

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



(Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.)
Σοφοκλέους 15 & Αιόλων, 105 51 Αθήνα, τηλ. 210-32.13.211
Τηλεφωνική Ενημέρωση: 210-32.28.500 Fax: 210-32.52.470

HELLENIC PROPERTY FEDERATION

15 Sofokleous str. Athens 105 51 GREECE
www.pomida.gr mail@pomida.gr



Προς τον Υπουργό ΥΠΕΝ κο Κωστή Χατζηδάκη
Τον Υφυπουργό ΥΠΕΝ κο Δημήτριο Οικονόμου
Τον Πρόεδρο του «ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ» Καθηγητή κο Δημήτριο Σταθάκη.
Ενταύθα

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2019

ΘΕΜΑ: Οι προτάσεις της ΠΟΜΙΔΑ για την έγκαιρη και αποτελεσματική κατάρτιση του Εθνικού Κτηματολογίου.

Αξιότιμοι κύριοι

Ως γνωστόν την περίοδο αυτή διεξάγεται η διαδικασία συλλογής των δηλώσεων ιδιοκτησίας σε όλη την ύπαιθρο χώρα, χαρακτηριστικό γνώρισμα της οποίας είναι δυστυχώς η **δραματική άγνοια, απροθυμία ή και φοβία των ιδιοκτητών** να προσέλθουν να δηλώσουν τα ιδιοκτησιακά τους δικαιώματα.

Για να αντιμετωπιστεί το φαινόμενο αυτό, ώστε να ολοκληρωθεί σύντομα το Κτηματολόγιο, χωρίς **δικαστικούς αγώνες που θα διαρκέσουν επί γενεές** μεταξύ εκατοντάδων χιλιάδων ιδιοκτητών και του Δημοσίου, αλλά και για την καλύτερη αξιοποίηση των **εκατοντάδων χιλιάδων αδήλωτων ακινήτων**, θέτουμε υπόψη σας συνοπτικά τις εξής προτάσεις μας, και παρακαλούμε **να μας καλέσετε σε άμεσο διάλογο** για να σας τις αναπτύξουμε ειδικότερα:

1. Άμεση νομοθετική επίλυση του ιδιοκτησιακού προβλήματος των εκτός σχεδίου ακινήτων της χώρας, με ρύθμιση ότι το Δημόσιο δεν μπορεί να διεκδικεί περιουσιακά δικαιώματα επί αυτών αν οι ιδιώτες τα νέμονται καλόπιστα επί δεκαετίες με νόμιμους τίτλους και με παρόμοιες προϋποθέσεις, με αυτές που θέτει το άρθρο 4 του ν. 3127/2003 για τα εντός σχεδίου ακίνητα. Διαφορετικά είναι αδύνατη η κατάρτιση Κτηματολογίου.*

2. Ειδικότερα άμεση επίλυση του προβλήματος των χορτολιβαδικών εκτάσεων και των πρόσφατα δασωθέντων αγρών. Τουλάχιστον 3,5 εκατομμυρίων στρεμμάτων νόμιμων ιδιωτικών εκτάσεων που καλύπτονται με φρύγανα, ή και με βράχια, κυρίως στα νησιά, απειλούνται με αρπαγή και δήμευση μέσω κτηματολογίου και δασικών χαρτών!

3. Περιέλευση των αδήλωτων και αγνώστου ιδιοκτήτη ακινήτων στους ΟΤΑ, κατά τροποποίηση του άρθρου 9 του Ν. 2664/1998, και όχι στο Δημόσιο. Οι Δήμοι ξέρουν,

μπορούν και θα αξιοποιήσουν τα αστικά ακίνητα για δημιουργία «κοινωνικής κατοικίας» και τα αγροτικά για αποκατάσταση ακτημόνων αγροτών, σε αντίθεση με το Δημόσιο το οποίο αδυνατεί πλήρως να τα αξιοποιήσει, **πλην της περιέλευσής τους στο Υπερταμείο!**

4. Απαλλαγή των αγροτών για τα επιπλέον των δύο δικαιωμάτων επί αγροτικών ακινήτων στην ίδια εταιρία κτηματογράφησης, και όχι ανά προκαποδιστριακό δήμο, όπως έχει **παράνομα** ερμηνευθεί η σχετική διάταξη!

