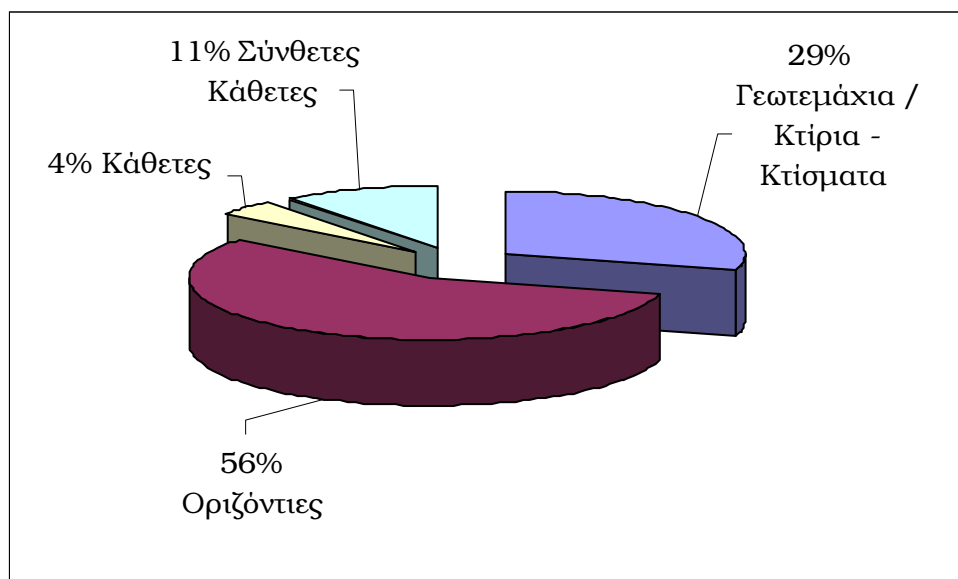


⊕ 2,769 κάθετες και

⊕ 8,114 σύνθετες κάθετες

Τα ακίνητα τα οποία καταχωρήθηκαν σε άγνωστο ιδιοκτήτη ανέρχονταν περίπου στις 18,600.

Το επόμενο γράφημα αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, όπως προέκυψε μετά την πρώτη ανάρτηση και αναπαριστά την ποσοστιαία κατανομή των ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησίας.



Πίνακας 2. Ποσοστιαία κατανομή ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησίας, κατά την Α' ανάρτηση

Συνολικά τα πρωτεύοντα δικαιώματα ανέρχονται στις 117,768 ενώ τα δευτερεύοντα στις 29,777. Μετά το πέρας της ανάρτησης, έγιναν 5,277 ενστάσεις, ποσοστό περίπου 5% των δικαιωμάτων του συνόλου του έργου, οι οποίες ελέγχθηκαν και αναλόγως εγκρίθηκαν ή απορρίφθηκαν από πρωτοβάθμια επιτροπή.

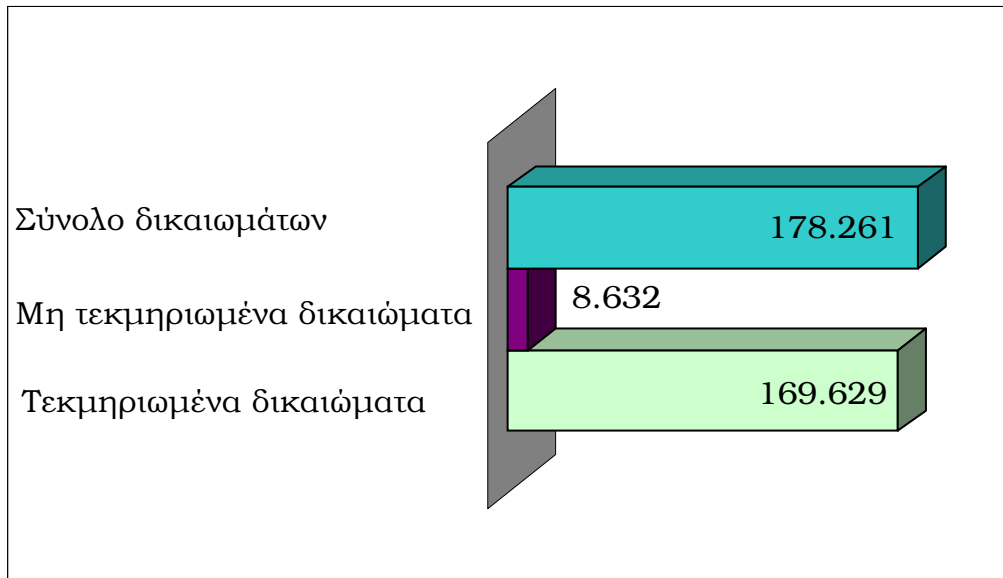
3.2.3 Δεύτερη ανάρτηση

Η δεύτερη ανάρτηση διεξήχθη δύο χρόνια μετά την πρώτη, δηλαδή το 2003. Αφορούσε συνολικά σε 178,261 δικαιώματα εκ των οποίων τα 169,629 τεκμηριώνονται με τίτλο ιδιοκτησίας, ποσοστό δηλαδή 95% περίπου. Τα υπόλοιπα 8,632 δικαιώματα αφορούν σε χρησικτησίες και κληρονομίες άνευ τίτλου. Οι κληρονομίες συνολικά



ανέρχονται στις 15,054 εκ των οποίων οι 11,235 κατοχυρώνονται από τίτλο ιδιοκτησίας, ενώ οι χρησικτησίες ανέρχονται στις 4,813.

Στο γράφημα που ακολουθεί αναπαρίσταται η νομική τεκμηρίωση των δικαιωμάτων επί των ακινήτων όπως αυτή προέκυψε από τις δηλώσεις των πολιτών.

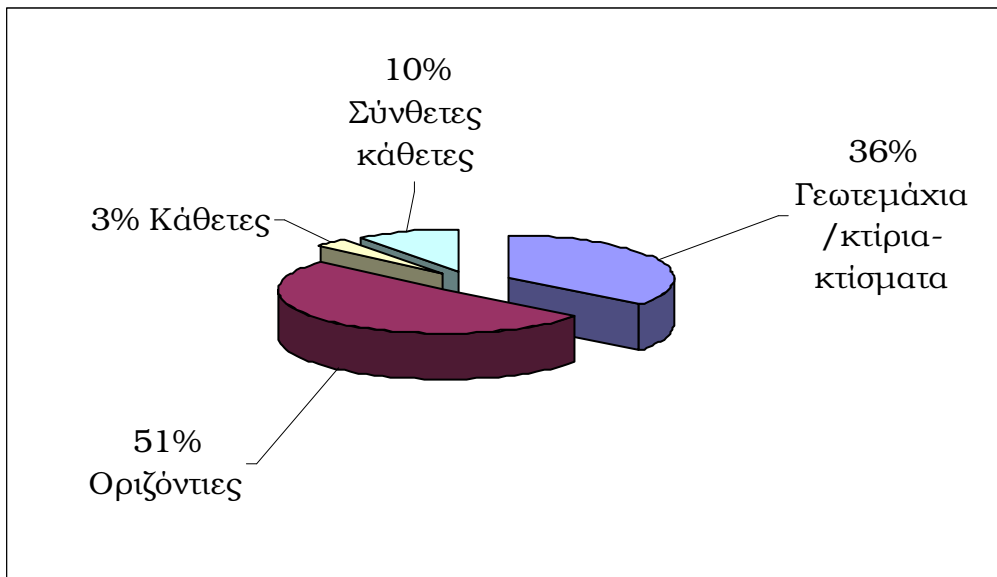


Πίνακας 3. Νομική κατοχύρωση δηλωθέντων δικαιωμάτων Β' ανάρτησης

Τα πρωτεύοντα δικαιώματα που αναρτήθηκαν κατά τη δεύτερη αυτή φάση του έργου, ανέρχονται στις 144,643 ενώ τα λοιπά εγγραπτά δικαιώματα, δηλαδή δουλείες, εμπράγματα ασφάλειες, αγωγές / ανακοπές, ανέρχονται στις 33,618.

Τα ακίνητα, τα οποία αναρτήθηκαν, ήταν 92,936 εκ των οποίων τα 33,116 αφορούσαν σε γεωτεμάχια / κτήρια – κτίσματα, 47,345 οριζόντιες ιδιοκτησίες, 3,082 κάθετες ιδιοκτησίες και 9,393 σύνθετες κάθετες ιδιοκτησίες. Περίπου 10,000 ήταν τα ακίνητα, τα οποία είχαν αναρτηθεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη.

Το επόμενο γράφημα αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, όπως προέκυψε μετά τη δεύτερη ανάρτηση και αναπαριστά την ποσοστιαία κατανομή των ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησίας.



Πίνακας 4. Ποσοστιαία κατανομή ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησίας, κατά τη δεύτερη ανάρτηση

Μετά το πέρας της δεύτερης ανάρτησης, έγιναν 36,731 ενστάσεις από δικαιούχους. Ποσοστό 21% του συνόλου των δικαιωμάτων που ελέγχθηκαν και αύξηση κατά 31,454 από τις ενστάσεις της πρώτης ανάρτησης, ποσοστό δηλαδή 596%! Ήδη διαπιστώθηκε σοβαρό πρόβλημα στην εξέλιξη του έργου και έτσι οι υπεύθυνοι οδήγησαν το έργο σε επανάληψη δεύτερης ανάρτησης.



Φωτογραφία 5 Η Κρήτη από δορυφόρο της NASA



3.3 ΤΕΛΙΚΗ ΑΝΑΡΤΗΣΗ (ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ)

Μετά την επεξεργασία όλων των δηλώσεων κυριότητας, τον έλεγχο όλων των αιτήσεων και των ενστάσεων, η επανάληψη της δεύτερης ανάρτησης έγινε τον Οκτώβριο 2008.

3.3.1 Κυριότητα

3.3.1.1 Ανάρτηση δικαιωμάτων δυνάμει εμπραγμάτων δικαιοπραξιών

3.3.1.1.1 Γενικές παρατηρήσεις

Το σύνολο των δικαιωμάτων κατά την τρίτη φάση ανέρχεται στις 210,583 εκ των οποίων τα 194,784 προς ανάρτηση δικαιώματα τεκμηριώνονται με τίτλους ιδιοκτησίας, δηλαδή ποσοστό περίπου 92%.

Για την ανάρτηση της κυριότητας απαιτείται να υποβάλλονται τα απαραίτητα έγγραφα που κατοχυρώνουν τον δικαιούχο ως κύριο του ακινήτου. Για την κτήση της κυριότητας απαιτείται να αναφέρεται στη σύμβαση και η αιτία της μεταβίβασης, συνήθως μια υποσχετική σύμβαση²⁷, η οποία στην πράξη, καταρτίζεται με το ίδιο συμβόλαιο. Χρόνος κτήσεως της κυριότητας είναι όμως όχι ο χρόνος υπογραφής του μεταβιβαστικού συμβολαίου, που δεν αρκεί κατά νόμο²⁸, αλλά ο χρόνος μεταγραφής του στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου²⁹. Η μεταγραφή αυτή – σε αντίθεση με τη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς³⁰, δεν ενεργεί αναδρομικά, αλλά μόνο για το μέλλον.

Επομένως στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δύο δικαιούχοι διεκδικούσαν το ίδιο ακίνητο με διαφορετικούς τίτλους αναρτήθηκε ο παλαιότερα μεταγραμμένος τίτλος. Σημειώνεται ότι τέτοιες περιπτώσεις παρατηρήθηκαν στο Ηράκλειο, συνήθως λόγω λάθους κατά τη σύνταξη του εγγράφου μεταβίβασης, ειδικότερα σε οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σε κάθε περίπτωση άκυρου τίτλου, διερευνήθηκε αν υπάρχει επαναληπτική - διορθωτική πράξη (π.χ. συμβόλαιο), που αίρει την εν

²⁷ Για παράδειγμα πώληση: ΑΚ 513, ανταλλαγή: ΑΚ 573, άτυπη δωρεά: ΑΚ 496, γονική παροχή όπως αυτή κατοχυρώνεται από τον ν.1329 / 1983.

²⁸ Σύμφωνα με τον ΑΚ 1033 και 1198.

²⁹ Σύμφωνα με τον ΑΚ 1192, άρθρο 1 και 1198.

³⁰ Βλ. εδάφιο 3.3.1..2.1.1



λόγω ακυρότητα, οπότε όμως κρίσιμος χρόνος για την κτήση της κυριότητας θεωρήθηκε ο χρόνος μεταγραφής της επαναληπτικής πράξης.

3.3.1.1.2 Προικώα Ακίνητα

Με τον νόμο 1329/1983³¹ καταργήθηκαν όλες οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αφορούσαν στην προίκα. Σύμφωνα άλλωστε με τις διατάξεις του ίδιου νόμου³² «οι προίκες που είχαν ήδη συσταθεί κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού (18.2.1983) αποδίδονται στη γυναίκα», η οποία «από το χρονικό αυτό σημείο αποκτά αυτοδικαίως το πλήρες δικαίωμα κυριότητας στα προικώα». Έτσι, αν με τη σύσταση της προίκας ο προικολήπτης σύζυγος είχε αποκτήσει τη διοίκηση και επικαρπία του προικώου ακινήτου, που ήταν και το συνηθέστερο, ενώ στη σύζυγο είχε περιέλθει η ψιλή κυριότητα (αδιατίμητη προίκα), από την έναρξη ισχύος του ν.1329/1983 (18.2.1983) το δικαίωμα επικαρπίας υπέρ του συζύγου έπαψε να υπάρχει και το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ανήκει στη σύζυγο, η οποία συνεπώς υποχρεούται να προβεί στη δήλωση κυριότητας. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που στον άνδρα είχε μεταβιβαστεί όχι απλώς η επικαρπία, αλλά η κυριότητα των προικώων ακινήτων (διατετιμημένη προίκα). Είναι αυτονόητο εξ άλλου ότι σε περίπτωση που το προικώο ακίνητο έχει ανοικοδομηθεί, το οικοδόμημα ως συστατικό μέρος του οικοπέδου ανήκει στον οικοπεδούχο (κύριο), που στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι η σύζυγος. Σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας επί παλαιού προικώου ακινήτου με το σύστημα της αντιπαροχής, οι μεν οριζόντιες ιδιοκτησίες, που έχουν ήδη μεταβιβασθεί (είτε στον εργολάβο, είτε στους οριζόμενους από αυτόν τρίτους), και τα αντιστοιχούντα σε αυτές ποσοστά συγκυριότητας επί του οικοπέδου συνεχίζουν να αποτελούν ιδιοκτησίες αυτών, οι δε οριζόντιες ιδιοκτησίες που παρέμειναν στους οικοπεδούχους ανήκουν πλέον κατά πλήρη κυριότητα στη σύζυγο.

Αναρτήθηκαν συνολικά 1649 δικαιώματα με τίτλο ιδιοκτησίας την προίκα εκ των οποίων τα 34 είχαν δηλωθεί όπως ανέφεραν οι διατάξεις του αστικού κώδικα προ του 1983. Δηλαδή για τα 34 αυτά δικαιώματα δήλωσαν οι γυναίκες ψιλή κυριότητα με αιτία κτήσεως «προίκα» και οι σύζυγοί τους δήλωσαν επικαρπία με την ίδια αιτία κτήσεως. Τα εν

³¹ Άρθρο 15, παράγραφος 2.

³² Άρθρο 56, παράγραφος 1.



λόγω δικαιώματα καταχωρήθηκαν μόνο στις γυναίκες με πλήρη κυριότητα όπως προβλέπει ο νόμος.

3.3.1.1.3 Προσύμφωνα

Προσύμφωνα, ανεξάρτητα αν αυτά είναι συμβολαιογραφικά ή όχι, καθώς επίσης ιδιωτικά συμφωνητικά, υπεύθυνες δηλώσεις και άλλα παρόμοια έγγραφα, με τα οποία ο κύριος υπόσχεται να μεταβιβάσει μελλοντικά την κυριότητα του ακινήτου του ή συμφωνεί ή δηλώνει τη μεταβίβασή της, δεν αποτελούν τίτλους κυριότητας ή οποιουδήποτε άλλου εγγραπτέου δικαιώματος και δεν μεταγράφονται. Στις περιπτώσεις όμως προσυμφώνων, με τα οποία μεταβιβάζεται (ανωμάλως) η κυριότητα γεωργικών κλήρων και υπό την προϋπόθεση ότι έχει ακολουθήσει επικύρωση της ανώμαλης δικαιοπραξίας με απόφαση του Ειρηνοδικείου³³, η σχετική απόφαση συνιστά τίτλο κυριότητας.

Με βάση τα παραπάνω, υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης για την κυριότητα του αναφερόμενου στο προσύμφωνο ή σε κάποιο από τα προαναφερόμενα ιδιωτικά έγγραφα ακινήτου είναι όποιος εξακολουθεί να είναι κύριος κατά την υποβολή της δήλωσης. Ειδικώς όσον αφορά στο προσύμφωνο, υπόχρεος σε υποβολή δηλώσεως κυριότητας είναι ο από το προσύμφωνο υπόχρεος για μεταβίβαση της κυριότητας, αφού αυτός δεν έχει αποξενωθεί ακόμη του δικαιώματός του αυτού, εκτός αν ο από το προσύμφωνο δικαιούχος, ασκώντας πράξεις νομής επί εικοσαετία, απέκτησε με έκτακτη χρησικτησία την κυριότητα³⁴, την οποία και επικαλείται, οπότε έχει αυτός πλέον υποχρέωση να προβεί σε δήλωση του ν. 2308/1995, επικαλούμενος ως τίτλο την έκτακτη χρησικτησία³⁵.

Στο Ηράκλειο παρατηρήθηκε κατάθεση προσυμφώνων στα πλαίσια της σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών σε συνεργασία με εργολάβους με χρήση αντιπαροχής. Πιο συγκεκριμένα, κατά τη σύσταση της πολυκατοικίας αναφέρονται και περιγράφονται μια προς μια οι οριζόντιες και τα εκάστοτε παρακολουθήματά τους και ακολούθως αναφέρεται η διανομή των ιδιοκτησιών, δηλαδή ποιος εκ των συνιδιοκτητών θα είναι κύριος ποιας οριζοντίου ιδιοκτησίας. Ακολούθως αναγράφεται ότι μετά την ανοικοδόμηση του κτιρίου οι

³³ Άρθρο 15, παράγραφος 2, ν.δ. 3958 / 1959 όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4452 / 1964-65, άρθρο 15 Εισ.ν.ΑΚ

³⁴ Κατά τον 1045 ΑΚ

³⁵ Βλέπε σχετικό εδάφιο, 3.3.1.8.2



κύριοι υποχρεούνται να μεταβιβάσουν στον εργολάβο συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες κατονομάζονται και περιγράφονται με λεπτομέρεια. Εάν το κείμενο της σύστασης δεν αναφέρει ρητώς ότι με το παρόν οι κύριοι μεταβιβάζουν τις ιδιοκτησίες στον εργολάβο, τότε το εν λόγω έγγραφο παραμένει μόνο υποσχετικό έγγραφο το οποίο δεν αποτελεί τίτλο και δε μεταγράφεται. Ως εκ τούτου, όταν δηλώθηκαν από εργολάβους οριζόντιες ιδιοκτησίες χωρίς άλλη πράξη μεταβίβασης αναρτήθηκαν ως κύριοι οι δικαιούχοι των ακινήτων με στόχο την άμεση επίλυση του προβλήματος με υποβολή αποδεκτών πράξεων κατά την περίοδο των ενστάσεων.

3.3.1.1.4 Συνένωση

Με τη συνένωση δύο ή περισσότερων αυτοτελών όμορων ακινήτων, για την οποία απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφή, προκύπτει ένα ενιαίο, αυτοτελές ακίνητο του οποίου η συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης είναι και τίτλος.

Η συνένωση, ως συμβολαιογραφικά καταρτιζόμενη σύμβαση, υποκειμένη σε μεταγραφή, μπορεί να εμπεριέχεται σε άλλη συμβολαιογραφική πράξη, όπως π.χ. σε συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών επί ακινήτου, το οποίο προέκυψε από συνένωση (με το ίδιο συμβόλαιο) όμορων ακινήτων που ανήκαν αρχικώς σε καθέναν από τους συμβαλλομένους χωριστά.

Εάν οι κύριοι ή οι συγκύριοι αυτοτελών όμορων ακινήτων ανεγείρουν σε κάθε οικόπεδο αυτοτελή οικοδομή και στη συνέχεια προβούν από κοινού σε σύσταση «κάθετης συνιδιοκτησίας» χωρίς να μεσολαβήσει συνένωση των όμορων οικοπέδων, τότε η σύσταση είναι άκυρη, διότι δεν υπάρχει ενιαίο οικόπεδο στο οποίο να έχουν αναγκαστική συγκυριότητα οι κύριοι ή οι συγκύριοι καθενός αυτοτελούς οικοδομήματος. Για τον ίδιο λόγο δεν είναι δυνατή η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ενιαία οικοδομή που έχει ανεγερθεί σε αυτοτελή όμορα οικόπεδα.

3.3.1.1.5 Διανομή – ανταλλαγή

Η εξώδικη (εκούσια) διανομή ακινήτου είναι σύμβαση μεταξύ των συγκυρίων του και έχει ως αποτέλεσμα καθένας από αυτούς να αποκτά αντί του αρχικού του μεριδίου, πλήρες και αποκλειστικό δικαίωμα κυριότητας σε τμήμα του αρχικώς κοινού ακινήτου. Για τη σύμβαση διανομής ακινήτου απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο



και μεταγραφή, δεδομένου ότι πρόκειται για σύμβαση που επάγεται εμπράγματη μεταβολή.

Σε αντίστοιχη εμπράγματη μεταβολή προς τη μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική σύμβαση διανομής οδηγεί και η μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική σύμβαση ανταλλαγής, κατά την οποία προκύπτει κτήση κυριότητας από καθέναν από τους συμβαλλομένους στο ακίνητο που ανήκε κατά κυριότητα στον αντισυμβαλλόμενο του.

Σε περίπτωση άτυπης διανομής (χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή) ενός ενιαίου ακινήτου μεταξύ των συγκυρίων, αυτοτελής κυριότητα σε κάθε τμήμα του ακινήτου μπορεί να αποκτηθεί με έκτακτη χρησικτησία³⁶. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση που τμήμα ακινήτου είναι οικοδομημένο και το τμήμα αυτό (με ολόκληρο το οικοδόμημα) περιέρχεται δυνάμει της άτυπης διανομής σε έναν από τους συγκυρίους, ή σε περισσότερους από αυτούς εξ αδιαιρέτου. Δεν είναι όμως δυνατή η κτήση χωριστής κυριότητας σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα με χρησικτησία ύστερα από άτυπη διανομή της μεταξύ των συγκυρίων. Μόνη περίπτωση σύστασης εμπράγματου δικαιώματος επί τμήματος οικοδομημένου ακινήτου, χωρίς να έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, είναι η περίπτωση της δουλείας οίκησης³⁷.