5. Ενιαία παράταση όλων των προθεσμιών υποβολής δηλώσεων σε όλα τα γραφεία κτηματογράφησης μέχρι την 31.12.2019, ώστε οι πολίτες να γνωρίζουν σαφώς τη λήξη τους.

6. Παράταση της προθεσμίας διόρθωσης των ανακριβών πρώτων εγγραφών μέχρι τη συμπλήρωση 20ετίας τουλάχιστον **από την έναρξη της κτηματογράφησης**, ώστε να ευθυγραμμιστεί με τον Α.Κ. που προβλέπει απώλεια κυριότητας λόγω 20ετούς «έκτακτης χρησικτησίας». **Άμεση διαγραφή της αχρείαστης φράσης "...εάν δεν είχε λήξει η ίδια ή οι παρατάσεις της μέχρι τις 30.11.2018"**, στη τελευταία ρύθμιση, η οποία εξαιρεί αδίκως, **35 Δήμους και περιοχές της χώρας από τη γενική τελευταία παράταση.**

7. Άμεση διεξαγωγή ενημερωτικής καμπάνιας σε εθνικό επίπεδο, μέσω **Τύπου, τηλεόρασης, ραδιοφώνου & διαδικτύου**, για την ανάγκη και τη διαδικασία δήλωσης των περιουσιακών δικαιωμάτων όλων των πολιτών.

Η μέχρι σήμερα **άρνηση επίλυσης του ιδιοκτησιακού προβλήματος των εκτός σχεδίου ακινήτων**, και επαρκούς παράτασης τόσο της προθεσμίας δηλώσεως ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων όσο και της προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών, παρεμποδίζουν την ταχεία κατάρτιση του Εθνικού Κτηματολογίου και παραβιάζουν τις συνταγματικές διατάξεις περί προστασίας της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας και μετατρέπουν το Κτηματολόγιο και τους δασικούς χάρτες, σε εργαλεία δήμευσης της περιουσίας εκατοντάδων χιλιάδων εντίμων πολιτών σε όλη τη χώρα!

Με εκτίμηση
Ο Πρόεδρος

Στράτος Ι. Παραδιάς

ΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ Η ΛΥΣΗ ΤΟΥ

Αναγκαία προϋπόθεση για την κατάρτιση Κτηματολογίου.

- «*Ας πάρουμε την απόφαση να καταργήσουμε το τεκμήριο ιδιοκτησίας για τις δασικές εκτάσεις γενικότερα, οπότε θα ξεμπλοκαριστεί το Κτηματολόγιο, διότι αυτό αποτελεί το μεγάλο εμπόδιο*». *Κων/νος Μητσοτάκης, αγόρευση στη Βουλή των Ελλήνων, Σύνοδος: Γ', Συνεδρίαση: ΟΘ' 26/02/2003, συζήτηση του Ν. 3127/2003.*

Παρότι προχωρεί έστω και σταδιακά η διαδικασία κατάρτισης του Εθνικού Κτηματολογίου, άλυτο δυστυχώς παραμένει το πρόβλημα των περιουσιακών διεκδικήσεων του Δημοσίου εναντίον εκατοντάδων χιλιάδων ιδιοκτητών εκτός σχεδίου ακινήτων, είτε ως διεκδικουμένων, είτε ως δήθεν δασικών! Η συνεχιζόμενη αναγνώριση "τεκμηρίου κυριότητας" κάθε ακινήτου στη χώρα υπέρ του Δημοσίου αντιβαίνει σε θεμελιώδεις αρχές της Ευρωπαϊκής και Διεθνούς έννομης τάξης (Σύμβαση της Ρώμης για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα, Διακήρυξη του ΟΗΕ, σωρεία αποφάσεων του Δικαστηρίου του Στρασβούργου, οι οποίες επιβάλλουν το σεβασμό των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων του απλού πολίτη και δεν αναγνωρίζουν προνομιακά δικαιώματα στα Κράτη σε βάρος των ίδιων των πολιτών τους.