Αν δεν έχει ακόμη συμπληρωθεί η απαιτούμενη για την έκτακτη χρησικτησία εικοσαετής νομή από την άτυπη διανομή, οι συγκύριοι έχουν υποχρέωση να υποβάλουν δήλωση για το εξ αδιαιρέτου ποσοστό συγκυριότητάς τους, το οποίο εξακολουθεί να είναι το μόνο εγγραπτέο δικαίωμά τους.

Σε περίπτωση, τέλος, άτυπης ανταλλαγής ιδιοκτησιών (ανταλλαγή με παράδοση απλώς της νομής, χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή) το σκοπούμενο έννομο αποτέλεσμα επέρχεται και πάλι μόνο με έκτακτη χρησικτησία και ισχύουν αναλόγως όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως για την άτυπη διανομή ακινήτου.

3.3.1.2 Κυριότητα «αιτία θανάτου»

Κατά το θάνατο του προσώπου η περιουσία του (κληρονομία) περιέρχεται από το νόμο ή από διαθήκη σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα (κληρονόμους), που είναι καθολικοί διάδοχοι του κληρονομούμενου.

³⁶ Βλέπε σχετικό εδάφιο 3.3.1.8.2

³⁷ Βλ. σχετικό εδάφιο 3.3.2.2.2



Η κληρονομική διαδοχή από το νόμο επέρχεται, όταν δεν υπάρχει διαθήκη ή όταν η διαδοχή από διαθήκη ματαιωθεί ολικά ή μερικά³⁸ και περιλαμβάνει τόσο την εξ αδιαθέτου³⁹ όσο και την αναγκαστική διαδοχή⁴⁰.

Κατά την τρίτη φάση του έργου τα τεκμηριωμένα κληρονομικά δικαιώματα ανέρχονται στις 18,163 σε σύνολο 24,281 κληρονομικών δικαιωμάτων που αναρτήθηκαν. Τα 6,118 δικαιώματα αφορούν μεν σε κληρονομίες, δεν τεκμηριώνονται δε με τίτλο ιδιοκτησίας. Σημειώνεται ότι το ποσοστό των δικαιωμάτων που αφορούν σε κληρονομίες ανέρχεται στο 12% των δικαιωμάτων του όλου έργου. Ακολουθώς αναλύεται ο τρόπος, η αιτιολογία και η μέθοδος ανάρτησης ή απόρριψης των δικαιωμάτων, τεκμηριωμένων και μη.

3.3.1.2.1 Διαδοχή εκ διαθήκης

3.3.1.2.1.1 Εγκατάσταση κληρονόμου

Σε περίπτωση που με τη διαθήκη εγκαθίσταται κληρονόμος, η κτήση κυριότητας ή οποιουδήποτε άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου προϋποθέτει⁴¹ τη μεταγραφή της συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου, ανατρέχει όμως στον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου⁴². Σε περίπτωση που έχει μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο το πιστοποιητικό μη αποποίησης κληρονομίας, που εκδίδει ο Γραμματέας του δικαστηρίου, θα πρέπει να γίνεται δεκτό ότι η μεταγραφή και αυτού του πιστοποιητικού, πληροί τις απαιτούμενες προϋποθέσεις.

Εάν ο κληρονόμος δεν έχει προβεί στην κατά το νόμο οριζόμενη μεταγραφή κατά την υποβολή της δήλωσής του, τότε ως αιτία κτήσης σημειώνεται η κληρονομική διαδοχή, αλλά με την παρατήρηση ότι υπάρχει η σχετική εκκρεμότητα όπως αναφέρεται παρακάτω. Η εκκρεμότητα αυτή αίρεται με τη μεταγραφή και την προσκόμιση εκ των υστέρων στο μελετητικό γραφείο του πιστοποιητικού μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Αν δεν αρθεί η εν λόγω εκκρεμότητα,

³⁸ Σύμφωνα με τον 1710 ΑΚ.

³⁹ Σύμφωνα με τον 1813 ΑΚ.

⁴⁰ Σύμφωνα με τον 1825 ΑΚ.

⁴¹ Από την έναρξη ισχύς του ΑΚ και έκτοτε, δηλαδή από τις 3-2-1946.

⁴² Σύμφωνα με τους 1193, 1195 και 1199 του ΑΚ.



ο κληρονόμος δεν θα περιλαμβάνεται στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες ως δικαιούχος, δεδομένου ότι θα λείπει η αναγκαία κατά νόμο προϋπόθεση για την κτήση της κυριότητας.

3.3.1.2.1.2 Κληρονομικό καταπίστευμα

Ο καταπιστευματοδόχος⁴³ είναι κληρονόμος σε ολόκληρη την κληρονομία ή σε ποσοστό της υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία. Μέχρι την επαγωγή του καταπιστεύματος, δηλαδή έως την πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης ή τη συμπλήρωση της προθεσμίας για την περιέλευση της κληρονομικής περιουσίας (ολικά ή μερικά) στον καταπιστευματοδόχο, δικαιούχος των εγγραπτέων δικαιωμάτων είναι ο κληρονόμος, ο οποίος έχει υποχρέωση να προβεί στη δήλωση του ν. 2308/1995.

Αντίθετα, ο καταπιστευματοδόχος ούτε υποχρέωση, αλλά ούτε και δικαίωμα έχει να προβεί σε δήλωση για τα υπό αίρεση ή προθεσμία εγγραπτά δικαιώματά του τα οποία περιλαμβάνονται στην κληρονομική περιουσία.

3.3.1.2.2 Δωρεά αιτία θανάτου

Η δωρεά αιτία θανάτου, όταν αφορά σε ακίνητο, είναι μεταγραφτέα σύμβαση⁴⁴. Μετά το θάνατο του δωρητή, υποχρέωση υποβολής δήλωσης για την κυριότητα έχει μόνο ο δωρεοδόχος (ως κύριος). Πριν από το θάνατο του δωρητή⁴⁵ το δικαίωμα του δωρεοδόχου τελεί υπό αίρεση. Πρόκειται δηλαδή για δικαίωμα προσδοκίας, το οποίο, κατά περίπτωση, μπορεί να είναι ελεύθερα ανακλητό από τον δωρητή ή αμετάκλητο⁴⁶. Κύριος παραμένει ο δωρητής, ο οποίος έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης για την κυριότητά του, με τη σημείωση όμως ότι για το ίδιο ακίνητο υφίσταται δωρεά αιτία θανάτου, που έχει μεταγραφεί. Επισημαίνεται ότι η σύμβαση δωρεάς αιτία θανάτου είναι μεταγεγραπτά στα βιβλία ήδη από την κατάρτισή της και όχι μόνο μετά τον θάνατο του δωρητή. Εφόσον λοιπόν είναι μεταγεγραμμένη, ο δωρεοδόχος έχει δικαίωμα προσδοκίας επί του ακινήτου για το οποίο υποχρεούται να υποβάλει δήλωση του ν. 2308/95.

⁴³ Σύμφωνα με τον 1923 ΑΚ

⁴⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 1192, αρ. 1 του ΑΚ.

⁴⁵ Σύμφωνα με το άρθρο 2032 του ΑΚ.

⁴⁶ Σύμφωνα με τα άρθρα 2033 και 2034 του ΑΚ.



3.3.1.2.3 Παρατηρήσεις επί των κληρονομικών δικαιωμάτων.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, σε κάθε περίπτωση κληρονομικού δικαιώματος απαιτείται η προσκόμιση αποδοχής κληρονομιάς εκτός των περιπτώσεων κατά τις οποίες ο θάνατος ήταν πριν από τις 23/2/1946, όπως ο νόμος ορίζει. Στις περιπτώσεις αυτές αναρτάται ο κληρονόμος ως κύριος, με συνημμένη την ακόλουθη παρατήρηση:

Φ Ο ΘΑΝΑΤΟΣ ΕΧΕΙ ΕΠΙΣΥΜΒΕΙ ΠΡΟ ΤΗΣ 23/2/46.

Στις λοιπές περιπτώσεις, εφόσον προσκομίζεται η διαθήκη και η ληξιαρχική πράξη θανάτου, αναρτάται ο κληρονόμος ως δικαιούχος με την παρατήρηση:

Φ ΕΚΚΡΕΜΕΙ ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.

Στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες η κυριότητα καθίσταται πλήρης λόγω θανάτου του επικαρπωτή, επισυνάπτεται η αντίστοιχη παρατήρηση, εφόσον προσκομίζονται τα απαραίτητα έγγραφα.

Φ Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΕΣΤΗ ΠΛΗΡΗΣ ΛΟΓΩ ΘΑΝΑΤΟΥ ΤΟΥ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ - ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΤΕΙ ΛΗΞΙΑΡΧΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΘΑΝΑΤΟΥ.

3.3.1.3 Κυριότητα δυνάμει επιδικάσεως

Η επιδικασία⁴⁷ επάγεται κτήση κυριότητας (ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος) με δικαστική διάπλαση και συντελείται με την τελεσιδικία της δικαστικής απόφασης και τη μεταγραφή της. Τέτοια επιδικασία, είναι π.χ. η αναφερόμενη στο άρθρο 1010 ΑΚ ανοικοδόμηση κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο, το οποίο μπορεί να επιδικαστεί, υπό τις προϋποθέσεις της διάταξης αυτής, στον οικοδομήσαντα. Ως επιδικασία, επίσης, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί και η αυτούσια δικαστική διανομή ακινήτου, υποκείμενη σε μεταγραφή⁴⁸. Ειδικώς όσον αφορά στη ρύθμιση δικαστικού κανονισμού ορίων⁴⁹, θα πρέπει να γίνει διαφοροποίηση περιπτώσεων, κατά τις οποίες πρόκειται για δικαστική διάπλαση, με την οποία ουσιαστικά οριοθετείται δικαστικά ένα υφιστάμενο ακίνητο και των

⁴⁷ Σύμφωνα με τα άρθρα 1056 και 1192 του ΑΚ.

⁴⁸ Σύμφωνα με τα άρθρα 480 και 489 Κ.Πολ.Δ

⁴⁹ Όπως αυτά ρυθμίζονται με τα άρθρα 1020 και 1192 του ΑΚ



περιπτώσεων, κατά τις οποίες δημιουργείται με τη διάπλαση ένα νέο ακίνητο. Η απόφαση που οριοθετεί το ακίνητο, για το οποίο υπήρχε αμφισβήτηση ορίων, είναι οπωσδήποτε αναγνωριστική, ενώ, στη δεύτερη περίπτωση, θα πρέπει να θεωρηθεί ότι είναι διαπλαστική. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, η αγωγή για τον δικαστικό καθορισμό των ορίων είναι εγγραπτά στα βιβλία διεκδικήσεων⁵⁰ και δημιουργείται για τον ενάγοντα υποχρέωση υποβολής δήλωσης κυριότητας. Όταν δε εκδοθεί απόφαση επί της αγωγής και καταστεί αυτή τελεσίδικη, σημειώνεται στα βιβλία διεκδικήσεων. Σε κάθε περίπτωση συνεπώς, ανεξάρτητα από τον χαρακτήρα της απόφασης ως αναγνωριστικής ή διαπλαστικής, η απόφαση αυτή, που οριοθετεί το ακίνητο, αποτελεί έγγραφο συνυποβαλλόμενο με τη δήλωση του ν. 2308/1995 εκ μέρους του δικαιούχου (κυρίου).

3.3.1.4 Κυριότητα δυνάμει προσκυρώσεως

Προσκύρωση⁵¹ είναι η διοικητική πράξη που επάγεται πρωτότυπη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος, όπως είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση, ο αναδασμός, η εφαρμογή σχεδίων πόλεως κ.ά. Οι προσκυρώσεις, κατά την έννοια αυτή, υπόκεινται σε μεταγραφή⁵² και ο δικαιούχος έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995. Περίπτωση προσκύρωσης αποτελεί και η προσκύρωση λόγω τακτοποιήσεων ή ορθογωνισμού μη άρτιων οικοπέδων στο πλαίσιο ρυμοτομίας και εφαρμογής σχεδίων πόλεων. Η προσκύρωση αυτή συνιστά αναγκαστική αφαίρεση ιδιοκτησίας και προσάρτησή της σε γειτονικό ακίνητο με πράξη της Διοίκησης. Αποτελεί δηλαδή μορφή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία για τη συντέλεσή της απαιτεί την καταβολή πλήρους αποζημιώσεως προς τον κύριο του προσκυρωτέου ακινήτου, που στερείται την ιδιοκτησία του. Κατά τα λοιπά ισχύουν, όσα διαλαμβάνονται παρακάτω για την αναγκαστική απαλλοτρίωση.

3.3.1.4.1 Αναγκαστική απαλλοτρίωση

⁵⁰ Σύμφωνα με το άρθρο 220 του Κ.Πολ.Δ

⁵¹ Σύμφωνα με το άρθρο 1056 του ΑΚ

⁵² Σύμφωνα με το άρθρο 1192 του ΑΚ



Αναγκαστική απαλλοτρίωση⁵³ είναι η αφαίρεση της ιδιοκτησίας (συνήθως κυριότητας ακινήτου και των επ' αυτού τυχόν υφιστάμενων λοιπών εμπράγματων δικαιωμάτων) ορισμένου προσώπου και ο προσπορισμός της σε άλλο πρόσωπο (που συχνά είναι το Δημόσιο ή κάποιος ΟΤΑ ή άλλο ΝΠΔΔ, χωρίς να αποκλείεται να είναι ιδιώτης, φυσικό ή νομικό πρόσωπο). Αφαίρεση της ιδιοκτησίας γίνεται μόνο για δημόσια ωφέλεια, προβλεπόμενη από το νόμο, ύστερα από διοικητική πράξη που κηρύσσει την απαλλοτρίωση (συνήθως κοινή υπουργική απόφαση του αρμόδιου – ανάλογα με το σκοπό της απαλλοτρίωσης – Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως). Για τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης απαιτείται και η καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης υπέρ των δικαιούχων.

Με βάση τα παραπάνω, σε ό,τι αφορά στο Κτηματολόγιο, ισχύουν τα ακόλουθα:

⊕ Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης περιλαμβάνεται μεταξύ των καταχωριστέων⁵⁴ πράξεων στα κτηματολογικά φύλλα ενός λειτουργούντος κτηματολογίου. Άλλωστε η κήρυξη της απαλλοτρίωσης είναι και σήμερα εγγραπτέα σε ειδικό βιβλίο, του οποίου η τήρηση προβλέπεται από τον υποθηκοφύλακα⁵⁵. Επομένως, υφίσταται υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 από τον «υπέρ' ου» η απαλλοτρίωση για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Και ο δικαιούχος του υπό απαλλοτρίωση δικαιώματος («καθ' ου» η απαλλοτρίωση), υποχρεούται να προβεί σε δήλωση για το νομικά υφιστάμενο ακόμη δικαίωμά του, με αναφορά όμως ότι το ακίνητο εμπίπτει στην περιοχή, για την οποία έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση.

⊕ Σε ό,τι αφορά το υπό απαλλοτρίωση δικαίωμα, υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχει μέχρι τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης ο δικαιούχος του υπό απαλλοτρίωση δικαιώματος, δηλαδή ο «καθ' ου» η απαλλοτρίωση. Αντίθετα, μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχει ο «υπέρ' ου» η απαλλοτρίωση, που είναι ο νέος πλέον και μόνος δικαιούχος. Στην περίπτωση αυτή προσκομίζεται και πιστοποιητικό μεταγραφής μόνο για εκείνες τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, για τις οποίες ο νόμος προβλέπει κατ' εξαίρεση μεταγραφή.

⁵³ Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Συντάγματος

⁵⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 12, παράγραφο 2 του νόμου 2664/1998

⁵⁵ Σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν.δ. 797/1971



Οι απαλλοτριώσεις που έχουν καταγραφεί στο δήμο Ηρακλείου αριθμούν συνολικά 100 ακίνητα εκ των οποίων τα 73 αφορούν σε πυλώνες της ΔΕΗ, δηλαδή στην έκταση στην οποία βρίσκεται ο πυλώνας, η οποία καθίσταται μη οικοδομήσιμη και υπόκειται σε αναγκαστική απαλλοτρίωση. Τα υπόλοιπα 28 ακίνητα έχουν απαλλοτριωθεί για δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

3.3.1.4.2 Αναδασμός

Αναδασμός είναι η αναδιανομή, με πράξη της Αρχής, των ακινήτων ορισμένης περιοχής μεταξύ των ιδιοκτητών τους για λόγους βελτίωσης της γεωργικής εκμετάλλευσής τους⁵⁶ ή για άλλους λόγους, όπως π.χ. οικιστικούς⁵⁷. Οδηγεί στην αντικατάσταση των παλαιών ιδιοκτησιών με νέες ίσης αξίας, δηλαδή στην απόσβεση των δικαιωμάτων επί των αρχικών ακινήτων και στην κτήση πρωτοτύπως αντίστοιχων δικαιωμάτων επί των νέων ακινήτων, που αποτελούν για κάθε ιδιοκτήτη το ισάξιο κτηματικό αντάλλαγμα.

Ο αναδασμός, συνιστά πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας (ή άλλων δικαιωμάτων), που εμπίπτει στην έννοια της προσκύρωσης και υπόκειται ως εκ τούτου σε μεταγραφή.

3.3.1.4.3 Κύρωση σχεδίων πόλεως

Με τα σχέδια πόλεως καθορίζονται οι εκτάσεις που διατίθενται ή περιέρχονται στην κοινή χρήση, οι κοινωφελείς χώροι και οι οικοδομήσιμες εκτάσεις, όπου επιτρέπεται κατ' αρχήν η ανέγερση κτηρίων κάθε χρήσης. Οι πράξεις, με τις οποίες επιτυγχάνεται η εφαρμογή των σχεδίων πόλεως, είναι:

- ⊕ η ρυμοτομία,
- ⊕ η προσκύρωση, προκειμένου να δημιουργηθούν άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα και
- ⊕ η τακτοποίηση, δηλαδή η ανταλλαγή και προσθαφαίρεση εδαφικών τμημάτων δύο ή περισσότερων γειτονικών ακινήτων.

⁵⁶ Γεωργικός αναδασμός, ν. 674/1977

⁵⁷ Αστικός αναδασμός, άρθρο 35 ν. 974/1979 ή κατά το άρθρο 12, παράγραφος 3, ν. 1337/1983



Σημασία για την εφαρμογή των διατάξεων της κτηματολογικής νομοθεσίας έχουν τα σχέδια πόλεως, τόσο πριν, όσο και μετά την εφαρμογή τους.

Ειδικότερα:

⊕ Δεδομένου ότι στα κτηματολογικά βιβλία εγγράφονται και τα «ρυθμιστικά και πολεοδομικά σχέδια και μελέτες» ήδη «πριν από την εφαρμογή τους»⁵⁸, είναι πρόδηλο ότι αντίστοιχη εγγραφή πρέπει να γίνει και κατά την προδικασία των κτηματογραφήσεων στα κτηματολογικά διαγράμματα και τους πίνακες.

⊕ Σε ό,τι αφορά τη φάση της εφαρμογής των σχεδίων πόλεως, για να επέλθει η σκοπούμενη εμπράγματη μεταβολή για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, χρειάζεται να κινηθεί η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και να συντελεστεί αυτή με την καταβολή, όπου απαιτείται, της δικαστικά καθοριζόμενης πλήρους αποζημίωσης⁵⁹. Επομένως, πριν από τη συντέλεση της εμπράγματης μεταβολής, δηλώνονται στο Κτηματολόγιο οι παλαιές ιδιοκτησίες, με παρατήρηση ότι στην περιοχή, στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, εκκρεμεί η εφαρμογή σχεδίου πόλεως. Μετά τη συντέλεση της εμπράγματης μεταβολής υποβάλλονται δηλώσεις του ν. 2308/1995 από τους δικαιούχους των ακινήτων που διαμορφώθηκαν με την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως.

3.3.1.4.4 Πράξεις εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης

Οι πράξεις εφαρμογής, μετά την κύρωσή τους από τον Νομόρχη, μεταγράφονται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο⁶⁰. Η μεταγραφή γίνεται ενιαία (συνολικά) και καταχωρείται στις μερίδες των ιδιοκτητών που αναφέρονται στον πίνακα της πράξης εφαρμογής. Με τη μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής εμπράγματες μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές, για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. από 17.7.1923 και του ν.δ. 797/1971.

⁵⁸ Σύμφωνα με το άρθρο 12, παράγραφος 2, ν. 2664/1998

⁵⁹ Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 30-41 του ν.δ. 17-7-1923

⁶⁰ Σύμφωνα με το άρθρο 12, ν.1337/1983 όπως συμπληρώθηκε με την παράγραφο 5β του ν.1512/1988 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 του ν.1772/1988



Συγκεκριμένα, με τη μεταγραφή, επέρχονται οι προβλεπόμενες στην πράξη εφαρμογής εμπράγματα μεταβολές, που αφορούν στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς γης και στη διάθεση των εισφορών (χωρίς αποζημίωση), προκειμένου να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά η περιοχική ένταξης ή επέκτασης του πολεοδομικού σχεδίου. Στην κατηγορία αυτή υπάγονται ενδεικτικά οι επεμβάσεις στα εδαφικά τμήματα που αποτελούν την εισφορά σε γη, με την αφαίρεση και τη διάθεσή τους για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, ή η παραχώρηση κτηματικών ανταλλαγμάτων στους ιδιοκτήτες που υφίστανται το βάρος της οικιστικής ανάπτυξης.

Αντίθετα, στις περιπτώσεις τακτοποιήσεων, ρυμοτομήσεων ή και δεσμεύσεων ιδιοκτησιών για την ανέγερση κοινωφελών κτηρίων που επάγονται επεμβάσεις σε ακίνητα, τα οποία δεν προέρχονται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, οι εμπράγματα μεταβολές επέρχονται, μόνο αφού ολοκληρωθούν οι διαδικασίες που προβλέπονται γι' αυτές και όχι από τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής. Π.χ. στην περίπτωση προσκύρωσης μη άρτιου ακινήτου ή ρυμοτόμησης ακινήτου πέραν της οφειλόμενης εισφοράς, δεν αρκεί η μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, αλλά απαιτείται να ολοκληρωθεί η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (προσδιορισμός αποζημίωσης, καταβολή κλπ.), προκειμένου να επέλθουν οι εμπράγματα μεταβολές που αναφέρονται στην πράξη εφαρμογής.