Η διατήρηση του τεκμηρίου αυτού υποχρεώνει κάθε πολίτη, σε κάθε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας του από οποιαδήποτε δημόσια υπηρεσία, ιδιαίτερα δε τη δασική η οποία χαρακτηρίζει περίπου όλη τη χώρα ως δάσος, **να ανατρέξει σε ιδιοκτησιακούς τίτλους αναγόμενους στον προπερασμένο αιώνα και συγκεκριμένα μέχρι και το έτος 1885 (!)**, δηλαδή σε ιστορική εποχή κατά την οποία οι περισσότερες συναλλαγές ήταν προφορικές το δε μεγαλύτερο μέρος της χώρας μας δεν ανήκε καν στο τότε Ελληνικό κράτος! Αυτό σημαίνει αναγκαστική αναδρομή κυρίως σε τίτλους του τουρκικού δικαίου (χοτζέτια, ταπιά κλπ.), διατυπωμένους χειρόγραφα στην αρχαία τουρκική νομική διάλεκτο, η οποία σήμερα είναι πρακτικά εντελώς αδύνατο να διαβαστεί ακόμη και από γνώστες της τουρκικής γλώσσας.

Το 2003 το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., επί υπουργίας της κας Βάσως Παπανδρέου, είχε συστήσει **Ειδική Επιστημονική Επιτροπή** στην οποία είχε αναθέσει να καταρτίσει προσχέδιο ρύθμισης το οποίο θα έδινε επαναστατική και θαρραλέα λύση στο ιδιοκτησιακό πρόβλημα, με βάση την ύπαρξη επί δεκαετία, **νομίμων και μεταγεγραμμένων τίτλων** στο όνομα του πολίτη, ή την **πάροδο τριακονταετίας χωρίς τίτλους**, αλλά την **αδιάλειπτη καλόπιστη νομή** και στις δύο περιπτώσεις, **αποκλείοντας έτσι κάθε καταπατητή δημόσιας έκτασης**.

Η ρύθμιση αυτή εξ άλλου, είναι απόλυτα αναγκαίο να συμπληρώσει την αντίστοιχη διάταξη του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 που ρύθμιζε με δίκαιο και λογικό τρόπο το ιδιοκτησιακό πρόβλημα των **εντός σχεδίου ακινήτων**, παρότι η προτεινόμενη ρύθμιση είναι από πλευράς προϋποθέσεων και αποδεικτικής άποψης αισθητά δυσμενέστερη για τον εκτός σχεδίου ιδιοκτήτη.

Η ΠΟΜΙΔΑ με αλληπάλληλες επιστολές της προς τους εκάστοτε Υπουργούς ΠΕΧΩΔΕ και τα πολιτικά κόμματα έχει ζητήσει τη μείωση του χρόνου αυτού, στην 30ετία ή 40ετία, και εν πάση περιπτώσει να καταργηθεί η υποχρέωση αναγωγής στο 1885! **Είναι δυνατόν να περιμένουμε επενδύσεις στη χώρα μας, όταν οι τίτλοι ιδιοκτησίας όλων των εκτός σχεδίου ακινήτων της χώρας μας, κινδυνεύουν να τιναχτούν στον αέρα, από την παράλογη αυτή προϋπόθεση;**

Η ΠΟΜΙΔΑ παραθέτει αυτούσια την εισήγηση της Επιστημονικής Επιτροπής του ΥΠΕΧΩΔΕ προς τη Διακομματική Επιτροπή της Βουλής, και προειδοποιεί για μία ακόμη φορά ότι η **προσπάθεια σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου στη χώρα μας χωρίς την προηγούμενη επίλυση του ιδιοκτησιακού θα μεταβάλει το Εθνικό Κτηματολόγιο σε διαδικασία αρπαγής και δήμευσης της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας!!!**

"Προς τη Διακομματική Επιτροπή της Βουλής των Ελλήνων

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΥΠΕΧΩΔΕ

που συγκροτήθηκε από την Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ κα Βάσω Παπανδρέου για να προτείνει σχέδιο διάταξης σχετικά με τις εμπράγματα αξιώσεις του Δημοσίου στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές (δασικά κλπ) της χώρας.