Με βάση τα παραπάνω οι υποχρεώσεις υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 διαμορφώνονται ως εξής:

Εάν μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων δεν έχει μεταγραφεί η κυρωθείσα πράξη εφαρμογής, οι ιδιοκτήτες υποβάλλουν δηλώσεις για τα δικαιώματά τους επί των παλαιών ακινήτων τους. Από τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, οι ιδιοκτήτες έχουν υποχρέωση να υποβάλουν συμπληρωματικές ή νέες δηλώσεις, κατά τις ανωτέρω διακρίσεις, εφόσον στις αρχικές ιδιοκτησίες τους έχουν επέλθει αλλαγές ή έχουν αποκτηθεί νέα ακίνητα.

Οι πράξεις εφαρμογής, οι οποίες έχουν διενεργηθεί στο Ηράκλειο, είναι πολλές, άλλοτε μεγαλύτερες και άλλοτε μικρότερες. Περιλαμβάνουν συνολικά 45,193 δικαιώματα και 19,892 ιδιοκτησίες. Πιο κάτω αναφέρονται επιγραμματικά οι μεγαλύτερες και πιο πρόσφατες, σημειώνεται ότι δίνεται το όνομα (από την περιοχή), ο αριθμός και η χρονολογία της πράξης εφαρμογής και η ημερομηνία, κατά την οποία αυτή μεταγράφηκε στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.

- i. ΑΤΣΑΛΕΝΙΟ, 1/1990 με ημερομηνία μεταγραφής 16/03/1990



- ii. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ – ΜΕΣΣΑΜΠΕΛΙΕΣ – ΦΟΡΤΕΤΣΑ ΤΜΗΜΑ II, M8/1994, μεταγεγραμμένη στις 7/10/1996.
- iii. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ – ΜΕΣΣΑΜΠΕΛΙΕΣ – ΦΟΡΤΕΤΣΑ ΤΜΗΜΑ III, M9/1994, μεταγεγραμμένη στις 22/1/1997 (Τόμος: 3291 και αριθμός: 257131).
- iv. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ – ΜΕΣΣΑΜΠΕΛΙΕΣ – ΦΟΡΤΕΤΣΑ ΤΜΗΜΑ IV, M10/1994, μεταγεγραμμένη στις 4/12/1996.
- v. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ – ΜΕΣΣΑΜΠΕΛΙΕΣ – ΦΟΡΤΕΤΣΑ ΤΜΗΜΑ VII, M1/1995, μεταγεγραμμένη στις 29/3/2000 (Τόμος: 3699 και αριθμός: 377669).
- vi. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ – ΜΕΣΣΑΜΠΕΛΙΕΣ – ΦΟΡΤΕΤΣΑ ΤΜΗΜΑ I, M9/1995, μεταγεγραμμένη στις 17/12/1997.
- vii. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ – ΜΕΣΣΑΜΠΕΛΙΕΣ – ΦΟΡΤΕΤΣΑ ΤΜΗΜΑ VI, M11/1995, μεταγεγραμμένη στις 18/10/2000 (Τόμος: 3757 και αριθμός: 280571).
- viii. ΜΑΣΤΑΜΠΑΣ – ΚΟΡΩΝΙ – ΘΕΡΙΣΣΟΣ – ΔΕΙΛΙΝΑ, M4/1994, μεταγεγραμμένη στις 24/08/2001. Και τέλος
- ix. ΧΡΥΣΟΠΗΓΗ – ΠΟΡΟΣ – ΚΑΤΣΑΜΠΑΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ – ΜΠΕΝΤΕΒΗ, ΑΤΣΑΛΕΝΙΟ, 95/2002, με ημερομηνία μεταγραφής 10/07/2008.

3.3.1.4.5 Μεταφορά συντελεστή δόμησης

Κατά το άρθρο 12 του ν. 2664/1998, μορφή προσκύρωσης⁶¹ είναι και η μεταφορά του συντελεστή δόμησης. Η μεταφορά αυτή γίνεται από το «βαρυνόμενο» ακίνητο, του οποίου δεσμεύεται η ανοικοδόμηση για τις αναγραφόμενες στον νόμο αιτίες⁶² (όπως για παράδειγμα ο

⁶¹ Σύμφωνα και με τα άρθρα 1056 και 1192 του ΑΚ όπου αναφέρονται εκτενώς στο εδάφιο 3.3.1.4

⁶² Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 2300/1995



χαρακτηρισμός κτηρίου ως διατηρητέου), σε ένα άλλο ακίνητο, το «ωφελούμενο» ακίνητο, βάσει των κριτηρίων εκείνων που ρητά ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 4 του ν.2300/1995.

Το δημιουργούμενο με τον τρόπο αυτό δικαίωμα, που αποτυπώνεται στον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης και αποτελεί το αντάλλαγμα του ιδιοκτήτη για την απώλεια της δυνατότητας εκμετάλλευσης του ακινήτου του μέχρις εξαντλήσεως του υφιστάμενου γι' αυτό συντελεστή δόμησης, είναι εγγραπτό δικαίωμα κατά το άρθρο 2 § 3 ν.2308/1995⁶³. Υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχει ο κύριος του ωφελούμενου ακινήτου, ως δικαιούχος, όταν κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση η περιοχή, στην οποία βρίσκεται. Αν όμως το δικαίωμα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης δεν έχει συνδεθεί ακόμη με κάποιο συγκεκριμένο («ωφελούμενο») ακίνητο, τότε υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχει ο κύριος του βαρυνόμενου ακινήτου (ή και τρίτος, στον οποίον μεταβιβάστηκε το εν λόγω δικαίωμα), όταν κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση η περιοχή στην οποία βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο.

3.3.1.5 Κυριότητα δυνάμει πλειστηριασμού (περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως)

Ο πλειστηριασμός (αναγκαστικός ή εκούσιος), ο οποίος αποτελεί μια από τις νομικές «αιτίες» κτήσης κυριότητας, οδηγεί σε παράγωγη και όχι σε πρωτότυπη κτήση. Ο κύριος από πλειστηριασμό, που έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης, πρέπει να προσκομίσει αντίγραφο της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, που έχει συντάξει ο αρμόδιος επί του πλειστηριασμού συμβολαιογράφος μετά την κατακύρωση, καθώς επίσης πιστοποιητικό μεταγραφής αυτής⁶⁴.

3.3.1.6 Κυριότητα δυνάμει παραχώρησης από το Δημόσιο

Κτήση κυριότητας με παραχώρηση ακινήτου από το Δημόσιο (που είτε του ανήκε κατά κυριότητα, είτε προέρχεται από αναγκαστική απαλλοτρίωση ιδιωτικής ιδιοκτησίας) είναι δυνατή στις προβλεπόμενες από τον νόμο περιπτώσεις. Ο αποκτών κατ' αυτόν τον τρόπο κυριότητα, που έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης κυριότητας, πρέπει να επισυνάψει στη δήλωσή του αντίγραφο του τίτλου, συνήθως

⁶³ Σε συνδυασμό και με το άρθρο 12, §1β του ν.2664/1998

⁶⁴ Σύμφωνα με τα άρθρα 2 του ΑΚ και 1005 του ΚΠολΔ



παραχωρητηρίου, και πιστοποιητικό μεταγραφής, όπου αυτό απαιτείται με βάση την κείμενη νομοθεσία. Το ίδιο ισχύει και για όσους αποκτούν με παραχωρητήρια περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, όπως π.χ. δουλεία ξυλεύσεως, όχι όμως όταν παραχωρείται απλώς η χρήση δημόσιου ακινήτου (συνήθως για περιορισμένο χρόνο), δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή το αποκτώμενο δικαίωμα είναι ενοχικό και δεν είναι εγγραπτέο στα κτηματολογικά στοιχεία, εκτός αν κατ' εξαίρεση ορίζεται διαφορετικά από τον νόμο.

Οι πιο συχνές περιπτώσεις παραχωρήσεων της εν λόγω κατηγορίας είναι οι προβλεπόμενες κατά κύριο λόγο στην εποικιστική νομοθεσία για την αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών (σε αγροτικά ακίνητα) ή αστών προσφύγων (σε αστικά ακίνητα), οι οποίες αντιμετωπίζονται εκτενώς παρακάτω⁶⁵.

3.3.1.7 Κυριότητα δυνάμει δικαστικής διανομής

Κύριος γίνεται και ο αποκτών αποκλειστική κυριότητα σε τμήμα αρχικού κοινού ακινήτου (περισσότερων συγκυρίων), ύστερα από αυτούσια δικαστική διανομή, σύμφωνα τόσο με το άρθρο 1192 του ΑΚ, στο οποίο ορίζεται ότι οι εκθέσεις δικαστικής διανομής είναι μεταγραφτέες πράξεις, όσο και με το άρθρο 489, § 2 του ΚΠολΔ το οποίο απαιτεί τη μεταγραφή «της τελεσιδικής δικαστικής απόφασης που διατάζει την αυτούσια διανομή» και την «έκθεση κλήρωσης», δηλαδή την «έκθεση δικαστικής διανομής» κατά το άρθρο 1192 ΑΚ. Αντίθετα, για την εξώδικη διανομή (με συμβολαιογραφικό έγγραφο) εφαρμόζονται τα άρθρα 1033 και 1192 ΑΚ, αφού αυτή αποτελεί εμπράγματη μεταγραφτέα σύμβαση.

Με βάση τα παραπάνω, όποιος έχει καταστεί κύριος κατ' αυτόν τον τρόπο, έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση του ν. 2308/1995, στην οποία πρέπει να επισυνάψει αντίγραφα των προαναφερόμενων αποφάσεων και εκθέσεων.

Θα πρέπει τέλος να σημειωθεί ότι, όπως προκύπτει από τα άρθρα 480Α και 489 § 2 ΚΠολΔ, με την απόφαση που διατάζει τη διανομή, μπορεί να συστήνεται στο ακίνητο οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Ειδικώς μάλιστα στην περίπτωση της διανομής με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας δεν ενδιαφέρει αν το ακίνητο είναι ήδη οικοδομημένο ή όχι (άρθρο 480Α ΚΠολΔ).

⁶⁵ Βλ. σχετικό εδάφιο 3.3.7.1



3.3.1.8 Κυριότητα δυνάμει χρησικτησίας

Χρησικτησία ενέχεται κατά τις περιπτώσεις όπου διεκδικείται νομή επί ακινήτου. Νομή είναι η φυσική εξουσίαση προσώπου ή ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπάρχει κυριότητα ή άλλα έμπρακτα δικαιώματα, εφόσον ασκείται με τον ίδιο τρόπο που θα ασκούσε ο κύριος του ακινήτου. Νομικά υπάρχουν κατηγορίες νομής :

- i. Δίκαια νομή : Καλείται εκείνη, η οποία, κατά την κτήση, δεν υφίσταται κανένα εμπόδιο, ούτε από τον νόμο ούτε από τον τυχόν υπάρχοντα προηγούμενο κύριο. Αυτή δηλαδή που στηρίζεται νομικά σε νόμιμο τίτλο κτήσης.
- ii. Καλόπιστος νομή : Είναι η ασκούμενη νομή βάσει θεωρούμενου ως νόμιμου τίτλου κυριότητας και με τη θέληση του προηγούμενου νομέα.
- iii. Επικαλύψιμος νομή : Είναι η ασκούμενη χωρίς νομικό τίτλο και παρά τη θέληση του προηγούμενου νομέα.
- iv. Νομή Δικαιώματος : Είναι η νομή που αναφέρεται στη μερική φυσική εξουσίαση του ακινήτου και ασκείται «διάνοια δικαιούχου». Όπως, για παράδειγμα, η νομή που ασκεί ο δανειστής επί ενεχύρου ή ο δικαιούχος επί δουλείας.

3.3.1.8.1 Τακτική χρησικτησία

Σε δηλώσεις κυριότητας με τίτλο κτήσεως την τακτική χρησικτησία⁶⁶, θα πρέπει να επισυνάπτεται είτε απόφαση δικαστηρίου που να αναγνωρίζει την κυριότητα είτε ο νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος και πιστοποιητικό μεταγραφής του⁶⁷.

Θα πρέπει επίσης να προσκομίζονται αποδείξεις για την άσκηση νομής επί 10ετία (με τη χρήση φυσικά και του κατ' ΑΚ 1046 τεκμηρίου νομής του ενδιάμεσου χρόνου).

3.3.1.8.2 Έκτακτη χρησικτησία

⁶⁶ Σύμφωνα με το άρθρο 1041 του ΑΚ

⁶⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 1043, § 2, του ΑΚ



Η έκτακτη χρησικτησία αποτελεί έναν ρητά κατονομαζόμενο στον νόμο τρόπο κτήσεως κυριότητας⁶⁸ ή δουλειών⁶⁹. Η κτήση της κυριότητας με χρησικτησία (κάθε είδους) επάγεται την απόσβεση της παλαιάς κυριότητας και των τυχόν προϋφιστάμενων εμπράγματων δικαιωμάτων (ΑΚ 1053). Πρόκειται συνεπώς για πρωτότυπη κτήση, που συντελείται, όταν ασκείται η νομή επί εικοσαετία. Είναι φανερό, συνεπώς, ότι δεν αρκεί μόνο η δήλωση του δικαιούχου, με την οποία αυτός επικαλείται έκτακτη χρησικτησία, για να αναγραφεί στους κτηματολογικούς πίνακες ως δικαιούχος. Χρειάζεται να συνοδεύεται η δήλωσή του με στοιχεία, από τα οποία να μπορεί να προκύπτει, έστω έμμεσα, η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 1045 ΑΚ, εκτός βεβαίως αν έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση που έχει αναγνωρίσει τελεσιδικώς την κτήση της κυριότητας (ή κάποιας δουλείας) με έκτακτη χρησικτησία, οπότε αρκεί η προσκόμιση αντιγράφου της μαζί με το πιστοποιητικό μεταγραφής της.

Στοιχεία, τα οποία αποτελούν ένδειξη για την άσκηση πράξεων νομής και παρέχουν έρεισμα, αν καλύπτουν χρονική περίοδο 20 ετών, για την αναγραφή του δηλούντος ως κατ' αρχήν κυρίου, είναι ιδίως τα ακόλουθα:

⊕ υποθήκες και εν γένει βάρη στα ακίνητα, για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία

⊕ συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο

⊕ συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου

⊕ πράξη αναγνώρισης ορίων

⊕ μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα, εφόσον φέρουν βέβαιη χρονολογία

⊕ δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ. δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης

⁶⁸ Σύμφωνα με το άρθρο 1045 του ΑΚ

⁶⁹ Σύμφωνα με τα άρθρα 1121, 1143, 1187, 1191 του ΑΚ



⊕ έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετωπίστηκε ως κύριος του ακινήτου, στο οποίο αφορά η δήλωση

⊕ αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος

⊕ αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. προς τον δηλούντα

⊕ αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή, ενδεχομένως, για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή, πάντως, δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους

⊕ παλαιές αγγελίες στον τύπο για πώληση του ακινήτου

⊕ παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο

⊕ βεβαιώσεις του προέδρου της Κοινότητας / Δημάρχου για τα δικαιώματα επί του ακινήτου του δηλούντος ή και των προκατόχων του ή την άσκηση νομής επ' αυτού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον μιας εικοσαετίας

⊕ ένορκες βεβαιώσεις με το ως άνω περιεχόμενο

Θα πρέπει να σημειωθεί σχετικά, ότι τα προσκομιζόμενα αποδεικτικά στοιχεία αξιολογούνται ανάλογα με τη φύση καθενός, λαμβάνοντας υπόψη και το τεκμήριο του άρθρου 1046 ΑΚ, σύμφωνα με το οποίο αν αποδεικνύεται ότι κάποιος ασκεί νομή σε δύο χρονικά σημεία, τεκμαίρεται ότι νέμεται το ακίνητο και στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

3.3.1.8.3 Ειδικότερα ζητήματα χρησικτησίας

Για τον υπολογισμό του απαιτούμενου για την τακτική ή έκτακτη χρησικτησία χρόνου (10ετία ή 20ετία αντίστοιχα) ιδιαίτερη σημασία έχει η διάταξη του άρθρου 1051 ΑΚ, η οποία επιτρέπει τον συνυπολογισμό του χρόνου νομής των διαδοχικών νομέων, κατά τις διακρίσεις που γίνονται δεκτές με την ερμηνεία της εν λόγω διάταξης.



Καίρια σημασία έχει για το ζήτημα αυτό η διάκριση μεταξύ ειδικής και καθολικής διαδοχής. Συγκεκριμένα, όταν πρόκειται για καθολική διαδοχή, ο καθολικός διάδοχος υπεισέρχεται απλώς στη θέση του κληρονομούμενου. Έτσι, αν ο κληρονομούμενος ήταν κακόπιστος νομέας, θα πρέπει ο κληρονόμος (καθολικός διάδοχος), ανεξάρτητα από την καλή ή κακή του πίστη και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή ή όχι της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου, να νεμηθεί επί τόσο χρόνο συμπληρωματικά το ακίνητο, ώστε να συμπληρωθεί συνολικά (με τη νομή και του κληρονομούμενου και του κληρονόμου) 10ετία ή 20ετία, αντίστοιχα.

Αντίθετα, αν πρόκειται για ειδική διαδοχή (π.χ. λόγω πωλήσεως), θα πρέπει να γίνονται οι εξής περαιτέρω διακρίσεις:

- i. Αν ο δικαιοπάροχος νεμόταν με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας (νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος και καλή πίστη), χωρίς να έχει συμπληρώσει ακόμη 10ετία, ομοίως δε και ο ειδικός διάδοχος (π.χ. αγοραστής) νέμεται επίσης με τα ίδια προσόντα (με δικό του νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο, π.χ. το μεταγεγραμμένο πωλητήριο συμβόλαιο, και με καλή πίστη), τότε καθίσταται αυτός κύριος⁷⁰, μόλις συμπληρωθεί συνολικά 10ετία.
- ii. Αν ο ειδικός διάδοχος – σε αντίθεση με τον δικαιοπάροχό του, που όμως δεν είχε συμπληρώσει 10ετή νομή – δεν έχει τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας, θα πρέπει, για να γίνει κύριος, να νεμηθεί το ακίνητο επί τόσον χρόνο, ώστε με την προσαύξηση του χρόνου νομής του δικαιοπαρόχου του να συμπληρώνεται 20ετία⁷¹.
- iii. Αν ο δικαιοπάροχος νεμόταν χωρίς τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας και το ίδιο ακριβώς συμβαίνει και με τον ειδικό διάδοχο, ο αναγκαίος και πάλι χρόνος για την κτήση της κυριότητας (με προσαύξηση χρόνου) είναι η 20ετία⁷².
- iv. Αν, αντίθετα, στην τελευταία περίπτωση ο ειδικός διάδοχος (π.χ. αγοραστής) νέμεται με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας, τότε αρκεί η συμπλήρωση στο πρόσωπό του

⁷⁰ Σύμφωνα με τα άρθρα 1041 και 1051 του ΑΚ

⁷¹ Σύμφωνα με το άρθρο 1045 του ΑΚ

⁷² Σύμφωνα με τα άρθρα 1045 και 1051 του ΑΚ



(χωρίς προσαύξηση) 10ετούς νομής, εκτός αν ο δικαιούχος είχε ήδη νεμηθεί για χρόνο μεγαλύτερο της δεκαετίας, οπότε αρκεί η συμπλήρωση του εναπομένου για την εικοσαετία της έκτακτης χρησιμότητας χρόνου, που εν προκειμένω θα είναι (στο πρόσωπο του ειδικού διαδόχου) μικρότερος της απαιτούμενης για την τακτική χρησιμότητα 10ετίας.

Σημειώνεται ότι σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, κατά την έως σήμερα κρατούσα άποψη στην ελληνική νομολογία και θεωρία, δεν είναι δυνατή με χρησιμότητα.

Πρέπει επίσης να αναφερθεί ότι σύμφωνα με το άρθρο 6 § 5 του ν. 2242/1994 οι διατάξεις περί χρησιμότητας δεν εφαρμόζονται για τα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής από εισφορές σε γη, αλλά δεν διατέθηκαν σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής. Τα εν λόγω ακίνητα φυλάσσονται από τον οικείο ΟΤΑ μέχρι την απόδοσή τους για τον προβλεπόμενο σκοπό.

Τα δικαιώματα που εντοπίστηκαν και αφορούν σε χρησιμότητες ανέρχονται στα 5,313. Από αυτά τα 3,837 δικαιώματα δηλώθηκαν χωρίς όμως να τεκμηριώνονται από συνυποβαλλόμενα έγγραφα. Υπήρχαν δε 137 δικαιώματα τα οποία τεκμηριώνονται με ιδιωτικό συμφωνητικό και ακολουθούν τα νόμιμα, όπως αυτά αναφέρονται πιο πάνω και 18 δικαιώματα τα οποία τεκμηριώνονται γιατί οι δικαιούχοι αναφέρονται σε τίτλους όμορων ακινήτων ως κύριοι των εν λόγω ακινήτων. Τέλος 1321 χρησιμότητες τεκμηριώνονται με δικαστικές αποφάσεις.

3.3.1.8.4 Παρατηρήσεις επί δικαιωμάτων που αφορούν σε χρησιμότητες

Όπως έχει εκτενώς αναφερθεί πιο πάνω, περί τεκμηρίωσης εκτάκτου χρησιμότητας, αρκετοί λόγοι συντείνουν στην ανάρτηση του δικαιούχου ως κυρίου του ακινήτου. Παρ' όλα αυτά, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να αναρτηθεί χρησιμότητα σε οριζόντια ιδιοκτησία. Αρκετές ήταν οι φορές που εντοπίστηκε αυτό και αντιμετωπίστηκε αναλόγως. Βέβαια το συνηθέστερο πρόβλημα σε αυτό τον τομέα, ήταν η χρησιμότητα στον αγροτικό χώρο του Ηρακλείου.

Σε κάθε περίπτωση, το δικαίωμα που αναρτάται, εφόσον αυτό τεκμηριώνεται, συνοδεύεται από την απαιτούμενη παρατήρηση που αντιστοιχεί στην αιτία τεκμηρίωσης του δικαιώματος.



⊕ Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΝΕΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ. .../..... ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΜΟΝΟΜΕΛΟΥΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΝΟΜΙΜΩΣ ΜΕΤΑΓΕΓΡΑΜΜΕΝΗ ΣΤΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΣΤΟΝ ΤΟΜΟ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΣΤΙΣ/.../.....