I. Γενικές κατευθύνσεις

1. Η διαδικασία κτηματογράφησης για την κατάρτιση εθνικού κτηματολογίου, η οποία διενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2308/1995, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, κατέστησε επίκαιρο το (προϋπάρχον της διαδικασίας αυτής) πρόβλημα των ιδιοκτησιακών αξιώσεων του Δημοσίου και της συγκρούσεώς τους με τα προβαλλόμενα από τρίτους (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) εμπράγματα δικαιώματα. Το πρόβλημα αυτό δεν δημιουργήθηκε από την κτηματογράφηση αλλά αναδείχθηκε μέσω αυτής, στο μέτρο που η διαδικασία αυτή αποσκοπεί ακριβώς στο οριστικό ξεκαθάρισμα των υπαρχουσών ιδιοκτησιακών αμφισβητήσεων. Κύρια πηγή συλλογής της κτηματολογικής πληροφορίας, με βάση την οποία δημιουργείται η κτηματολογική βάση, αποτελεί η (υποχρεωτική) δήλωση ιδιοκτησίας, η οποία υποβάλλεται από τους έχοντες εγγραπτά δικαιώματα (άρθρο 2 παρ.1 Ν.2308/1995). Στις περιπτώσεις δε που περισσότεροι του ενός διεκδικούν με τη δήλωσή τους την κυριότητα ενός ακινήτου, η διοικητική διαδικασία της κτηματογράφησης υποχρεωτικά επιλύει σε διοικητικό επίπεδο, τη διαφορά δια της καταχωρίσεως ενός μόνο εξ' αυτών στις πρώτες εγγραφές στο κτηματολόγιο ως δικαιούχου.

Λόγω της φύσεως και της εμβέλειας του έργου, η διεκπεραίωση του οποίου θα απαιτούσε υπηρεσίες στελεχωμένες με πολύ μεγαλύτερο αριθμό υπαλλήλων από τον αριθμό των υπηρετούντων σήμερα υπαλλήλων, το Δημόσιο απαλλάχθηκε της υποχρέωσης υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας (άρθρο 2 παρ. 2 Ν.2308/1995), διατηρώντας απλώς την ευχέρεια συμμετοχής στη διαδικασία αυτή. Στην πράξη όμως οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου υποβάλλουν δηλώσεις, χωρίς εντούτοις οι δηλώσεις αυτές να συνοδεύονται πάντοτε από τον τίτλο κτήσης του δηλούμενου από Δημόσιο δικαιώματος. Τούτο έχει συχνά ως συνέπεια τον αιφνιδιασμό των πολιτών και την πρόκληση κοινωνικής αναταραχής.

Στις περιοχές που δεν τελούν υπό καθεστώς κτηματογράφησης το πρόβλημα αυτό, αν και υφίσταται δεν είναι πάντοτε εμφανές, δεδομένου ότι σπανιότατα το Δημόσιο επιλέγει να θέσει υπό αμφισβήτηση το ιδιοκτησιακό καθεστώς μιας περιοχής με την έγερση αγωγής και να δημιουργήσει κοινωνικό πρόβλημα με τη δική του πρωτοβουλία, δεδομένου άλλωστε ότι η απραξία του αυτή ουδέμία αρνητική για το ίδιο συνέπεια μπορεί να έχει, λόγω του νομοθετικώς κατοχυρωμένου «απαραγράφου» των δικαιωμάτων του. Πάντως το όλο πρόβλημα αφορά και τις περιοχές αυτές και γι' αυτό η ρύθμιση που προτείνεται τις καταλαμβάνει.

Το μεγάλο πρόβλημα που συνδέεται με τη διαχείριση και την προστασία της δημόσιας περιουσίας έγκειται στο γεγονός ότι το Δημόσιο σε πολύ μεγάλο βαθμό δεν γνωρίζει ποια είναι η ακίνητη ιδιοκτησία του, έτσι ώστε να τη διεκδικήσει από αυτούς που παρανόμως την κατέχουν. Έτσι σε πολλές περιπτώσεις οι σχετικές με την προστασία των δημοσίων κτημάτων διατάξεις είτε δεν μπορούν να εφαρμοσθούν, είτε εφαρμόζονται μεν, αλλά σε περιβάλλον δικαιοσύνης ανασφάλειας, αφού η επίκληση της εφαρμογής του εκ μέρους του Δημοσίου γίνεται πολλές φορές για ακίνητα, στα οποία ούτε το ίδιο, ούτε οι τρίτοι γνωρίζουν με βεβαιότητα μέχρι τη στιγμή της διεκδίκησης ότι υπάρχουν εμπράγματα δικαιώματα του Δημοσίου ή, έστω, ότι το Δημόσιο εγείρει ιδιοκτησιακές αξιώσεις. Το μεγάλο πρόβλημα που ανακύπτει σε κάθε περίπτωση αντιδικίας Δημοσίου και τρίτου σχετικά με την κυριότητα ενός ακινήτου, είναι ότι στα δημόσια κτήματα ισχύει ο κανόνας του απαράγραπτου των δικαιωμάτων του Δημοσίου, κανόνας που στερεί στον νομέα τη δυνατότητα να αποδείξει, επικουρικά τουλάχιστον, ότι απέκτησε κυριότητα με τακτική ή έκτακτη χρησιμότητα. Έτσι, όσο μεγάλο και αν είναι το διάστημα που βρίσκεται στη νομή του ακινήτου και ανεξάρτητα από το αν είναι καλόπιστος ή όχι ή αν οχλήθηκε ποτέ, ο ίδιος ή οι δικαιοπάροχοί του από το Δημόσιο, δεν μπορεί να αποκτήσει κυριότητα και θα υποχρεωθεί τελικά να αποδώσει το ακίνητο στο Δημόσιο. Το προνόμιο αυτό του Δημοσίου, το οποίο θεσπίσθηκε πριν από περίπου 90 χρόνια μέσα σε μια ριζικά διαφορετική, σε σχέση με τη σημερινή, κοινωνική, πολιτική και