⊕ Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΝΕΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ. ΑΡΙΘΜΟ .../..... ΕΝΟΡΚΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

⊕ Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΝΕΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΥΠ. ΑΡΙΘΜΟ/..... Σ.Ε. ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΠΟΥ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΕΙ Ο ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΣ ΤΟΥ ΟΜΟΡΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΜΕ ΚΑΕΚ 170632219014 ΟΠΟΥ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ Ο ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΣ ΩΣ ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΕΝ ΛΟΓΩ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

⊕ Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΝΕΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ. ΑΡΙΘΜΟ ... /..... ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

3.3.1.9 Οριζόντια ιδιοκτησία δυνάμει κανόνων εθιμικού δικαίου

Κατά τη κτηματογράφηση του δήμου Ηρακλείου εντοπίστηκαν 107 ακίνητα με 214 δικαιώματα, τα οποία αφορούν και ακολουθούν κανόνες προϋπάρχοντος εθιμικού δικαίου.

Στην Κρήτη, γενικότερα, δυνάμει των άρθρων 342-344 του Κρητικού Κώδικα, ισχυε ως έθιμο, έως και την εισαγωγή του γενικού θεσμού της “οριζόντιας ιδιοκτησίας”, ο θεσμός του δικαιώματος χωριστής κυριότητας ορόφου ή διαμερίσματος χωρίς ταυτόχρονη κτήση ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του εδάφους και των κοινοκλήτων πραγμάτων. Καθώς επίσης ισχυε και “το δικαίωμα της οροφοκτησίας” ή “επιφάνειας ιδιορρύθμου μορφής”.

Οι παραπάνω εθιμικοί κανόνες δημιουργούν μια ιδιότυπη σχέση χωριστής (αποκλειστικής) ιδιοκτησίας, σύμφωνα με την οποία ο κύριος του εδάφους δεν είναι κατ' ανάγκην και κύριος των επ' αυτού κτισμάτων. Το δικαίωμα της χωριστής κυριότητας μπορεί να αναφέρεται και σε τμήματα ορόφου, π.χ. σε ένα δωμάτιο του ορόφου.

Τα παραπάνω δικαιώματα εθιμικού δικαίου, στο μέτρο που εξακολουθούν και σήμερα να υφίστανται, αντιμετωπίζονται κατά τρόπο αντίστοιχο προς τις δηλώσεις που αφορούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες του ν.3741/1929, λαμβάνοντας όμως υπόψη τις ιδιαιτερότητες της εθιμικού δικαίου ρύθμισης.



3.3.2 Δουλείες

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η δουλεία ως εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, αποτελεί έγγραφτο δικαίωμα⁷³. Τα συνυποβαλλόμενα με τη δήλωση έγγραφα που αποδεικνύουν τη δουλεία είναι ανάλογα του τρόπου σύστασής της⁷⁴, δηλαδή αυτά μπορεί να είναι:

- i. Δικαιοπραξία και ειδικότερα είτε το συμβολαιογραφικό έγγραφο που υπόκειται σε μεταγραφή⁷⁵ είτε η κληρονομική διαδοχή με διαθήκη, η οποία χρειάζεται μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου⁷⁶.
- ii. Χρησικτησία, έκτακτη ή τακτική, οπότε (στην τελευταία περίπτωση) χρειάζεται και νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος, ο οποίος, σύμφωνα με το άρθρο 1043 § 2 ΑΚ, προϋποθέτει αναγκαιώς συμβολαιογραφικό έγγραφο, που έχει μεταγραφεί. Σε περίπτωση που ο δηλών επικαλείται χρησικτησία, ισχύουν αναλόγως όσα αναγράφονται παραπάνω για την κυριότητα με τίτλο κτήσεως τη χρησικτησία (βλ. 2.2.8), με μόνη διαφορά ότι αντί πράξεων νομής απαιτούνται πράξεις που συνιστούν άσκηση οιονεί νομής.

3.3.2.1 Πραγματικές δουλείες

Όπως έχει ήδη ειπωθεί βασικό χαρακτηριστικό των πραγματικών δουλειών είναι ότι η ωφέλεια από το δουλεύον ακίνητο παρέχεται, όχι σε ένα επακριβώς ορισμένο πρόσωπο αλλά στον εκάστοτε κύριο του δεσπόζοντος ακινήτου.

Ο ΑΚ δεν αναφέρει διεξοδικά τα είδη των πραγματικών δουλειών που δύνανται να υπάρξουν, αλλά γίνεται ενδεικτική απαρίθμησή τους. Συνεπώς, η ιδιωτική βούληση μπορεί να προβλέψει και άλλα είδη με διαφορετικό περιεχόμενο. Ειδικότερα⁷⁷ αναφέρονται τα εξής είδη πραγματικών δουλειών:

⁷³ Βλέπε εδάφιο 2.2.3

⁷⁴ Σύμφωνα με τα άρθρα 1121, 1143, 1187, 1191 του ΑΚ

⁷⁵ Σύμφωνα με το άρθρο 1192 του ΑΚ

⁷⁶ Σύμφωνα με τα άρθρα 1193, 1195, 1198 του ΑΚ

⁷⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 1120 του ΑΚ



- ⊕ δουλεία οδού,
- ⊕ διοχετεύσεως νερού,
- ⊕ αποχετεύσεως νερού,
- ⊕ αντλήσεως νερού,
- ⊕ ποτισμού θρεμμάτων,
- ⊕ βοσκής,
- ⊕ ξυλεύσεως,
- ⊕ σταλαγμών,
- ⊕ εξώστη ή προστέγου,
- ⊕ στηρίξεως οικοδομής,
- ⊕ υπονόμου,
- ⊕ του μη υψούν,
- ⊕ μη παρεμποδίσεως του φωτός και
- ⊕ μη παρεμποδίσεως της θέας.

Η ρύθμιση των δουλειών διαφοροποιείται σημαντικά με τον ΓΟΚ.
Ειδικότερα:

Σύμφωνα με το άρθρο 25 §1 του ισχύοντος σήμερα ΓΟΚ (ν.1577/1985) απαγορεύεται η σύσταση δουλείας εφόσον :

- i. έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμό της δυνατότητας ανοικοδομήσεως στο δουλεύον ακίνητο, μέχρι τα ανώτατα όρια που προβλέπουν οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις
- ii. δεν προβλέπει ρητά τη δυνατότητα συστάσεως αυτής της δουλείας ο ΓΟΚ.



Η σύσταση δουλειών κατά παράβαση των εν λόγω απαγορευτικών διατάξεων είναι, σύμφωνα με την ίδια διάταξη, αυτοδικαίως άκυρη. Εξαιρέση αποτελεί, ακόμη κι αν απαγορεύεται από τον ΓΟΚ, η σύσταση δουλείας διόδου, η οποία είναι έγκυρη αν είναι η μοναδική για το δουλεύον ακίνητο δίοδος σε κοινόχρηστο χώρο.

Σε ό,τι αφορά τις συνεστημένες πριν από την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ δουλείες, το άρθρο 25 §2 του ΓΟΚ προβλέπει ότι είναι δυνατή η κατάργησή τους υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- i. Η άσκηση της δουλείας να είναι ασυμβίβαστη με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στο δουλεύον ακίνητο
- ii. για τις εργασίες αυτές να έχει εκδοθεί νόμιμη άδεια της δημόσιας αρχής και
- iii. να καταβληθεί προηγουμένως στο δουλειούχο αποζημίωση.

Κατ' εξαίρεση δεν καταργούνται

- i. η δουλεία κοινού σκελετού όμορων κτιρίων και
- ii. η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική διέξοδο σε κοινόχρηστο χώρο.

Οι παραπάνω διατάξεις του ΓΟΚ εφαρμόζονται μόνο στους οικισμούς που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στα ακίνητα που είναι εκτός σχεδίου ή που βρίσκονται σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εφαρμόζονται μόνο ορισμένες διατάξεις του ΓΟΚ, στις οποίες δεν περιλαμβάνονται αυτές που αναφέρονται στις δουλείες.

3.3.2.2 Προσωπικές δουλείες

3.3.2.2.1 Επικαρπία ακινήτου

Η επικαρπία ακινήτου παρέχει στον επικαρπωτή δικαίωμα εκμετάλλευσης («χρήσεως και καρπώσεως» κατά τη διατύπωση του ΑΚ 1142) του ακινήτου που ανήκει κατά ψιλήν κυριότητα στον βεβαρημένο με την επικαρπία (ψιλό) κύριο. Είναι η συχνότερα απαντώμενη στην πράξη δουλεία και πρόκειται για δουλεία προσωπική, μόνο του επικαρπωτή, υπέρ του οποίου συνεστήθη και



αποσβήνεται με το θάνατο του επικαρπωτή εκτός αν έχει οριστεί διαφορετικά από τον κύριο που προέβη στη διάθεση.

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχει τόσο ο ψιλός κύριος όσο και ο επικαρπωτής για το δικαίωμα επικαρπίας που έχει.

Η επικαρπία, σε αντίθεση με άλλες δουλείες, μπορεί «να συσταθεί και σε ιδανικό μέρος πράγματος»⁷⁸, π.χ. στο 1/2 εξ αδιαιρέτου του ακινήτου. Μπορεί συνεπώς το δικαίωμα της επικαρπίας να ανήκει σε περισσότερους από έναν, κατ' ιδανικά μερίδια.

3.3.2.2.2 Οίκηση

Η «οίκηση»⁷⁹, ορίζεται ως το «εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμά της» και για τη σύστασή της ισχύουν αναλόγως όσα αναγράφονται παραπάνω για την επικαρπία (βλ. 3.3.2.2.1). Εμπίπτει δε, ως προσωπική δουλεία, στα εγγραπτέα κατά τον ν. 2308/1995 δικαιώματα. Αντίθετα, δεν αποτελεί εγγραπτέο δικαίωμα το δικαίωμα χρήσεως οικήματος (για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών), όταν αυτό έχει απλώς ενοχικό χαρακτήρα (χωρίς συμβόλαιο και μεταγραφή), περίπτωση συχνή σε ορισμένες κατηγορίες παραχωρητηρίων.

Η δουλεία οικήσεως, σε αντίθεση προς την επικαρπία, δεν μπορεί να συσταθεί σε ιδανικό μερίδιο. Αν η οίκηση συστάθηκε υπέρ περισσότερων δικαιούχων, καθένας από αυτούς δικαιούται να κατοικεί σε ολόκληρη τη βεβαρημένη οικοδομή.

Η οίκηση είναι σε κάθε περίπτωση αμεταβίβαστη και μη κληρονομητή (αντίθετα εν μέρει προς την επικαρπία, για την οποία μπορεί να συμφωνηθεί το αντίθετο). Επομένως, σε περίπτωση θανάτου του δουλειούχου οικήσεως αποσβήνεται, και δεν υφίσταται πλέον εγγραπτέο δικαίωμα οίκησης.

Αντικείμενο της δουλείας οικήσεως μπορεί να είναι όχι μόνο ολόκληρη οικοδομή (π.χ. μια μονοκατοικία ή μια οριζόντια ιδιοκτησία), αλλά και «διαμέρισμα» της οικοδομής⁸⁰, το οποίο δικαιούται να χρησιμοποιεί ο δουλειούχος «αποκλειστικά». Η έννοια του όρου «διαμέρισμα» υποδηλώνει απλώς είτε τμήμα οικοδομής που

⁷⁸ Σύμφωνα με το άρθρο 1144 του ΑΚ

⁷⁹ Σύμφωνα με το άρθρο 1183 του ΑΚ

⁸⁰ Σύμφωνα με το άρθρο 1183 του ΑΚ



δεν έχει διαιρεθεί σε οριζόντιες ιδιοκτησίες, είτε τμήμα αυτοτελούς οικοδομής (π.χ. δωμάτιο μονοκατοικίας ή δωμάτιο διαμερίσματος).

3.3.2.2.3 Περιορισμένες προσωπικές δουλείες

Περιεχόμενο των περιορισμένων προσωπικών δουλειών⁸¹ μπορεί να είναι οποιαδήποτε εξουσία ή χρησιμότητα υλικής απόλαυσης του βεβαρημένου με τη δουλειά ακινήτου πλην της πλήρους και αποκλειστικής εκμετάλλευσης και χρήσης του, που αποτελούν περιεχόμενο, όπως ήδη αναπτύχθηκε, επικαρπίας και οίκησης. Περιεχόμενο προσωπικών δουλειών μπορεί επίσης να είναι και οτιδήποτε αποτελεί περιεχόμενο πραγματικής δουλείας⁸², για παράδειγμα: η χρήση ενός ακινήτου ως χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων ή η χρήση εξωτοίχου οικοδομής για διαφημίσεις με γιγαντοαφίσες, όταν φυσικά έχει τηρηθεί ο απαιτούμενος για τις δουλείες συμβολαιογραφικός τύπος και έχει μεταγραφεί, γιατί αλλιώς θα πρόκειται για απλό (μη εγγραπτό) ενοχικό δικαίωμα αντίστοιχου περιεχομένου. Επίσης η δουλειά π.χ. διόδου ή αντλήσεως νερού, εφόσον δεν έχει συσταθεί υπέρ του εκάστοτε κυρίου γειτονικού (δεσπόζοντος) ακινήτου, αλλά υπέρ συγκεκριμένου μόνο προσώπου, είναι περιορισμένη προσωπική και όχι πραγματική, και ως εκ τούτου «εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά, είναι αμεταβίβαστη και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου ή όταν εκλείπει το νομικό πρόσωπο υπέρ του οποίου έχει συσταθεί»⁸³.

Επιπροσθέτως, ως περιορισμένες προσωπικές δουλείες, θα πρέπει να θεωρηθούν και πολλές από τις δασικές δουλείες (στο μέτρο φυσικά που είναι δουλείες και όχι απλά ενοχικά δικαιώματα), όπως η δουλειά συλλογής ρυτίνης ή η δουλειά ξυλεύσεως.

Στην πράξη, η ΔΕΗ στο Ηράκλειο, δεσμεύει 1,151 ακίνητα σε 893 γεωτεμάχια με προσωπική δουλειά διελεύσεως γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος σε διάδρομο πλάτους 20 μέτρων εκατέρωθεν και κατά μήκος του άξονα των καλωδίων. Δεσμεύει επίσης με προσωπική δουλειά διελεύσεως καλωδίων, προσωπικού και μηχανημάτων από κοινόχρηστους χώρους άλλες 2,193 διηρημένες. Οι λοιπές δουλείες που έχουν καταχωρηθεί και αναρτηθεί είναι πραγματικές δουλείες διόδου, μη κρατικών ή ημικρατικών φορέων, τις οποίες έχουν συνάψει

⁸¹ Όπως αυτές ορίζονται στα άρθρα 1188 μέχρι και 1191 του ΑΚ

⁸² Σύμφωνα με το άρθρο 1188, §2 του ΑΚ

⁸³ Σύμφωνα με το άρθρο 1190 του ΑΚ



οι πολίτες για την εξυπηρέτησή τους και ανέρχονται στα 551 δικαιώματα.

3.3.2.3 Προβλήματα που προκύπτουν και αφορούν σε δουλείες (πραγματικές και προσωπικές)

Οι περιπτώσεις δουλειών οι οποίες δηλώθηκαν στο Ηράκλειο ποικίλουν τόσο στον αριθμό όσο και στη διαφοροποίηση κατά περίπτωση. Υπάρχουν αρκετές οι οποίες ενώ τεκμηριώνονται και μπορούν να αναρτηθούν χρήζουν επεξηγήσεων ή διευκρινήσεων. Ως εκ τούτου, η επισύναψη παρατήρησης ανάλογης με το δικαίωμα κρίθηκε και πάλι απαραίτητη. Στη συνέχεια παρατίθενται ενδεικτικά, κάποιες από τις συνηθέστερες παρατηρήσεις.

Σε περίπτωση διηρημένων ιδιοκτησιών, όπου από τους προσκομιζόμενους τίτλους προκύπτει ότι οι δικαιούχοι έχουν δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας επί ενός χώρου στάθμευσης (χωρίς χιλιοστά) στο ίδιο κτίριο, καταχωρείται ο χώρος στάθμευσης ως παρακολούθημα της εν λόγω διηρημένης και καταχωρείται δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας αντίστοιχα, με εγγραφή παρατήρησης στο δικαίωμα:

⊕ ΣΥΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ ΣΕ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΥΛΩΤΗΣ

Στις περιπτώσεις των προσωπικών δουλειών καταχωρείται το ίδιο πρόσωπο ως δικαιούχος και ως «βεβαρημένος», ενώ στις περιπτώσεις των πραγματικών δουλειών καταχωρείται ως κύριος του δικαιώματος ο δηλών και μένει κενό το πεδίο που αφορά στο δουλεύον ΚΑΕΚ.

Σε περίπτωση διηρημένων ιδιοκτησιών, όπου από τους προσκομιζόμενους τίτλους προκύπτει ότι οι δικαιούχοι έχουν δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας επί ενός χώρου στάθμευσης (χωρίς χιλιοστά) σε άλλο κτίριο – σε άλλο ΚΑΕΚ η αρχική οδηγία από την Κτηματολόγιο Α.Ε. ήταν να καταχωρείται το δικαίωμα προσωπικής ή πραγματικής δουλείας αντίστοιχα με συνημμένη την παρατήρηση ότι

⊕ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΣΥΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ ΣΕ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 5 ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΥΛΩΤΗ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ ΜΕ ΚΑΕΚ



Εντούτοις λόγω ουσιαστικά σύγκρουσης με τον νόμο, όλες οι ανωτέρω περιπτώσεις δεν καταχωρήθηκαν άρα ούτε αναρτήθηκαν.

Γενικότερα, στις πραγματικές δουλείες, όπως έχει ήδη αναφερθεί στο αντίστοιχο εδάφιο⁸⁴, είναι απαραίτητος ο καθορισμός βεβαρημένου και πρωτεύοντος ακινήτου, όπως επίσης και το είδος της δουλείας.

⊕ ΠΡΑΞΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΘΕΣΗΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΖΕΤΑΙ ΤΟ ΔΕΣΠΟΖΟΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όταν δε, εμφανίζεται δουλεία υπέρ της ΔΕΗ για διέλευση καλωδίων, προσωπικού και μηχανημάτων από κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικιών, αυτή δηλώνεται ως δικαίωμα από τη ΔΕΗ, επιβαρύνει τα αντίστοιχα ακίνητα και εμφανίζεται με την εξής παρατήρηση.

⊕ ΔΟΥΛΕΙΑ ΔΙΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΛΩΔΙΩΝ - ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ - ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ

Στις προσωπικές δουλείες π.χ. οίκηση, εάν η δουλεία δεν αφορά στο σύνολο της ιδιοκτησίας, τότε διευκρινίζεται το βεβαρημένο τμήμα. Στην περίπτωση πάλι όπου το ακίνητο βαρύνεται από επικαρπία και υπάρχει παραίτηση μέρους της επικαρπίας, τότε αναγράφεται το ποσοστό παραίτησης.

⊕ Η ΟΙΚΗΣΗ ΑΦΟΡΑ ΜΟΝΟ ΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΟ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

⊕ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΕΝΟΣ ΜΟΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ

⊕ ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ (ΠΟΣΟΣΤΟΥ)

⁸⁴Βλ. εδάφιο 3.3.2.1



3.3.3 Δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας σε ακίνητα

3.3.3.1 Γενικά ζητήματα

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, εγγραπτέα δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας σε ακίνητο⁸⁵, είναι η υποθήκευση του ακινήτου και η προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου.

Δεδομένου ότι και τα δύο παραπάνω δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας σε ακίνητο αποκτούν νομική υπόσταση από την εγγραφή τους στα βιβλία υποθηκών⁸⁶, είναι φανερό ότι η ύπαρξη μόνο του τίτλου (χωρίς εγγραφή) δε δημιουργεί υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995.

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχουν :

Φ ο δικαιούχος του εγγραπτέου δικαιώματος εμπράγματης ασφάλειας, δηλαδή ο ενυπόθηκος δανειστής και ο προσημειούχος δανειστής και

Φ ο κύριος του βεβαρημένου με υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης ακινήτου

Σε ό,τι αφορά τα συνυποβαλλόμενα με τη δήλωση έγγραφα, θα πρέπει από αυτά να προκύπτουν τα στοιχεία, τα οποία προσδιορίζουν ξεκάθαρα αυτό και μόνο το ακίνητο, δηλαδή :

- i. η περιγραφή του υποθηκευμένου ακινήτου
- ii. η ασφαλιζόμενη απαίτηση και ο χρόνος λήξεως αυτής
- iii. το ποσό της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης, ως όριο προνομιακής ικανοποίησης των εμπραγμάτως ασφαλισμένων δανειστών και
- iv. η τάξη εγγραφής της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης, δεδομένου ότι η προγενέστερη υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης αντιτάσσεται έναντι των μεταγενέστερων ενυπόθηκων και προσημειούχων δανειστών,

⁸⁵ Σύμφωνα με το άρθρο 2, §3 του ν.2308/1995 σε συνδυασμό με το άρθρο12, §1 του ν.2664/1998

⁸⁶ Σύμφωνα με τα άρθρα 1260, 1268 και 1276 του ΑΚ



όταν δεν φτάνει το πλειστηρίασμα για την ικανοποίηση όλων των εμπραγμάτως ασφαλισμένων δανειστών.

Αν τα εν λόγω στοιχεία προκύπτουν από τα οικεία πιστοποιητικά του αρμόδιου υποθηκοφύλακα (πιστοποιητικό εγγραφής της υποθήκης ή της προσημείωσης και πιστοποιητικό βαρών, για την τάξη των υποθηκών και προσημειώσεων), τότε αρκεί η προσκόμιση των αντιγράφων αυτών. Αλλιώς, θα πρέπει να συνυποβάλλεται και αντίγραφο του τίτλου.

Το αποσβεσμένο (κατά κανόνα συνεπεία εξοφλήσεως του χρέους) δικαίωμα υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης, που όμως δεν έχει εξαλειφθεί από τα βιβλία υποθηκών, εξακολουθεί τυπικά να υφίσταται.

Μεταβολές του προσώπου του δικαιούχου ή άλλου είδους μεταβολές σύμφωνα με τα άρθρα 1312 και 1313 του ΑΚ, λαμβάνονται υπόψη κατά τη σύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων, εφόσον προκύπτουν από τα προσκομιζόμενα σχετικά πιστοποιητικά του υποθηκοφύλακα.

3.3.3.2 Ειδικότερα ζητήματα για την υποθήκη

Αντικείμενο υποθήκης μπορεί να είναι και ιδανικό μερίδιο κυριότητας ακινήτου (ποσοστό εξ αδιαιρέτου), με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκείνες που απαγορεύεται από το νόμο σύσταση υποθήκης σε ιδανικά μερίδια (π.χ. ΑΚ 1403 § 1, άρθρο 20 π.δ. 22/30 Σεπτ. 1931, που αφορά στη χορήγηση δανείου από κτηματικές τράπεζες).

Υποθήκη μπορεί να συσταθεί και σε διακριτό τμήμα ακινήτου, εφόσον αυτό είναι διαιρετό (π.χ. αγροτεμάχιο) και επιτρέπεται η κατάτμησή του (π.χ. κύριος αγρού 40 στρεμμάτων παραχωρεί υποθήκη σε επακριβώς καθοριζόμενο τμήμα 5 στρεμμάτων). Η σύσταση της υποθήκης αυτής, δημιουργούμενης με την ιδιωτική βούληση, οδηγεί σε χωρισμό του ακινήτου σε δύο αυτοτελή τμήματα, δηλαδή στη δημιουργία δύο νέων ακινήτων. Κατά την εγγραφή της πιο πάνω δικαιοπρακτικής σύστασης υποθήκης στα βιβλία υποθηκών πρέπει να προκύπτει σαφώς ο διαχωρισμός των δύο ακινήτων.

Σύσταση υποθήκης είναι δυνατή σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ακόμη και αν πρόκειται για οικοδόμημα που θα ανεγερθεί μελλοντικά. Θα πρέπει όμως :



- i. να εξατομικεύεται η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (αρχή της ειδικότητας) και να αναγράφεται το ποσοστό αναγκαστικής συγκυριότητας που αναλογεί στο μελλοντικό διαμέρισμα ή αυτοτελές οικοδόμημα⁸⁷
- ii. κατά το χρόνο εγγραφής της υποθήκης, το ακίνητο, το οποίο θα οικοδομηθεί μελλοντικά να ανήκει ήδη στην κυριότητα του καθ' ου η υποθήκη⁸⁸

Αν η υποθήκη επιβαρύνει οικόπεδο, το οποίο ανοικοδομήθηκε μετά την εγγραφή της υποθήκης και το κτήριο (ή τα κτήρια) έχει υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υποθήκη εκτείνεται σε όλες τις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες. Αν όμως βεβαρημένο με υποθήκη είναι μόνο ορισμένο εξ αδιαιρέτου ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου και το οικόπεδο στη συνέχεια ανοικοδομήθηκε, έτσι ώστε να περιέλθουν στον βεβαρημένο (οφειλέτη) μία ή περισσότερες χωριστές (οριζόντιες ή κάθετες) ιδιοκτησίες, αντιστοιχούσες στο αρχικό του μερίδιο, η υποθήκη έχει πλέον ως αντικείμενο μόνο τις χωριστές αυτές ιδιοκτησίες.

Το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή δυνάμει της συμφωνίας του άρθρου 1290 ΑΚ που εγγράφεται στα βιβλία υποθηκών και έχει ως αποτέλεσμα τη δέσμευση του οφειλέτη έναντι του δανειστή να μην παραχωρήσει άλλη περαιτέρω υποθήκη από ιδιωτική βούληση, αποτελεί επίσης εγγραπτό δικαίωμα κατά το άρθρο 2 § 3 ν. 2308/1995. Δεν εγγράφεται όμως το εν λόγω δικαίωμα αυτοτελώς, αλλά μαζί με την υποθήκη, με ένδειξη που μπορεί να έχει το ακόλουθο περιεχόμενο: «με δέσμευση του υποθηκικού οφειλέτη κατ' ΑΚ 1290 να μην παραχωρήσει άλλη περαιτέρω υποθήκη με τίτλο από ιδιωτική βούληση».

3.3.3.3 Ειδικότερα ζητήματα για την προσημείωση υποθήκης

Με εξαίρεση την τελευταία παρατήρηση που αφορά στην εφαρμογή της ΑΚ 1290, οι παραπάνω ειδικότερες επισημάνσεις για την υποθήκη (βλ. 3.3.3.2) ισχύουν και για την προσημείωση.

⁸⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 10, §2 του ν.3741/1929 σε συνδυασμό με το άρθρο 1, §1 του ν.δ.1024/1971

⁸⁸ Σύμφωνα με το άρθρο 1271, αν πρόκειται για τίτλο από ιδιωτική βούληση και 1264 του ΑΚ, αν πρόκειται για τίτλο από νόμο ή από δικαστική απόφαση



Σε περίπτωση που έχει τραπεί η προσημείωση σε υποθήκη⁸⁹, θα πρέπει η τροπή αυτή να προκύπτει από το προσκομιζόμενο σχετικό πιστοποιητικό του υποθηκοφύλακα. Σε περίπτωση τροπής της προσημείωσης σε υποθήκη μετά την υποβολή της αρχικής δήλωσης για την προσημείωση, απαιτείται υποβολή νέας συμπληρωματικής δήλωσης για την τροπή σύμφωνα με το άρθρο 2 § 6 ν. 2308/1995.

3.3.3.4 Προβλήματα που προκύπτουν από τα έγγραφα

Συχνά εμφανίζονται έγγραφα τα οποία παρέχουν ελλιπή πληροφορία, είτε γιατί περιέχουν λάθη, είτε γιατί συγκρούονται οι πληροφορίες των εγγράφων μεταξύ τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν τα έγγραφα που προσκομίζονται από τράπεζες και υποστηρίζουν δικαιώματα υποθηκών, προσημειώσεων κτλ. Πολλές φορές δεν προκύπτουν τα ορθά στοιχεία του κυρίου του ακινήτου ή αν προκύπτουν είναι ελλιπή. Έτσι σε τέτοιες περιπτώσεις κρίνεται απαραίτητη και πάλι η σύνδεση της ανάλογης παρατήρησης με την κυριότητα δίνοντας πρωτίστως ορθότερη εικόνα του δικαιώματος, αλλά και δυνατότητα στους άμεσα εμπλεκόμενους να προσκομίσουν περαιτέρω έγγραφα μετά την ανάρτηση.

Οι συνηθέστερες παρατηρήσεις που χρησιμοποιήθηκαν στο πεδίο τούτο είναι:

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ Η ΑΙΤΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ.

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ Ο ΤΙΤΛΟΣ ΚΑΙ Η ΑΙΤΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

⊕ ΑΛΛΑΓΗ ΥΠΟΘΗΚΙΚΗΣ ΣΕΙΡΑΣ

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ Ο ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΙΤΛΟΥ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

⊕ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΠΡΑΞΗΣ ΑΠΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ

⊕ ΤΡΟΠΗ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ

⊕ ΠΡΑΞΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΣΕΙΡΑΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

⊕ ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ

⁸⁹ Σύμφωνα με τα άρθρα 1277 και 1323 του ΑΚ



⊕ ΤΡΟΠΗ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΠΡΑΞΗΣ ΑΠΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ. ΕΧΕΙ ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΗΣΕΙ ΔΥΝΑΜΕΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

⊕ ΕΚΚΡΕΜΕΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ

⊕ ΣΤΟ ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΗΡΙΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ ΔΕΝ ΠΕΡΙΓΡΑΦΕΤΑΙ Ο ΨΙΛΟΣ ΚΥΡΙΟΣ

3.3.4 Μεταλλειοκτησία

Έχουν ήδη αναφερθεί οι δύο τρόποι κτήσης δικαιώματος επί του ορυκτού πλούτου του υπεδάφους σύμφωνα με τους οποίους πρέπει να εγκριθεί η κυριότητα από το κράτος. Ως εκ τούτου σύσταση μεταλλειοκτησίας με έκτακτη ή τακτική χρησικτησία δεν είναι δυνατή.

Οι δικαιούχοι μεταλλειοκτησίας υποχρεούνται στην υποβολή δήλωσης του ν. 2308/1995 συνυποβάλλοντας αντίγραφα των συστατικών του δικαιώματός τους εγγράφων και του πιστοποιητικού μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.

3.3.5 Κατασχέσεις και συναφείς πράξεις

3.3.5.1 Αναγκαστική κατάσχεση

Σε περίπτωση αναγκαστικής κατάσχεσης ακινήτου, υποχρέωση υποβολής δήλωσης⁹⁰ έχει ο υπέρ ου η κατάσχεση δανειστής, ο οποίος πρέπει να προσκομίσει την κατασχετήρια έκθεση καθώς και το πιστοποιητικό εγγραφής στα βιβλία κατασχέσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου (βλ. άρθρα 993 και 995 § 2 ΚΠολΔ).

Τα ανωτέρω ισχύουν αντιστοίχως και για τις περιπτώσεις στις οποίες η κατάσχεση αφορά σε δικαίωμα, εφόσον ισχύουν οι αυτές ρυθμίσεις⁹¹.

3.3.5.2 Αναγγελία απαίτησης

⁹⁰ Σύμφωνα με το άρθρο 2, §3 του ν.2308/1995 σε συνδυασμό με το άρθρο 12, §1 του ν.2664/1998

⁹¹ Βλ. εδάφιο 2.2.6.1



Η αναγγελία απαίτησης, όταν αυτή στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο, έχει τα ίδια αποτελέσματα με την κατάσχεση. Προϋποθέσεις αυτού είναι :

- i. η ύπαρξη κατάσχεσης,
- ii. η στήριξη της αναγγελίας σε εκτελεστό τίτλο και
- iii. η εμπρόθεσμη επίδοση του δικογράφου της αναγγελίας στον υπάλληλο (συμβολαιογράφο) επί του πλειστηριασμού, καθώς επίσης στον υπέρ' ου και στον καθ' ου η εκτέλεση.

Προκειμένου για πλειστηριασμό ακινήτου, επιπρόσθετη προϋπόθεση είναι η επίδοση της αναγγελίας στον υποθηκοφύλακα της περιφέρειας όπου βρίσκεται το υπό κατάσχεση ακίνητο, για να σημειωθεί η αναγγελία στο περιθώριο της εγγραφής της κατάσχεσης⁹². Σε αντίστοιχες διατυπώσεις δημοσιότητας υπόκειται και η πράξη του συμβολαιογράφου, που είναι «ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος», αναφορικά με τη δήλωση συνέχισης του πλειστηριασμού από τον αναγγελθέντα δανειστή, του οποίου η απαίτηση στηρίζεται σε τίτλο εκτελεστό. Συγκεκριμένα, όπως ορίζεται ρητά στην εν λόγω διάταξη «αντίγραφο της πράξης του άρθρου 973 §§ 2 και 3 για τη δήλωση ότι άλλος δανειστής επισπεύδει τον πλειστηριασμό, πρέπει να επιδοθεί σε πέντε μέρες από την ημέρα που έγινε η δήλωση στον υποθηκοφύλακα της περιφέρειας όπου βρίσκεται το κατασχεμένο και αυτό να σημειωθεί στο περιθώριο της εγγραφής της κατάσχεσης».

Με την πλήρωση των παραπάνω προϋποθέσεων συγκροτούνται εγγραπτά δικαιώματα, για τα οποία ο αναγγελθείς έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995.

3.3.5.3 Συντηρητική κατάσχεση

Σε περίπτωση συντηρητικής κατάσχεσης ακινήτου, η οποία είναι εγγραπτά στα βιβλία κατασχέσεων⁹³, υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχει ο δανειστής (δικαιούχος του εγγραπτέου δικαιώματος). Με την υποβολή της σχετικής δήλωσης συνυποβάλλονται :

⁹² Σύμφωνα με το άρθρο 1006, §4 του ΚΠολΔ

⁹³ Σύμφωνα με το άρθρο 715, §3 του ΚΠολΔ



- i. αντίγραφο της απόφασης που διατάζει τη συντηρητική κατάσχεση με την παραγγελία για επίδοσή της και
- ii. το πιστοποιητικό εγγραφής της στα βιβλία κατασκέσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου.

Η ρύθμιση αυτή ισχύει και σε περίπτωση κατάσχεσης περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, όπως είναι π.χ. η επικαρπία⁹⁴.

3.3.6 Εγγραπτές αγωγές – Ανακοπές

Κατά την άσκηση αγωγών και ανακοπών υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχει ο ενάγων ή ανακόπτων. Συνυποβαλλόμενα με τη δήλωση έγγραφα είναι τα αντίγραφα:

- i. της αγωγής, ανακοπής κλπ. που έχουν εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων, και
- ii. του πιστοποιητικού εγγραφής της στα βιβλία διεκδικήσεων, το οποίο, ενδέχεται να αναγράφει και τις αποφάσεις που εκδόθηκαν επί των ως άνω αγωγών και ανακοπών.

3.3.7 Ζητήματα ειδικού εμπράγματος δικαίου

3.3.7.1 Ζητήματα εποικιστικής νομοθεσίας

3.3.7.1.1 Αγροτικά ακίνητα (Κληροτεμάχια)

Όπως έχει ήδη αναφερθεί κυριότητα κληροτεμαχίων μπορεί να προκύψει είτε από τα διαγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας που αφορούν σε διανομές σύμφωνα με την εποικιστική νομοθεσία είτε από κατάτμηση γεωργικών κλήρων.

Στην περίπτωση των διαγραμμάτων του υπουργείου, πριν από την κύρωση της οριστικής διανομής οι αναγραφόμενοι στους πίνακες ως δικαιούχοι δεν έχουν κυριότητα ή άλλο εγγραπτέο δικαίωμα κατά τις διατάξεις του ν. 2308/1995. Η προσωρινή διανομή και η ανταποκρινόμενη σε αυτήν παραχώρηση των γαιών στους ακτήμονες καλλιεργητές, επάγεται απλώς κτήση της νομής, η οποία – σε αντίθεση προς τον αναδασμό – δεν αποτελεί εγγραπτέο δικαίωμα.

⁹⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 714, §1 του ΚΠολΔ



Μετά την κύρωση οριστικών διανομών οι αναγραφόμενοι στους πίνακες ως δικαιούχοι αποκτούν δικαίωμα κυριότητας και ο τίτλος κυριότητας είναι το παραχωρητήριο, όπου στο πεδίο που αφορά στο είδος τίτλου καταχωρείται «ΠΑΡΑΧΩΡΗΤΗΡΙΟ», αναγράφεται ο αριθμός του και τα στοιχεία μεταγραφής του. Ο αριθμός των παραχωρητηρίων που έχουν καταχωρηθεί ανέρχεται στα 835 δικαιώματα, τα οποία αντιστοιχούν σε 520 ακίνητα. Η κατανομή τους στο ιδιοκτησιακό καθεστώς έχει ως εξής :

Συνολικός αριθμός παραχωρητηρίων :		
	Δικαιώματα	Ακίνητα
Γεωτεμάχια	180	113
Κάθετες Ιδ.	59	53
Οριζόντιες Ιδ.	283	118
Σύνθετες Κάθετες Ιδ.	2	2
Κτίρια – Κτίσματα	311	234
Σύνολο :	835	520

Πίνακας 5. Κατανομή παραχωρητηρίων στο ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σε κλήρους μη παραμεθόριων περιοχών η κυρωμένη οριστική διανομή αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από την απονομή παραχωρητηρίων⁹⁵. Σε κλήρους παραμεθόριων περιοχών και για όσους κλήρους έχουν προέλθει από αποστραγγιζόμενες γαίες, η κτήση της κυριότητας επέρχεται με τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου, ως οριστικού τίτλου κυριότητας⁹⁶.

Συχνά οι δικαιούχοι γαιών από διανομή προβαίνουν είτε σε άτυπη αναδιανομή των γαιών είτε νέμονται και κατέχουν ακίνητα διαφορετικά από τα οριζόμενα με την κυρωτική πράξη της διανομής. Στις περιπτώσεις αυτές, που υπάρχει διάσταση μεταξύ των περιγραφόμενων στο παραχωρητήριο γαιών και της πραγματικής κατάστασης, ο δικαιούχος έχει στην κυριότητά του το περιγραφόμενο στον τίτλο ακίνητο, εκτός αν από την άτυπη αυτή αναδιανομή και από την άσκηση πράξεων νομής έχει αποκτηθεί κυριότητα με έκτακτη

⁹⁵ Σύμφωνα με το άρθρο 1, §2 του α.ν.1822/1939

⁹⁶ Σύμφωνα με τα άρθρα 1 και 14 του α.ν.1722/1939 σε συνδυασμό με το ν.δ.1189/1972



χρησικτησία. Σε περίπτωση ύπαρξης τέτοιων διαφορών, μεταξύ των καθορισμένων ορίων της διανομής του Υπουργείου Γεωργίας και των πραγματικών ορίων των ακινήτων, είναι αναγκαία η διεξαγωγή αυτοψίας, λαμβανομένης υπόψη και της χρησικτησίας, υπό την προϋπόθεση όμως ότι πρόκειται για πράξεις νομής όχι προγενέστερες της έναρξης ισχύος του ν. 431/1968, οι οποίες δεν οδηγούν σε κατάτμηση του κληροτεμαχίου.

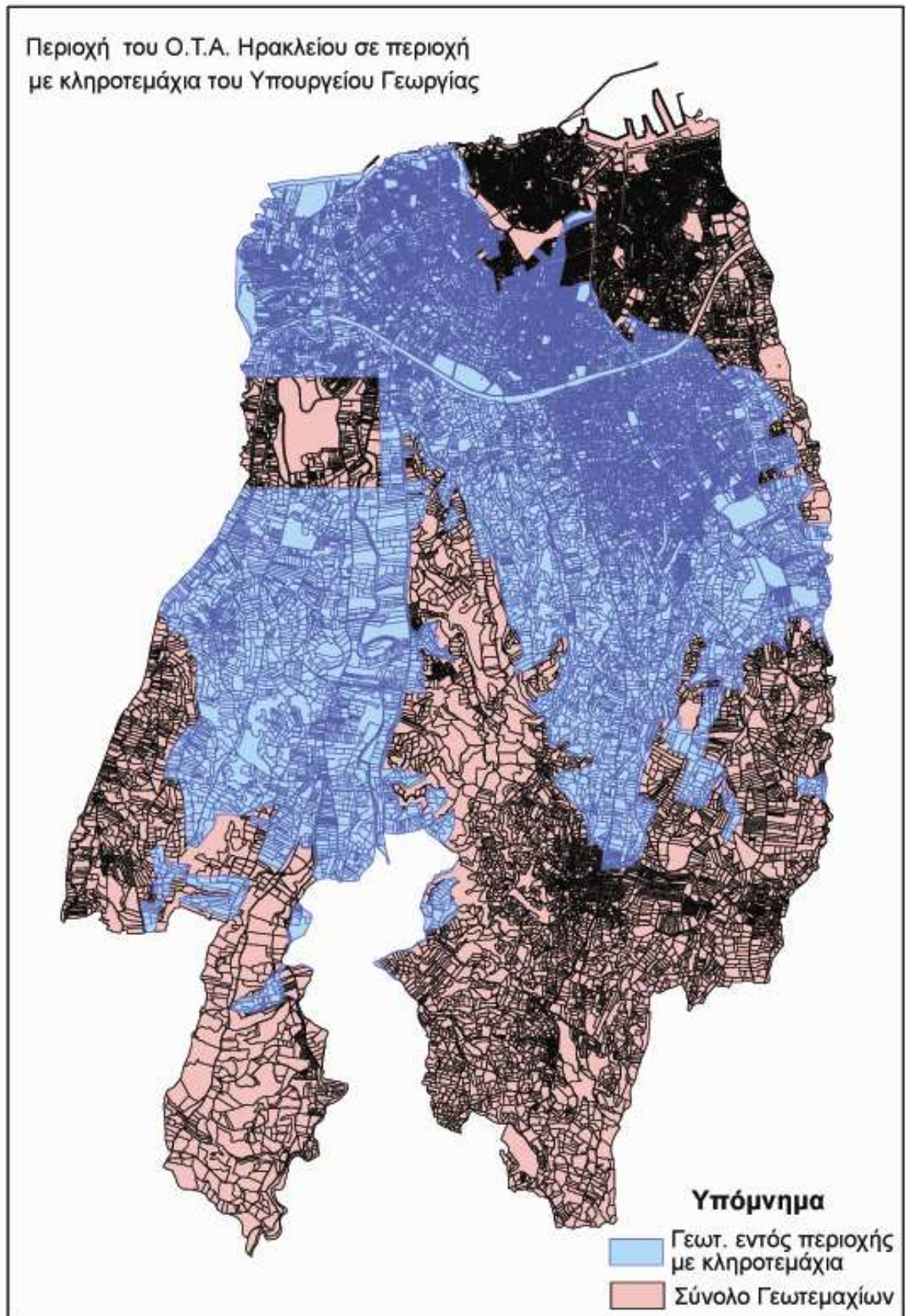
Σε περίπτωση γεωργικών κλήρων που προέρχονται από κατάτμηση, τίτλος κυριότητας είναι η δικαστική απόφαση επί αιτήσεως επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας, η μόνη δηλαδή περίπτωση κατά την οποία γίνεται κατάτμηση του κληροτεμαχίου. Σ' αυτήν την περίπτωση καταχωρείται το δικαίωμα με αιτία κτήσεως «ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ», στο πεδίο που αφορά στον τίτλο κτήσεως δεν αναγράφεται τίποτα και επισυνάπτεται σημείωση στις παρατηρήσεις του δικαιώματος ότι:

«Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΝΕΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟ .../... ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ... ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΝΟΜΙΜΩΣ ΜΕΤΑΓΕΓΡΑΜΜΕΝΗ ΣΤΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ ... ΣΤΟΝ ΤΟΜΟ ... ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ... ΣΤΙΣ/../....».

Με τη δήλωση κυριότητας συνυποβάλλονται αντίγραφο της δικαστικής απόφασης που κυρώνει τη μεταβίβαση και το πιστοποιητικό μεταγραφής της.

Στο Ηράκλειο 20,093 δικαιώματα αφορούν στον αγροτικό χώρο. Από αυτά, ποσοστό 52% αντιστοιχεί σε 4,817 γεωτεμάχια, τα οποία προήλθαν είτε από κληροτεμάχια είτε από κατάτμηση κληροτεμαχίων. Το υπόλοιπο 48% των δικαιωμάτων αντιστοιχεί σε 5,534 γεωτεμάχια, τα οποία δεν προήλθαν από κληροτεμάχια.

Σημειώνεται ότι από το σύνολο των 5,313 δικαιωμάτων τα οποία έχουν καταχωρηθεί με χρησικτησία, οι 1,321 τεκμηριώνονται με δικαστική απόφαση και προέρχονται από κατάτμηση κληροτεμαχίων.