οικονομική πραγματικότητα είναι προφανές ότι δεν ανταποκρίνεται στις σημερινές συνθήκες, διότι προσβάλλει τόσο την αρχή της ισότητας, όσο και το ατομικό δικαίωμα στην ιδιοκτησία, στο μέτρο που ειδικά έναντι του Δημοσίου αποκλείει την κτήση κυριότητας με χρησικτησία, η οποία αποτελεί νόμιμο τίτλο κυριότητας τόσο στις μεταξύ ιδιωτών σχέσεις, όσο και στις σχέσεις του Δημοσίου με τρίτους, όταν χρησιδεσπάζον είναι το πρώτο. Υπάρχει πράγματι πρόβλημα συμβατότητας του προνομίου αυτού του Δημοσίου με τα διεθνώς κατοχυρωμένα ατομικά δικαιώματα (βλ. απόφαση Ιερές Μονές κατά Ελληνικού Δημοσίου του ΕΔΔΑ), πρόβλημα μπροστά στο οποίο ο Έλληνας νομοθέτης δεν μπορεί να μείνει αδιάφορος. Ούτε, άλλωστε, εξυπηρετεί το πραγματικό συμφέρον του Δημοσίου, δεδομένου ότι επιτρέπει στο Κράτος να εφησυχάζει και να μην επαγρυπνεί για την υπεράσπιση των δικαιωμάτων του.