Εικόνα 1 Γεωγραφική κατανομή κληροτεμαχίων



Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι σε πολλές περιπτώσεις συναντάται στο Ηράκλειο η κατάτμηση γεωργικού κλήρου με δικαστική απόφαση η οποία επικυρώνει μεν την κατάτμηση δεν καθορίζει δε το ιδιοκτησιακό καθεστώς που θα διέπει το παλαιό, κατατετημημένο, τεμάχιο. Δηλαδή ενώ δημιουργείται ένα νέο τεμάχιο άρτιο κατά πάντα, μένει το παλαιότερο ελλειπή κατά ένα ποσοστό το οποίο αντιστοιχεί στο ποσοστό που κατείχε το τμήμα που αποκόπηκε. Παραμένουν οι ιδιοκτήτες ή κάποιοι εκ των ιδιοκτητών, συγκύριοι σε τεμάχιο μικρότερο του πρώτου, με άγνωστα ποσοστά συγκυριότητας. Αυτό δημιουργεί τεράστιο πρόβλημα τόσο σε νομικό πλαίσιο κατοχύρωσης δικαιωμάτων όσο και σε πρακτικά ζητήματα κτηματογράφησης.

Το θέμα αυτό αντιμετωπίστηκε εν μέρει με την ανάρτηση όλων των γνωστών και τεκμηριωμένων στοιχείων σε συνδυασμό με την επισύναψη, και πάλι, της απαραίτητης παρατήρησης:

⊕ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΣΠΑΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΑΡΧΙΚΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΛΟΓΩ ΤΗΣ .../.... ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ, ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΕ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ, ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΕΠΑΝΑΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ.

3.3.7.1.2 Αστικά ακίνητα

Όσον αφορά στις παραχωρήσεις ακινήτων για τη στέγαση αστών προσφύγων, στη δήλωση επισυνάπτονται τόσο το παραχωρητήριο, όσο και το πιστοποιητικό μεταγραφής του στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Σε περίπτωση θανάτου αυτού προς τον οποίο έγινε το παραχωρητήριο, υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχουν οι κληρονόμοι αυτού εκτός αν από τις ρυθμίσεις το δικαίωμα αυτό διατάξεις προκύπτει αποκλεισμός της.

3.3.7.2 Οικοδομικοί συνεταιρισμοί

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί διανέμουν στα μέλη τους με κλήρο, είτε κατοικίες είτε αυτοτελή οικόπεδα⁹⁷. Έως το χρονικό σημείο της διανομής στα μέλη, η κυριότητα της έκτασης που απέκτησε ο συνεταιρισμός, παραμένει σ' αυτόν, ο οποίος και υποχρεούται ως νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου σε υποβολή δήλωσης του ν.2308/1995. Ακολούθως η κυριότητα των διανεμόμενων

⁹⁷ Βλ. εδάφιο 2.2.8.2



γεωτεμαχίων, κατά τις ανωτέρω προϋποθέσεις και διακρίσεις, περιέρχεται στα μέλη του συνεταιρισμού, τα οποία πλέον, έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης κυριότητας, συνυποβάλλοντας και αντίγραφα του τίτλου τους και του πιστοποιητικού μεταγραφής.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μελετήθηκαν 22 ακίνητα αντιστοιχούντα σε 22 δικαιώματα αναρτήθηκαν με δικαιούχο τον Οργανισμό εργατικής κατοικίας.

3.3.7.3 Ακίνητα δημοσίου, ΟΤΑ, Κοινόχρηστα και Εκκλησιαστικά

Σύμφωνα με όσα έχουν ήδη ειπωθεί αν πρόκειται για οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο πλην του Δημοσίου, υφίσταται υποχρέωση υποβολής δήλωσης, ενώ αν πρόκειται για το Δημόσιο, αυτό έχει απλώς δικαίωμα για υποβολή δήλωσης.

Ως προς τις ιδιοκτησίες δημοσίου και διάφορων άλλων κρατικών και μη φορέων, παρατηρείται ότι 307 ακίνητα ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, 376 έχουν δηλωθεί από το Δήμο Ηρακλείου (ΟΤΑ) και 108 έχουν δηλωθεί από ενορίες και μοναστήρια ως εκκλησιαστικά ακίνητα. Επίσης 24 ακίνητα δηλώνονται από την Αρχαιολογική Υπηρεσία ως αρχαιολογικοί χώροι. Για τα ανωτέρω ακίνητα δεν γίνεται αναφορά σε αριθμό δικαιωμάτων, γιατί έκαστο ανήκει σε ένα και μοναδικό κύριο είτε αυτός είναι το δημόσιο είτε οποιοσδήποτε άλλος φορέας.

3.3.7.4 Ανταλλάξιμα

Η διαχείριση των «ανταλλαξίμων», στην οποία δεν εμπίπτει η περιουσία των μουσουλμάνων που δεν εγκατέλειψαν την Ελλάδα, ανατέθηκε με το ν.δ. της 5.5.1925 «Περί διαχείρισεως των εν Ελλάδι κτημάτων των ανταλλαγέντων μουσουλμάνων» στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Με τον αναγκαστικό νόμο 1909/1939 η διαχείριση των εν λόγω κτημάτων περιήλθε αυτοδικαίως εκ νέου στο Ελληνικό Δημόσιο και συγκεκριμένα στη συσταθείσα από το Δημόσιο ειδική Υπηρεσία Διαχειρίσεως Ανταλλαξίμων Μουσουλμανικών Κτημάτων (ΥΔΑΜΚ).

Στην περίπτωση των ανταλλαξίμων υπάρχουν τίτλοι, τους οποίους παραχωρεί το Δημόσιο. Επομένως αν εξαιρέσει κανείς το μακρόχρονο της όλης διαδικασίας, δεν δημιουργούνται ιδιαίτερα νομικά προβλήματα, δεδομένου ότι έως την έκδοση και χορήγηση των τίτλων σε ιδιώτες, τα εν λόγω ακίνητα, ως δημόσια, δεν χρησιδεσπάζονται. Εξ



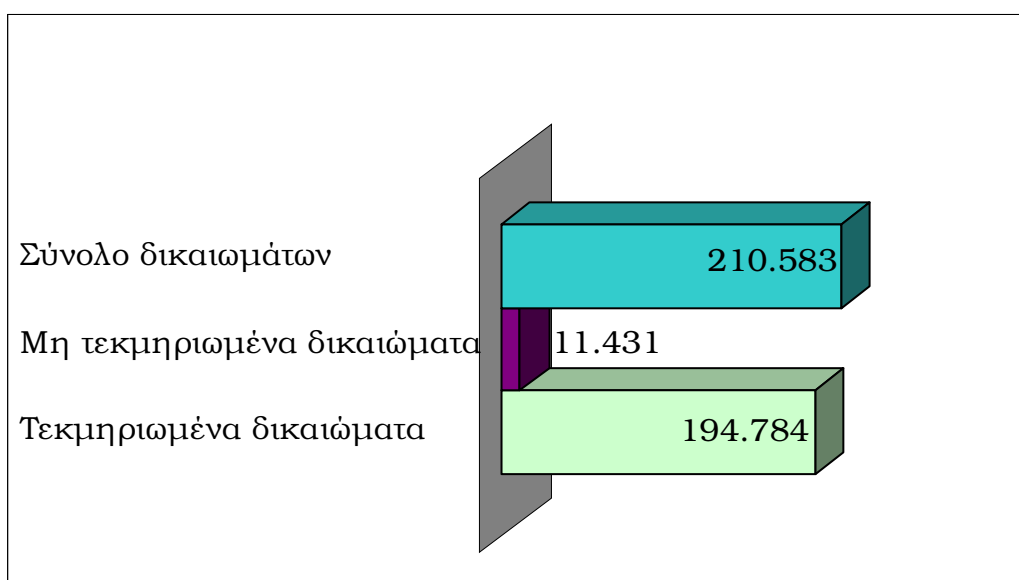
άλλου ο χορηγούμενος τίτλος έχει κριθεί από τη νομολογία ότι, ακόμη και αν υπήρχαν παρεκτροπές κατά την όλη διαδικασία, αποτελεί μετά τη μεταγραφή του νόμιμο τίτλο και μπορεί να οδηγήσει σε κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία.

Αντίθετα, όταν πρόκειται για τη μη ανταλλάξιμη περιουσία μουσουλμάνων που δεν εγκατέλειψαν την Ελλάδα, αυτοί, εφοδιασμένοι με τη «βεβαίωση μη ανταλλαξιμότητας»⁹⁸, δικαιούνται εξ αρχής να συνάπτουν εγκύρως δικαιοπραξίες μεταβιβάσεως κυριότητας ή συστάσεως άλλου εμπράγματος δικαιώματος.

3.3.8 Στατιστικά στοιχεία κτηματογράφησης

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύονται τα στατιστικά στοιχεία που προέκυψαν κατά την ανάλυση της κτηματογράφησης του δήμου Ηρακλείου. Γίνεται αναφορά σε αριθμούς και ποσοστά των δικαιωμάτων επί των ακινήτων, όπως επίσης και οπτικοποίηση του υλικού για τη βέλτιστη και πιο ενδελεχή μελέτη του παρόντος θέματος.

Στο κάτωθι γράφημα αναπαρίσταται η νομική τεκμηρίωση των δικαιωμάτων, όπως αυτά δηλώθηκαν από τους δικαιούχους.



Πίνακας 6. Νομική κατοχύρωση δηλωθέντων δικαιωμάτων επανάληψης Β' ανάρτησης

⁹⁸ Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν.3250/1924



Τα πρωτεύοντα δικαιώματα, κατά την τρίτη φάση του έργου, ανέρχονται στις 164,253, ενώ τα λοιπά εγγραπτά δικαιώματα στις 46,330. Το σύνολο των 210,583 δικαιωμάτων καταμερίζεται ως εξής:

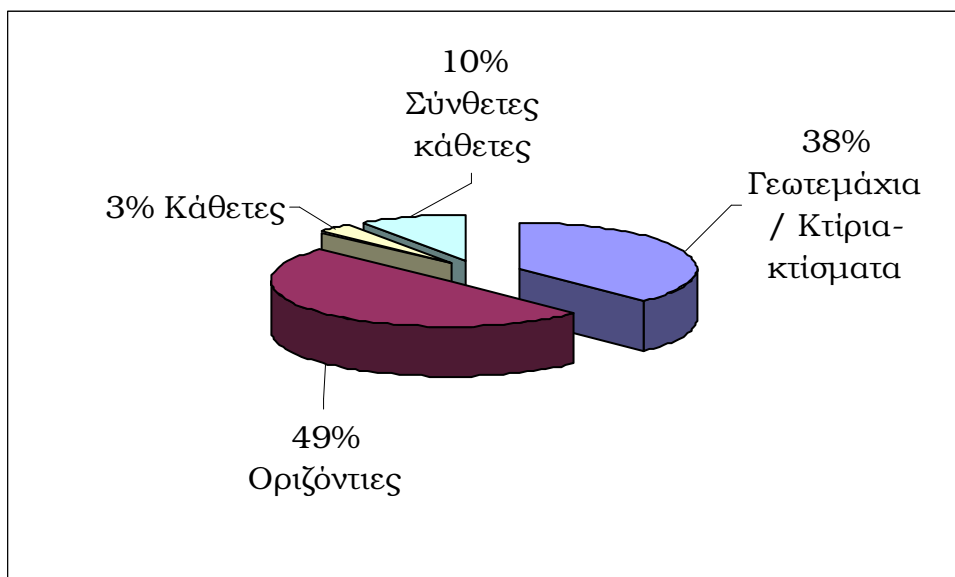
- ⊕ 79,411 αφορούν σε γεωτεμάχια / κτήρια-κτίσματα
- ⊕ 103,519 αφορούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες
- ⊕ 7,169 σε κάθετες ιδιοκτησίες και
- ⊕ 20,484 σε σύνθετες κάθετες ιδιοκτησίες.

Τα ακίνητα ανέρχονται συνολικά στις 103,480, εκ των οποίων:

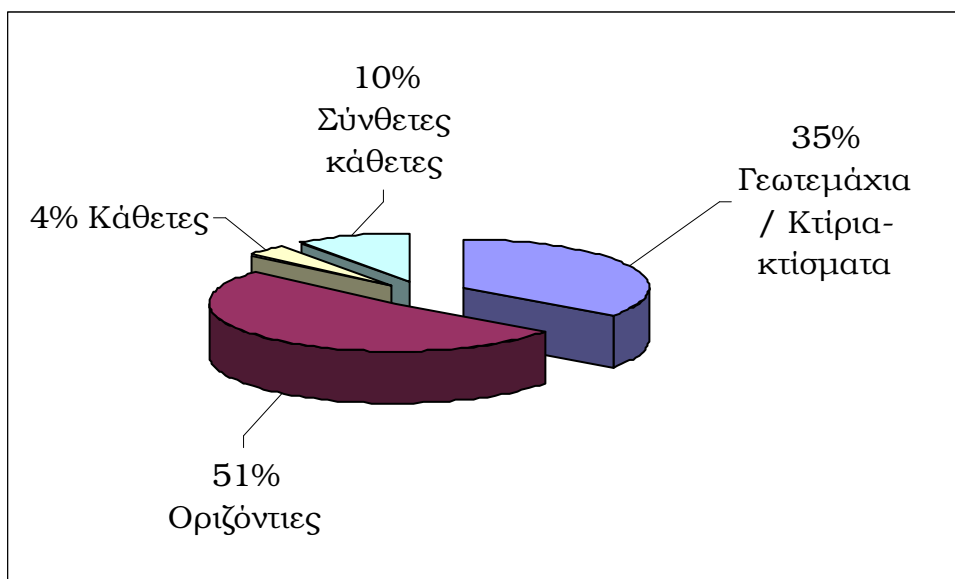
- ⊕ τα 36,170 είναι γεωτεμάχια / κτήρια-κτίσματα
- ⊕ 53,233 οριζόντιες ιδιοκτησίες
- ⊕ 3,645 κάθετες ιδιοκτησίες και
- ⊕ 10,432 σύνθετες κάθετες ιδιοκτησίες.

Τα ακίνητα, τα οποία φέρονται ως αγνώστου ιδιοκτήτη αριθμούν 4,981.

Τα γραφήματα που ακολουθούν, αφορούν στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του νομού. Αναπαρίστανται η ποσοστιαία κατανομή των δικαιωμάτων και των ακινήτων, αντίστοιχα, ανά είδος ιδιοκτησίας.



Πίνακας 7. Ποσοστιαία κατανομή δικαιωμάτων ανά είδος ιδιοκτησιακού καθεστώτος



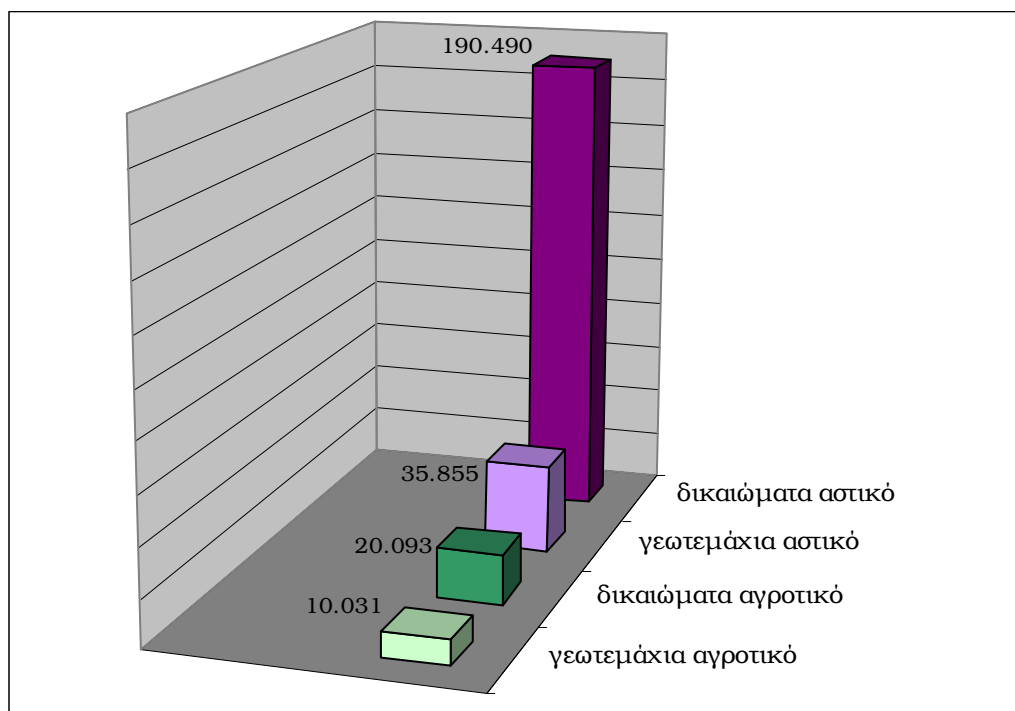
Πίνακας 8. Ποσοστιαία κατανομή ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

Από το σύνολο των 210,583 δικαιωμάτων τα 190,490 είναι δικαιώματα αστικού χώρου, ο οποίος καλύπτει επιφάνεια περίπου 800 χλμ² του Ηρακλείου. Τα υπόλοιπα 20,093 είναι δικαιώματα αγροτικού χώρου με έκταση περίπου 1,840 χλμ².

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η επανάληψη της Β' ανάρτησης έγινε τον Οκτώβριο του 2008. Έχει λήξει η προθεσμία υποβολής ενστάσεων και αιτήσεων πρόδηλων σφαλμάτων, και έχουν γίνει περίπου 17,000 αιτήσεις. Η ανάδοχος εταιρεία έχει ήδη ολοκληρώσει τη διαδικασία ελέγχου των ενστάσεων και των δηλώσεων και οδεύει προς την τελική παράδοση του έργου. Εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί εντός Νοεμβρίου του τρέχοντος έτους.

3.3.8.1 Αστικός και αγροτικός χώρος

Σύμφωνα με τα ανωτέρω στοιχεία, ο αστικός χώρος, γεωγραφικά, καλύπτει περίπου το 30% του συνόλου του δήμου του Ηρακλείου. Σ' αυτό όμως το εμβαδόν αντιστοιχεί το 90,5% των δικαιωμάτων και το 78% των γεωτεμαχίων. Έτσι αναδύεται η πυκνότητα δόμησης στις οικιστικές ζώνες, με τα γεωτεμάχια πολύ μικρά και τον πολεοδομικό ιστό σε κάποιες περιοχές ανύπαρκτο.



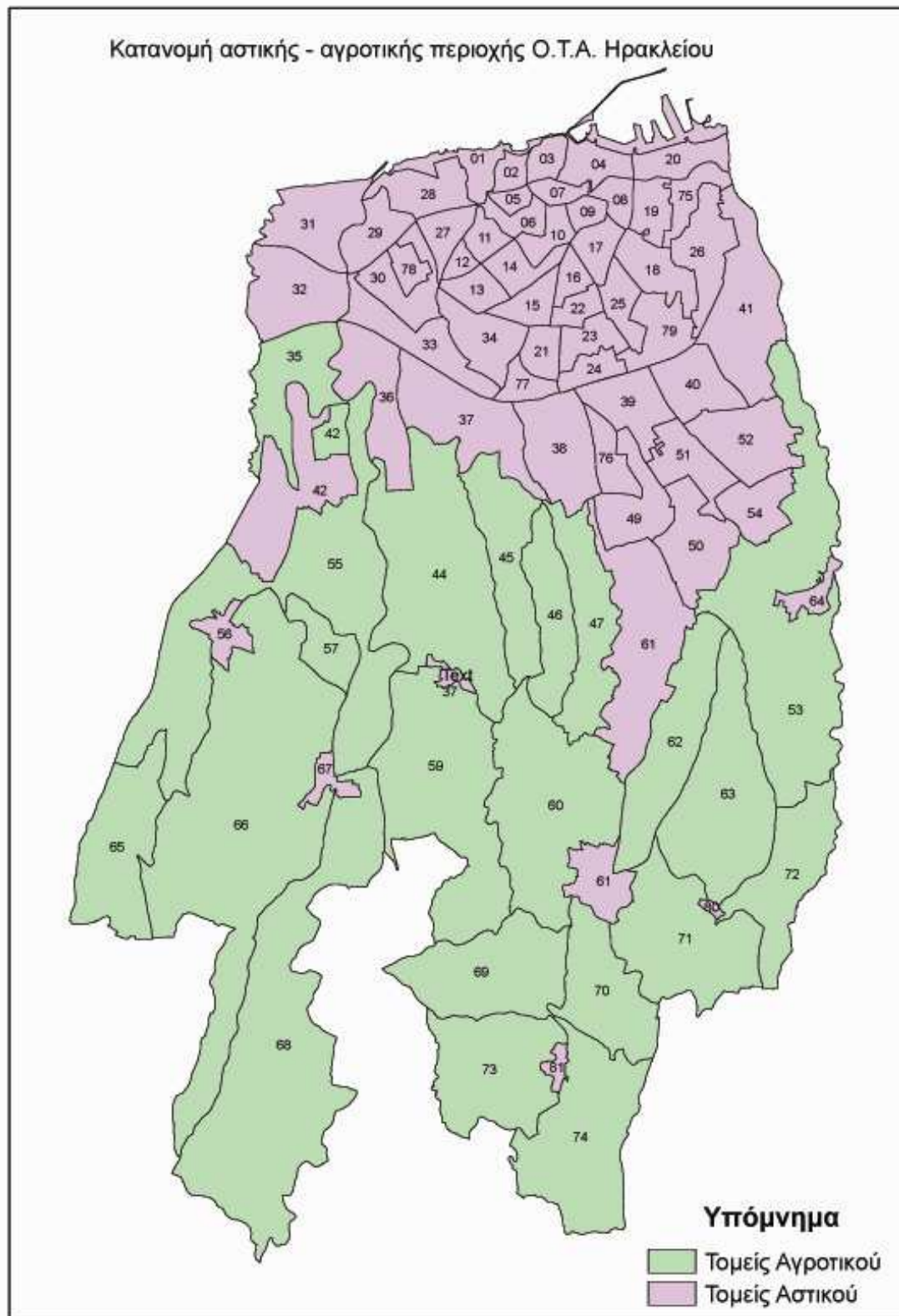
Πίνακας 9. Κατανομή δικαιωμάτων και γεωτεμαχίων σε αστικό και αγροτικό χώρο

Στο γράφημα που ακολουθεί, βλέπουμε την κατανομή της αγροτικής και της αστικής περιοχής εντός του ΟΤΑ και πώς αυτή αποδίδεται στο γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών.

Εδώ διαφαίνονται με απόλυτη ευκρίνεια οι τομείς στους οποίους είναι χωρισμένη η αστική περιοχή και πώς αυτοί κατανέμονται στο χώρο, όπως επίσης και η χωρική κατανομή των τομέων της αγροτικής περιοχής.