2.Στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές το πρόβλημα επιλύθηκε σε μεγάλο βαθμό με την πρόσφατη διάταξη του άρθρου 4 Ν.3127/2003, η οποία υπό προϋποθέσεις καταργεί το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου αλλά και το τεκμήριο κυριότητας του τελευταίου σε δασικές περιοχές. Η διάκριση μεταξύ περιοχών εντός σχεδίου πόλεως (προς τις οποίες εξομοιώνονται και οι εντός οικισμού προϋφισταμένου του 1923, καθώς επίσης οι εντός οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων) και περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως και η εσπευσμένη ρύθμιση του προβλήματος στην πρώτη περίπτωση υπήρξε επιβεβλημένη λόγω του ότι το «φαινόμενο δίκαιο» που δημιουργείται με πράξεις της ίδιας της Διοίκησης κατά την ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης και ορθότερα το «φαινόμενο μη ύπαρξης δικαιωμάτων του Δημοσίου», επί του οποίου εδράζεται η προστατευτέα εμπιστοσύνη των διοικουμένων-αποκτώντων εμπράγματα δικαιώματα, είναι πολύ ισχυρό και παράγεται από πράξεις του ίδιου του Κράτους. Η διάταξη αυτή όπως είναι φυσικό, λόγω και του προσφάτου χαρακτήρα της, λειτούργησε, τηρουμένων πάντοτε των αναλογιών, ως πρότυπο και για τις εργασίες της Επιστημονικής Επιτροπής κατά τον σχεδιασμό της προτεινόμενης για τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως διατάξεως. Κοινός δικαιοπολιτικός παρανομαστής μεταξύ της προτεινόμενης διάταξης και της ήδη ισχύουσας διάταξης του άρθρου 4 του Ν.3127/2003 είναι η προστασία της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών, αρχή που αποτελεί άλλωστε άμεση απόρροια της αρχής του κράτους δικαίου. Την αρχή αυτή όμως δεν προσέγγισε η Επιτροπή, όπως είναι πρόδηλο από την ίδια την προτεινόμενη διάταξη, με διοικητικολογικά καθαρά κριτήρια – τούτο θα ήταν ασύμβατο με τη φύση του δικαιώματος της κυριότητας ως ιδιωτικού δικαιώματος και με τη φύση των διαφορών σχετικά με αυτή ως ιδιωτικών διαφορών, ακόμη και όταν το ένα διάδικο μέρος είναι το Κράτος, - αλλά είναι προφανές ότι ενυπάρχουν σ' αυτήν τα στοιχεία που συγκροτούν την έννοια της καλής πίστης, της θεμελιωδέστερης ίσως αρχής που διέπει το ιδιωτικό μας δίκαιο. Γι' αυτό και η προστασία που παρέχεται στον νομέα ενός ακινήτου του Δημοσίου μέσω της αμβλύνσεως του κανόνα για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του τελευταίου δεν είναι αυτή που παρέχουν οι διατάξεις του ΑΚ για τη χρησικτησία αλλά πολύ αυστηρότερες, δεδομένου ότι απαιτείται σε κάθε περίπτωση να είναι ο νομέας καλόπιστος (ακόμη και όταν βρίσκεται στη νομή του ακινήτου για 30 χρόνια). Τούτο είναι άλλωστε σύμφωνο και με τη στάση νομολογίας υπό το ισχύον σήμερα νομικό καθεστώς, η οποία, αναγνωρίζοντας τις αδικίες στις οποίες οδηγεί η άκαμπτη εφαρμογή του κανόνα για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου, καταφεύγει συχνά στην απόρριψη των αξιώσεων του Δημοσίου οσάκις πληρούται το πραγματικό του κανόνα του άρθρου 281 ΑΚ, όταν δηλαδή η άσκηση της εμπράγματης αξίωσης του Δημοσίου μετά από μακροχρόνια αδράνειά του, συνεπεία της οποίας (αλλά και της λοιπής στάσης του Δημοσίου ο ιδιώτης δικαιολογημένα πίστεψε ότι το Δημόσιο δεν θα ασκήσει την αξίωσή του, κρίνεται καταχρηστική. Εξάλλου, ενόψει του δικαιοπολιτικού ζητούμενου της προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του νομέα, δίδεται στην προτεινόμενη διάταξη έμφαση στον ενιαίο χαρακτήρα του Κράτους και της Διοικήσεως, γεγονός που σημαίνει ότι ενδεχομένως δεν στερούνται νομικής σημασίας για το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων οι ενέργειες και εκείνων ακόμη των υπηρεσιών του Κράτους, οι οποίες, καίτοι δεν είναι ευθέως επιφορτισμένες με το έργο της διασφάλισης των δικαιωμάτων του Δημοσίου, πάντως κατά κάποιον τρόπο συμβάλλουν στη δημιουργία κλίματος φαινομένου δικαίου, δηλαδή πεποιθήσεως των πολιτών περί της ανυπαρξίας δικαιωμάτων του Δημοσίου.

Για τους παραπάνω λόγους θα πρέπει και στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές να υποχωρήσει υπό προϋποθέσεις, ο κανόνας που απαγορεύει τη κτήση κυριότητας με χρησικτησία σε ακίνητα του Δημοσίου. Επειδή όμως στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές οι παράγοντες που συντελούν στη δημιουργία καταστάσεως δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του πολίτη αναφορικά προς την έλλειψη δικαιωμάτων του Δημοσίου διαφοροποιούνται, ποιοτικά και ποσοτικά, σε σχέση με τους

αντίστοιχους παράγοντες στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές, η προτεινόμενη διάταξη θέτει αυστηρότερους όρους σε σχέση με το άρθρο 4 του Ν.31127/2003 (πολύ περισσότερο σε σχέση με τις κοινές διατάξεις για τη χρησιμότητα του Αστικού Κώδικα) για τη κτήση κυριότητας με χρησιμότητα σε ακίνητα του Δημοσίου.