Στο σύνολο των 81 τομέων, οι 56 καλύπτουν τον αστικό χώρο και οι 25 τον αγροτικό χώρο. Κάθε τομέας έχει χωριστεί σε ενότητες και κάθε ενότητα αποτελείται από ένα οικοδομικό τετράγωνο. Ο χωρισμός σε τομείς έγινε σύμφωνα με τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Έτσι βλέπουμε τεράστιους τομείς αγροτικών περιοχών, οι οποίοι δεν είχαν κάποια ιδιαίτερη δυσκολία στην επεξεργασία, ενώ βλέπουμε και πολύ μικρούς, σε έκταση, τομείς αστικού χώρου, οι οποίοι, λόγω πυκνής και άτακτης δόμησης, χρειάζονται πολύ περισσότερη επεξεργασία.

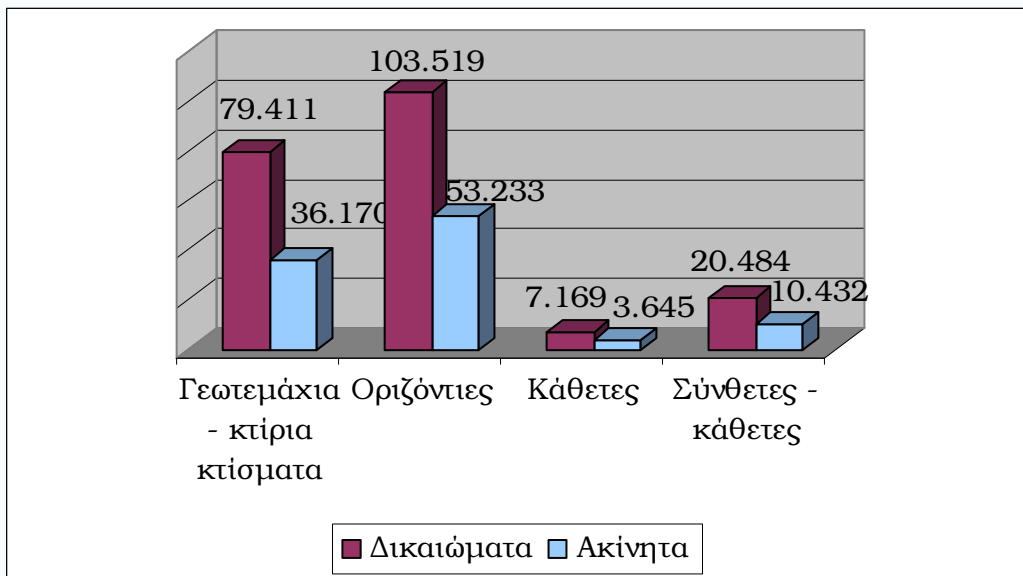
Τέλος σημειώνεται ότι τα εξωτερικά όρια της περιοχής κτηματογράφησης ορίστηκαν από την «Κτηματολόγιο Α.Ε.» και θεωρούνται αμετάβλητα.



Εικόνα 2 Γεωγραφική κατανομή αστικού και αγροτικού χώρου



Στο διάγραμμα της συγκριτικής κατανομής δικαιωμάτων και ακινήτων που ακολουθεί παρατηρείται ότι ο αριθμός των δικαιωμάτων κυμαίνεται σε διπλάσια επίπεδα απ' ότι των ακινήτων, χωρίς βέβαια αυτό να σημαίνει και αντιστοιχία δύο δικαιωμάτων ανά ακίνητο.



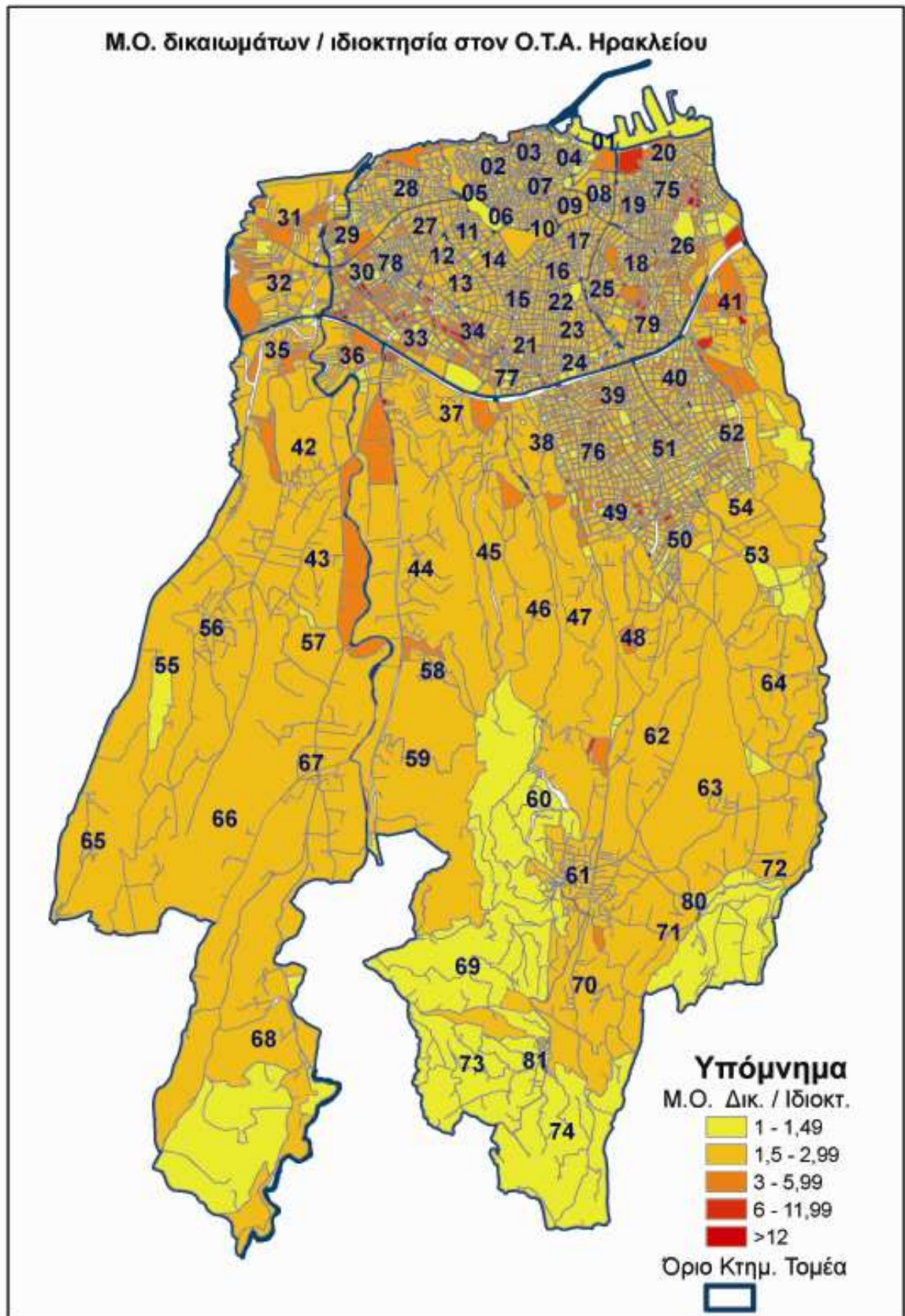
Πίνακας 10. Συγκριτική κατανομή δικαιωμάτων και ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

Στο επόμενο γράφημα αναλύεται η κατανομή των δικαιωμάτων ανά ιδιοκτησία. Εμφανίζεται ο μέσος όρος του αριθμού των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ιδιοκτησία.

Στον αγροτικό χώρο το εύρος των μέσων όρων των δικαιωμάτων κυμαίνεται από 1 μέχρι και 5,99 με επικρατέστερη την κατηγορία 1,5 - 2,99.

Στον αστικό χώρο το εύρος κυμαίνεται από το 1 μέχρι και άνω των 12 ιδιοκτησιών ενώ το επικρατέστερο εύρος είναι από 3 μέχρι 11,99.

Η απόκλιση δεν είναι τεράστια από αστικό σε αγροτικό χώρο αφού ο αριθμός των δικαιωμάτων ανά ιδιοκτησία δεν επηρεάζεται κατά πολύ από αυτό. Σημειώνεται ότι η ύπαρξη δεκαδικών ψηφίων δεν είναι παράλογη αφού οι μετρήσεις αφορούν σε μέσους όρους.

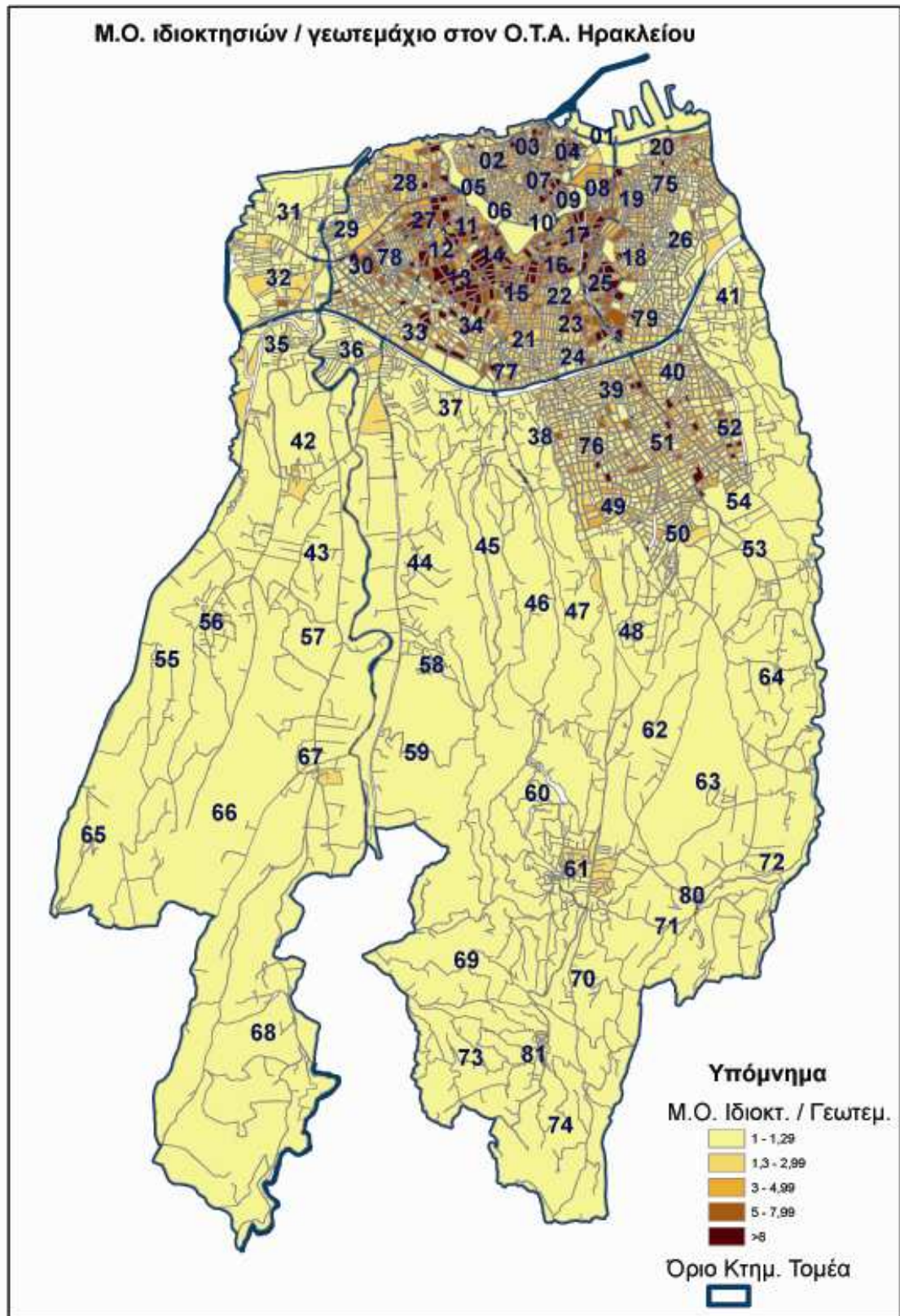


Εικόνα 3 Κατανομή δικαιωμάτων ανά ιδιοκτησία



Στη συνέχεια, βλέπουμε το γράφημα που προκύπτει από την κατανομή των ιδιοκτησιών ανά γεωτεμάχιο. Εστιάζοντας στους μέσους όρους των ιδιοκτησιών ανά γεωτεμάχιο είναι εμφανής η διαφορά αστικού και αγροτικού χώρου, αφού στον αγροτικό χώρο υπάρχουν ως επί το πλείστον από 1 έως και 2,99 ιδιοκτησίας ανά γεωτεμάχιο, ενώ στον αστικό χώρο ξεπερνούν και τις 6. Εννοείται ότι επηρεάζουν κυρίως οι οριζόντιες ιδιοκτησίες στους ανωτέρω αριθμούς, λόγω πολυκατοικιών.

Το εύρος στον αστικό χώρο κυμαίνεται από 1 έως 6, γιατί υπάρχουν τόσο γεωτεμάχια / κτήρια-κτίσματα όσο και κάθετες ιδιοκτησίες.



Εικόνα 4 Κατανομή ιδιοκτησιών ανά γεωτεμάχιο



3.3.8.2 Ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ιδιοκτησίες οι οποίες, βάσει των προσκομιζόμενων στοιχείων, δεν διεκδικούνται από κανέναν και δεν ανήκουν στο δημόσιο, έχουν αναρτηθεί ως ιδιοκτησίες αγνώστου ιδιοκτήτη. Στο στάδιο της επανάληψης της δεύτερης ανάρτησης, τα δικαιώματα αυτά ανήλθαν στις 4,981. Από τα ανωτέρω δικαιώματα

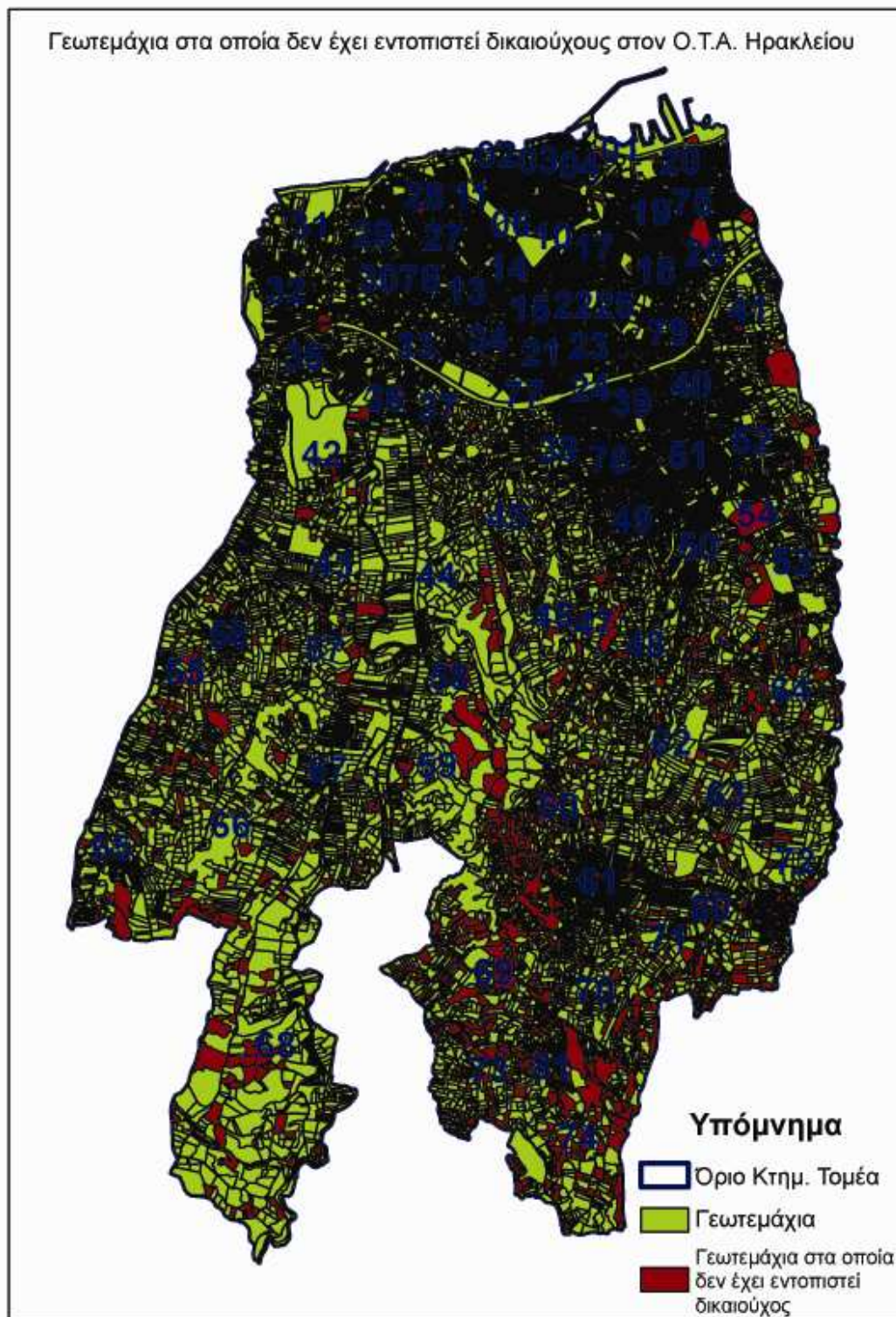
- ⊕ 4,450 αφορούν σε γεωτεμάχια
- ⊕ 62 αφορούσαν σε κάθετες ιδιοκτησίες
- ⊕ 57 σε οριζόντιες
- ⊕ 3 σε σύνθετες κάθετες και
- ⊕ 409 σε κτήρια – κτίσματα.

Βέβαια το δικαίωμα για το οποίο δεν μπορούσε να εντοπιστεί ο δικαιούχος, ούτε ο προγενέστερος βάσει ομόρων τεκμηριωμένων ιδιοκτησιών, δεν ανερχόταν σε κάθε περίπτωση στο 100% της ιδιοκτησίας. Έτσι διαμορφώνεται ο κατωτέρω πίνακας.

	Δικαιώματα	Ακίνητα	Ποσοστό ιδιοκτησίας 100%	Οποιοδήποτε άλλο ποσοστό
Γεωτεμάχια	4450	4450	4081	369
Κάθετες	62	62	56	6
Οριζόντιες	57	57	34	23
Σύνθετες	3	3	2	1
Κτήρια - Κτίσματα	409	409	154	255
Σύνολο	4981	4981	4327	654

Πίνακας 11. Δικαιώματα αγνώστου ιδιοκτήτη

Στο επόμενο γράφημα βλέπουμε πώς κατανέμονται οι αναρτημένες σε άγνωστο ιδιοκτήτη, ιδιοκτησίες κατά την τρίτη και τελευταία φάση του έργου.



Εικόνα 5 Γεωτεμάχια αγνώστου ιδιοκτήτη



3.3.9 Προβλήματα που προέκυψαν

Τα προβλήματα που προέκυψαν κατά την κτηματογράφηση του δήμου Ηρακλείου, αφορούν τόσο σε πρακτικά ζητήματα, όπως μεταβολές σε τμήματα ιδιοκτησιών, όσο και σε νομικά ζητήματα, όπως ασάφειες συμβολαιογραφικών εγγράφων ή και έγγραφα, τα οποία χρονολογούνται και, εκ των πραγμάτων, δημιουργείται πρόβλημα εφαρμογής των όσων περιγράφουν. Όπου ήταν εφικτό, τα ανωτέρω προβλήματα αποφεύχθηκαν με νόμιμα δικαιολογητικά, όπως τεκμηριωμένα έγγραφα άλλου είδους των ιδιοκτητών (π.χ. δικαστικές αποφάσεις) ή τεκμηριωμένα έγγραφα ομόρων ιδιοκτητών (όπως π.χ. έχει ήδη αναφερθεί για τις χρησικτησίες), όπου όμως αυτό ήταν αδύνατο, αναρτήθηκαν ιδιοκτησίες και δικαιώματα με ατελείς πληροφορίες και παρατηρήσεις συνημμένες σε αυτά. Στόχος της ανωτέρω ενέργειας ήταν να μην καθούν πληροφορίες, τις οποίες έχουν προσκομίσει οι πολίτες, να μην αναρτηθούν στοιχεία τα οποία δε συνάδουν με την πραγματικότητα και να μπορούν οι δικαιούχοι με ενστάσεις και διορθωτικές δηλώσεις να δώσουν λύση στα προβλήματα.

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί, παρατίθενται οι κατηγορίες και οι παρατηρήσεις, οι οποίες επισυνάπτονται σε κάθε πρόβλημα που προέκυψε.

3.3.9.1 Προβλήματα που παρατηρούνται σε διηρημένες ιδιοκτησίες

Ουσιαστικό πρόβλημα το οποίο θα πρέπει να αναφερθεί είναι η μη προσκόμιση τοπογραφικών διαγραμμάτων από τους φέροντες ως δικαιούχους. Ενώ το τοπογραφικό θα έπρεπε να αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του εγγράφου που κατοχυρώνει το εκάστοτε δικαίωμα κυριότητας, εντούτοις πολλές φορές δεν υπήρχε στη δήλωση του δικαιούχου με αποτέλεσμα να δυσχεραίνει την εργασία του μελετητικού γραφείου.

Πολλές φορές παρατηρήθηκαν περιπτώσεις τεμαχίων με διηρημένες ιδιοκτησίες όπου από τα προσκομιζόμενα έγγραφα ήταν αδύνατος ο προσδιορισμός του αριθμού των διηρημένων (σε κάποιες περιπτώσεις ακόμα και το καθεστώς κάτω από το οποίο είχαν δημιουργηθεί), οι δικαιούχοι στο σύνολό τους κτλ.

Το οθωμανικό δικαίο, όπως αυτό έχει ήδη αναφερθεί και αναλυθεί, δημιουργεί ένα συγκεχυμένο καθεστώς ιδιοκτησίας κατά το οποίο περιπλέκονται τα θέματα με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν ξεκάθαρες θέσεις και απόψεις. Για παράδειγμα πολλές είναι οι περιπτώσεις κατά



τις οποίες κάποιος δικαιούχος αγοράζει ένα οικόπεδο και ανοικοδομεί ισόγειο κτίσμα. Στη συνέχεια, έτερος δικαιούχος αγοράζει τον αέρα άνωθεν του ισογείου ως ξεχωριστή ιδιοκτησία αντιμετωπιζόμενη ως έτερο οικόπεδο και οικοδομεί κτίσμα το οποίο του ανήκει κατά 100% κυριότητα. Οι δύο δικαιούχοι είναι κύριοι των οικοδομημάτων κατά 100% έκαστος και δεν είναι συγκύριοι στο όλο οικόπεδο. Δηλαδή, ενώ έχουμε μια ξεκάθαρη περίπτωση οριζόντιων ιδιοκτησιών με ποσοστό συγκυριότητας στο όλο οικόπεδο, από τα έγγραφα προκύπτουν ξεχωριστές ιδιοκτησίες οι οποίες απλά βρίσκονται «η μια πάνω από την άλλη»!

Πολλές φορές επίσης συναντάται στο Ηράκλειο και η περίπτωση του μαγαρά, των σπηλαιών δηλαδή που βρίσκονται υπογείως, κάτω από ιδιοκτησίες. Σ' αυτές τις περιπτώσεις συμβαίνει ό,τι και με το οθωμανικό δίκαιο απλά η πρώτη ιδιοκτησία είναι σπήλαιο. Χαρακτηριστικό δε ήταν και το παράδειγμα του μαγαρά τον οποίο διεκδικούσε με έγγραφο, η Τράπεζα της Ελλάδος, σύμφωνα με το οποίο κατείχε μαγαρά ο οποίος βρισκόταν κάτωθεν (υπογείως) του τεμαχίου το οποίο συνόρευε βόρεια, νότια, ανατολικά και δυτικά με επονομαζόμενους γείτονες.

Έτερο πρόβλημα που αντιμετωπίστηκε στο πεδίο των διηρημένων ιδιοκτησιών ήταν αυτό των κληροτεμαχιών. Πολλά κληροτεμάχια εντός οικισμού, σύμφωνα με μεταγεγραμμένους τίτλους έχουν κατατηρηθεί, με αποτέλεσμα να αποδοθούν ως κάθετες ιδιοκτησίες οι οποίες νομικά δεν υφίστανται.

Εκ των πραγμάτων η λήψη αποφάσεων και κρίσεων για το τι θα πρέπει να τηρηθεί στην εκάστοτε περίπτωση καθίσταται από πολύ δύσκολη έως και αδύνατη. Έτσι όπου ήταν απαραίτητο, κατόπιν οδηγιών της Κτηματολόγιο Α.Ε., επισυνάφθηκε η ανάλογη παρατήρηση.

Σε περίπτωση γεωτεμαχίου με διηρημένες ιδιοκτησίες, όπου δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν, από τους προσκομιζόμενους τίτλους, ο συνολικός αριθμός των διηρημένων και οι δικαιούχοι τους, προκειμένου το άθροισμα του ποσοστού των διηρημένων ιδιοκτησιών επί του γεωτεμαχίου να ισούται με 1000‰, τότε καταχωρείται επιπρόσθετη διηρημένη ιδιοκτησία, τοποθετούμενη σε άγνωστο όροφο (98) και με άγνωστο ιδιοκτήτη (99). Έτσι ο κωδικός διηρημένης ιδιοκτησίας διαμορφώνεται ως εξής:

Κωδικός ορόφου : 98

Κωδικός οριζόντιας : 98



Στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες τα στοιχεία που αφορούν σε μια διηρημένη ιδιοκτησία είναι ελλιπή, η αντίστοιχη παρατήρηση είναι συνημμένη στο δικαίωμα κυριότητας που αφορά στην ιδιοκτησία.

Οι παρατηρήσεις που αφορούν στις διηρημένες ιδιοκτησίες είναι:

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΤΙΤΛΟ

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΗΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΤΙΤΛΟ

⊕ ΤΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΤΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΕΙΝΑΙ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΟΥ 1000 ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΟΥΣ ΤΙΤΛΟΥΣ

⊕ ΤΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΤΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΔΙΗΡΗΜΕΝΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΥΠΕΡΒΑΙΝΕΙ ΤΟ 1000 ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΟΥΣ ΤΙΤΛΟΥΣ

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΟΥΣ ΤΙΤΛΟΥΣ

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΟΥΣ ΤΙΤΛΟΥΣ

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΗΣ ΚΑΘΕΤΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΟΥΣ ΤΙΤΛΟΥΣ

Στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες τα δικαιώματα σε μια ιδιοκτησία ακολουθούσαν το εθιμικό δικαιο⁹⁹, υπάρχουν οι εξής διακρίσεις:

- i. Εάν από τους προσκομιζόμενους τίτλους προκύπτει ότι ο ανώγειος όροφος του κτιρίου έχει ποσοστό 1000‰, τότε καταχωρείται ως διηρημένη ιδιοκτησία με ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους 1000‰, ενώ τα κάτωθι αυτού ισόγειες ιδιοκτησίες ως οριζόντιες ιδιοκτησίες με ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους 0‰.

⁹⁹ Όπως αυτό αναφέρεται στο εδάφιο 3.3.1.9



- ii. Εάν ούτε για τον ανώγειο όροφο του κτιρίου αλλά ούτε και για τα ισόγεια καταστήματα προκύπτουν τα ποσοστά συγκυριότητας επί του εδάφους, τότε και πάλι θα καταχωρηθούν ως διηρημένες ιδιοκτησίες (και το ανώγειο και τα ισόγεια) με ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους 0%.

Και στις δύο περιπτώσεις θα καταγράφεται η παρατήρηση :

⊕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΩΡΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΟΡΟΦΟΥ – ΕΘΙΜΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

3.3.9.2 Προβλήματα που παρατηρούνται σε γεωτεμάχια

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, υπάρχουν περιπτώσεις στο Ηράκλειο, κατά τις οποίες τα στοιχεία ενός τεμαχίου αλλοιώνονται στον χρόνο με διαφόρων ειδών νόμιμες πράξεις (πράξεις εφαρμογής, διορθωτικές πράξεις κ.α.). Προκύπτουν όμως περιπτώσεις, κατά τις οποίες τα νέα στοιχεία προκαλούν αλλαγές και σε άλλα τεμάχια οι οποίες, δυστυχώς δεν λαμβάνονται υπόψη.

Ένα πρόβλημα που παρουσιάστηκε ήταν αυτό με την ασυμφωνία ή ασυνέχεια σε έγγραφα που αφορούσαν τεμάχια τα οποία συμπεριλαμβάνονταν και σε πράξεις εφαρμογής. Σε αρκετές περιπτώσεις είτε το εμβαδόν του τεμαχίου είτε ο αριθμός και τα ποσοστά των συνδικαιούχων επί του τεμαχίου δεν συμφωνούσαν στην πράξη εφαρμογής με το σύνολο των υπολοίπων προσκομιζόμενων εγγράφων. Για παράδειγμα υπήρχαν περιπτώσεις κατά τις οποίες ενώ ένα γεωτεμάχιο είχε δημιουργηθεί με την πράξη εφαρμογής, στη συνέχεια αποσπóταν μέρος του και διδóταν σε έναν εκ των συγκυρίων ενώ ταυτόχρονα οι λοιποί συγκύριοι παραμένουν με ποσοστό 0% και μικρότεροι εμβαδόν.

Οι παρατηρήσεις που αφορούν γενικότερα στα γεωτεμάχια είναι:

⊕ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΜΒΑΔΟΥ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΥΠ. ΑΡΙΘΜ. ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ

⊕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΥΣ ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΗΣ Π.Ε. ../..., ΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΝΕΤΑΙ ΕΞΟΛΟΚΛΗΡΟΥ

⊕ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΜΒΑΔΟΥ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΗΣ ΥΠ. ΑΡΙΘΜ. ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ



⊕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ Π.Ε. .. / ΧΡΥΣΟΠΗΓΗ - ΠΟΡΟΣ - ΚΑΤΣΑΜΠΑΣ - ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ - ΜΠΕΝΤΕΒΗ - ΑΤΣΑΛΕΝΙΟ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΡΥΜΟΤΟΜΕΙΤΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΟ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΝΟΙΞΗ ΟΔΟΥ

Υπάρχουν βέβαια και περιπτώσεις, κατά τις οποίες τα περιγραφόμενα στα συμβολαιογραφικά έγγραφα και η υφιστάμενη κατάσταση δεν συμφωνούν. Έτσι, όπου ήταν δυνατόν, δόθηκε λύση στο πρόβλημα σε συνδυασμό με επιτόπια αυτοψία και υπόδειξη των ιδιοκτητών, με επισύναψη της παρακάτω παρατήρησης:

⊕ ΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ ΚΑΤΑΤΜΗΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΠΕΡΙΓΡΑΦΟΜΕΝΑ ΣΤΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ ΟΡΙΑ ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΥΠΟΔΕΙΞΗ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

3.3.9.3 Προβλήματα που προβλήθηκαν στο πεδίο της κυριότητας

Όσον αφορά στις κυριότητες, πολλές φορές κατέστη αναγκαία η χρήση παρατηρήσεων, όχι μόνο προς επίλυση κάποιου προβλήματος αλλά και προς διασάφηση των δεδομένων.

3.3.9.3.1 Ποσοστά κυριότητας

Εάν σε οποιαδήποτε μορφή ιδιοκτησίας το άθροισμα των ποσοστών των ιδιοκτητών είναι διάφορο του 100%, τότε η αντίστοιχη παρατήρηση καταχωρείται σε όλα τα δικαιώματα που αφορούν στην ιδιοκτησία.

⊕ ΤΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΤΩΝ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΙΝΑΙ ΔΙΑΦΟΡΟ ΤΟΥ 100%, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ Π.Ε. .../..... ΦΟΡΤΕΤΣΑ-ΜΕΣΑΜΠΕΛΙΕΣ-ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗΣ

⊕ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΕΚΔΟΘΕΙΣΑΣ ΥΠ'ΑΡΙΘΜ. .. / ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΕΩΣ, ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΝΕΑ ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΘΟΥΝ ΤΑ ΠΟΣΟΣΤΑ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

3.3.9.3.2 Προβλήματα κυριότητας που προκύπτουν από τα έγγραφα

Τα θέματα τα οποία προκύπτουν κατά τη μελέτη των εγγράφων ποικίλλουν. Είτε γιατί αυτά παρέχουν ελλιπή πληροφορία, είτε γιατί περιέχουν λάθη, είτε γιατί συγκρούονται οι πληροφορίες των εγγράφων



μεταξύ τους. Έτσι σε τέτοιες περιπτώσεις κρίνεται απαραίτητη και πάλι η σύνδεση της ανάλογης παρατήρησης με την κυριότητα δίνοντας πρωτίστως ορθότερη εικόνα του δικαιώματος, αλλά και δυνατότητα στους άμεσα εμπλεκόμενους να προσκομίσουν περαιτέρω έγγραφα μετά την ανάρτηση.

Οι συνηθέστερες παρατηρήσεις που χρησιμοποιήθηκαν στο Ηράκλειο είναι:

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΨΙΛΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ

⊕ ΑΓΩΓΗ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

⊕ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΤΙΚΗ ΑΓΩΓΗ

⊕ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΣΤΑ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ ΒΙΒΛΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΘ/ΚΕΙΟΥ ΚΑΙ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟ/..... ΤΟΥ ΜΟΝ. ΠΡΩΤ. ΑΘΗΝΩΝ

⊕ ΑΡΣΗ ΔΙΑΛΥΤΙΚΗΣ ΑΙΡΕΣΗΣ

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

⊕ ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ

⊕ ΕΞΟΦΛΗΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ.

⊕ ΕΠΙΚΥΡΩΣΗ ΑΝΩΜΑΛΟΥ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ

⊕ ΔΗΛΩΤΙΚΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

3.3.9.4 Προβλήματα που παρατηρήθηκαν σε στοιχεία προσώπων

3.3.9.4.1 Προβλήματα σε φυσικά πρόσωπα

Υπήρξαν περιπτώσεις κατά τις οποίες στη δήλωση του δικαιούχου, ήταν ελλιπή τα στοιχεία που αφορούσαν στο άτομό του. Υπήρξαν όμως και περιπτώσεις κατά τις οποίες ενώ το τεμάχιο θα αναρτιόνταν σε άγνωστο ιδιοκτήτη, τα στοιχεία του προέκυπταν είτε από περίληψη του υποθηκοφυλακείου, είτε από τους όμορους ιδιοκτήτες. Έτσι



προτιμητέο κρίθηκε να αναρτηθούν τα στοιχεία που προέκυψαν με παρατήρηση ότι είναι ελλιπή λόγω μη πρωτότυπης πηγής, από το να αγνοηθεί παντελώς η πληροφορία.

Έτσι όταν τα έγγραφα προσκομίζονται από τον ίδιο τον δικαιούχο, συνδέεται η παρατήρηση:

⊕ ΕΛΛΙΠΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΣΤΗΝ ΔΗΛΩΣΗ.

Όταν τα στοιχεία προκύπτουν από περίληψη του υποθηκοφυλακείου:

⊕ ΕΛΛΙΠΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ.

Ενώ όταν τα στοιχεία προκύπτουν από προσκομιζόμενα έγγραφα τρίτων προσώπων:

⊕ ΕΛΛΙΠΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΡΙΤΩΝ

3.3.9.4.2 Προβλήματα σε νομικά πρόσωπα

Όπως στις παρατηρήσεις που αφορούν σε φυσικά πρόσωπα, έτσι κι εδώ υπάρχουν οι ίδιες κατηγορίες και οι ίδιες παρατηρήσεις με μόνη προσθήκη την παρατήρηση που αφορά στο Α.Φ.Μ. της εταιρείας, η αναγραφή του οποίου κρίνεται απαραίτητη στα νομικά, όχι όμως στα φυσικά πρόσωπα.

⊕ ΛΑΘΟΣ ΑΦΜ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ/ΠΕΡΙΛΗΨΗ.

3.3.9.5 Παρατηρήσεις που αφορούν στα έγγραφα

Το είδος των εγγράφων και η διαφοροποίησή τους ποικίλουν με αποτέλεσμα την απαραίτητη διευκρίνιση, μέσω παρατηρήσεων συνημμένων στο εκάστοτε έγγραφο, για το περιεχόμενο και την «ιοχύ» του εγγράφου. Αντιστοίχως, ποικίλει και το περιεχόμενο των παρατηρήσεων. Παρακάτω, παρατίθενται ενδεικτικά κάποιες από τις συχνότερα εμφανιζόμενες παρατηρήσεις.

⊕ ΕΚΚΡΕΜΕΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΗΣ

⊕ ΔΕΝ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ Ο ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΙΤΛΟΥ ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ



- ⊕ ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ
- ⊕ ΕΞΟΦΛΗΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ
- ⊖ ΑΓΩΓΗ ΔΙΑΝΟΜΗΣ
- ⊕ ΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣΕΠΙΚΛΗΣΗΣ
- ⊕ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΤΙΚΗ ΑΓΩΓΗ
- ⊕ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΣΤΑ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ ΒΙΒΛΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ ΚΑΙ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟ/..... ΤΟΥ ΜΟΝ. ΠΡΩΤ. ΑΘΗΝΩΝ
- ⊕ ΑΡΣΗ ΔΙΑΛΥΤΙΚΗΣ ΑΙΡΕΣΗΣ
- ⊕ ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΥΠΟΘΗΚΙΚΗΣ ΣΕΙΡΑΣ
- ⊕ ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ
- ⊖ ΤΡΟΠΗ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ
- ⊕ ΕΠΙΚΥΡΩΣΗ ΑΝΩΜΑΛΟΥ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ
- ⊕ ΔΗΛΩΤΙΚΟ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ
- ⊕ ΕΧΕΙ ΕΚΔΟΘΕΙ Η ΥΠ. ΑΡΙΘΜΟ/..... ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΥΜΕΛΟΥΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ Η ΟΠΟΙΑ ΣΗΜΕΙΩΘΗΚΕ ΣΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΤΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ../../.....
- ⊕ ΕΚΚΡΕΜΕΙ ΦΕΚ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ



4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Κατά την εκπόνηση της παρούσας εργασίας εντοπίστηκαν διάφορα θέματα τα οποία χρήζουν περαιτέρω χειρισμό εφόσον καθιστούν τη κτηματογράφηση μιας περιοχής δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία.

Για τον βέλτιστο σχεδιασμό, τόσο από οικονομικής όσο και από νομικής άποψης, κρίνεται απαραίτητο το Εθνικό Κτηματολόγιο να διέπεται από ενιαίες προδιαγραφές οι οποίες θα καλύπτουν πλήρως τις επιμέρους ανάγκες του αστικού, αγροτικού και δασικού χώρου.

Το ανεπαρκές νομικό σύστημα, αφήνει κενά και «παράθυρα» ενώ δεν παρέχει νομική αξιοπιστία και δημιουργεί την αίσθηση μιας ελαστικής νομικής βάσης. Στην προσπάθεια να επιλυθούν νομικά ζητήματα και να διευκολυνθεί η συλλογή πληροφοριών από τους πολίτες δυστυχώς δημιουργούνται εκ νέου προβλήματα, χείριστα των πρώτων και δυσεπίλυτα. Στις χρησικτησίες για παράδειγμα, απαιτούνται δικαιολογητικά τα οποία δύνανται να τεκμηριώσουν έκτακτη χρησικτησία επί τεμαχίου χωρίς όμως να προσκομίζεται έγγραφο το οποίο περιγράφει εκτενώς το εν λόγω τεμάχιο. Άρα τεκμηριώνεται κυριότητα επί τεμαχίου αγνώστων στοιχείων! (Πλην βέβαια των όσων δηλώνει ο φερόμενος ως κύριος.)

Παρατηρείται εξάλλου γενικότερη δυσκαμψία του κρατικού μηχανισμού στην αντιμετώπιση δύσκολων περιπτώσεων όπως είναι για παράδειγμα τα κληροτεμάχια. Απαιτείται ευελιξία και αμεσότητα επί της ουσίας, για την επίλυση τέτοιων προβλημάτων.

Απαραίτητος κρίνεται επίσης ο εκσυγχρονισμός των κρατικών, και μη, φορέων ώστε να επιτυγχάνεται η βέλτιστη και ορθότερη αντιμετώπιση υποθέσεων. Για παράδειγμα, το γεγονός ότι η δασική υπηρεσία δηλώνει κυριότητα σε τεμάχια χρησιμοποιώντας χάρτες του 1945, καθιστά το έργο του μελετητή δύσκολο και αμφίβολο. Επίσης καίριο κρίνεται το θέμα της συνεργασίας του Υπουργείου Οικονομικών, το οποίο διαχειρίζεται τη δημόσια περιουσία, έτσι ώστε να αποφευχθούν ερωτηματικά σχετικά με εκτάσεις που ανήκουν στο δημόσιο.

Το δημόσιο και οι δημόσιοι φορείς, νομοθετικά, θα πρέπει να αντιμετωπίζονται ισότιμα με τους λοιπούς ιδιοκτήτες ακινήτων και οι διαδικασίες αντιμετώπισης κάθε νομικής περίπτωσης που προκύπτει θα πρέπει να προκαθοριστούν, ρητά και χωρίς ενδεχόμενο αμφισβητήσεων.

Σε γενικότερο πλαίσιο, η αίσθηση που δημιουργείται από τις νομικές ενέργειες του κράτους (νομοθέτηση, κηρύξεις, προκηρύξεις



κ.τ.λ) είναι η προσπάθεια υλοποίησης και εγκαθίδρυσης ενός θεσμού στηριζόμενου στα ήδη υπάρχοντα στοιχεία και ολοκλήρωση της πληροφορίας με συλλογή, εκ νέου, στοιχείων. Ενώ υφίσταται ως ιδέα η προσπάθεια ομαλής έκβασης από το υπάρχον προσωπικό σύστημα τήρησης δεδομένων και δημοσιότητας σε ένα πιο ολοκληρωμένο σύστημα το οποίο θα έχει ως βάση το ακίνητο, εντούτοις οι τόσο συχνές αλλαγές τεχνικών προδιαγραφών και η μη έγκαιρη αντιμετώπιση των εκάστοτε προβλημάτων που προκύπτουν κατά περίπτωση έχουν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση προβλημάτων από το παρελθόν και τον άμεσο συσχετισμό τους με νέα προβλήματα.

Απαραίτητη θεωρείται η περαιτέρω μελέτη του θεσμού και των μέσων υλοποίησης των στόχων του κτηματολογίου. Με γνώμονα τη βέλτιστη και ενιαία, στον Ελληνικό χώρο, καταγραφή των χαρακτηριστικών του γεωγραφικού χώρου και τη δημιουργία ενός εύχρηστου, τόσο για τους πολίτες όσο και για τον κρατικό μηχανισμό, συστήματος.

Νοούμενου ότι η Ελλάδα είναι η μόνη χώρα της Ευρώπης στην οποία δε λειτουργεί ακόμα ο θεσμός του κτηματολογίου (πλην ελαχίστων περιπτώσεων βλ. κτηματολόγιο Δωδεκανήσου), η μελέτη και ο παραδειγματισμός από τη μέθοδο οργάνωσης και τήρησης του κτηματολογίου σε άλλες χώρες κρίνεται από χρήσιμη έως και απαραίτητη.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ:

ΚΠολΔ: Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας

ΑΚ: Αστικός Κώδικας

Ν.δ: Νομοθετικό διάταγμα

Π.δ: Προεδρικό διάταγμα

Β.δ: Βασιλικό διάταγμα

Εισ.ν.ΑΚ: Εισηγητικός νόμος αστικού κώδικα

Ο.Κ.Χ.Ε: Οργανισμός Κτηματογραφήσεων και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος

Ν.π.ι.δ: Νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου

Ν.π.δ.δ: Νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου

ΟΤΑ: Οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης

ΝΣΚ: Νομικό συμβούλιο του κράτους

G.I.S: Geographic information system (Γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών)



ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Νομική Υπηρεσία, Κτηματολόγιο Α.Ε., «ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 2308/1995», Αθήνα, 2000
2. Παναγιώτη Ζεντέλη, «ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ», Εκδόσεις Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου, Αθήνα, 1999
3. Παναγιώτη Ζεντέλη, «REAL ESTATE, Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση.», Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, 2001
4. Νομική Υπηρεσία, Κτηματολόγιο Α.Ε. «ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΕΛΕΓΧΟΙ ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΑΠΟΔΕΚΤΑ ΤΑ ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ», Αθήνα

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΑ

1. <http://www.domiki.gr>
2. <http://www.gort.gr>
3. <http://www.enidani.gr> (Ένωση ιδιοκτητών ακινήτων νομού Ηρακλείου)
4. <http://www.okxe.gr>
5. <http://www.creta-info.gr>
6. <http://www.explorecrete.com>
7. <http://www.hellogreece.gr>
8. <http://www.minenv.gr>
9. <http://www.michanikos.gr>
10. <http://www.eanda.gr> (Ένωση Ασκούμενων και Νέων Δικηγόρων Αθηνών)