3. Η προτεινόμενη διάταξη καλύπτει κατά τρόπο γενικό κάθε περίπτωση ιδιοκτησιακής διαφοράς που αναφέρεται μεταξύ του Δημοσίου και του νομέα ακινήτου, εφόσον το ακίνητο αυτό βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, ανεξάρτητα από το αν επιτρέπεται η δόμηση σ' αυτό και ανεξάρτητα επίσης από τη χρήση του ως βιομηχανικού, αγροτικού, δασικού, χορτολιβαδικού κλπ. Από την άλλη πλευρά και προκειμένου να αποφευχθεί οποιαδήποτε παρερμηνεία, η οποία θα μπορούσε να οδηγήσει στην αδικαιολόγητη εντύπωση ότι με τη διάταξη αυτή ανοίγει δῆθεν ο δρόμος για την αποψίλωση των δασών, διευκρινίζεται ρητά ότι η στην προτεινόμενη διάταξη επιχειρούμενη ρύθμιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος δεν θίγει τις κείμενες διατάξεις που αφορούν στη χρήση και στην προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Επίσης, ενόψει του σκοπού της διατάξεως, ο οποίος έγκειται στην προστασία της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών ότι απέκτησαν κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο που νέμονται-προστασία που τους παρέχεται μέσω της αμβλύσεως του κανόνα για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου – κρίθηκε σκόπιμο να διευκρινισθεί ότι η εφαρμογή της προτεινόμενης διατάξεως δεν αποκλείει την εφαρμογή οποιασδήποτε άλλης διάταξης του ισχύοντος δικαίου για την κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος, εφόσον αυτή είναι ευνοϊκότερη για τον νομέα.

4. Τέλος, από το μέλος της Επιτροπής κ. Γεώργιο Βελλή, επίτιμο αντιπρόεδρο του ΑΠ, διατυπώθηκε η γνώμη ότι το προνόμιο του Δημοσίου, το σχετικό με το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του, απάδει προς τη συνταγματικώς κατοχυρωμένη αρχή της ισότητας αλλά και προς τις υπερνομοθετικές ισχύος διατάξεις της Ε.Σ.Δ.Α., όπως αυτές έχουν ήδη ερμηνευθεί από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, **και θα πρέπει ως εκ τούτου να καταργηθεί χωρίς καμία άλλη προϋπόθεση,** εφαρμοζομένων εν προκειμένω των διατάξεων του ΑΚ για τη χρησιμότητα. Ολοκληρωμένη η εισήγηση του κ. Βελλή και το συνοδεύον αυτή σχέδιο Νόμο αποτυπώνονται στα πρακτικά των εργασιών της Επιτροπής.

II. Η προτεινόμενη διάταξη

Ειδικότερα για την προτεινόμενη διάταξη θα πρέπει επίσης να σημειωθούν τα εξής σημεία, τα οποία τη διαφοροποιούν από το άρθρο 4 του Ν.3127/2003:

1. Σε αντίθεση με ό,τι ισχύει στην περίπτωση του άρθρου 4 του Ν.3127/2003, εν προκειμένω κρίθηκε σκόπιμο να φέρει ο νομέας και όχι το Δημόσιο το βάρος επίκλησης και απόδειξης της καλής πίστης του. Η διαφοροποίηση αυτή δικαιολογείται από το γεγονός ότι την περίπτωση των εντός σχεδίου πόλεως περιοχών η ίδια η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης αποτελεί τεκμήριο για την καλή πίστη του νομέα, προϋπόθεση που εν προκειμένω απουσιάζει. Για τους ίδιους λόγους στην περίπτωση της περ. β' της παρ.1 κρίθηκε σκόπιμο όχι μόνο να απαιτηθεί ύπαρξη καλής πίστης κατά την κτήση της νομής αλλά επιπλέον διατήρησή της καθ' όλο το διάστημα της **τριακονταετίας.**

2. Εξάλλου, στην παρ. 1 περ. α' και β' χρησιμοποιείται ο όρος «αδιαλείπτως», τον οποίο η Επιτροπή αντιλαμβάνεται μεν κατά τρόπον αντίστοιχο προς εκείνον του όρου «αδιαταράκτως» που χρησιμοποιεί ο νομοθέτης του άρθρου 4 Ν.3127/2003, θεωρείται όμως ακριβέστερο. Επίσης, στην προτεινόμενη διάταξη και σε αντίθεση με το άρθρο 4 του Ν. 3127/2003 κρίθηκε σκόπιμο να ορισθεί ως κρίσιμο χρονικό σημείο για την κτήση και μεταγραφή του τίτλου η έναρξη ισχύος του ΑΚ . Τέλος, η επιλογή των 30 στρεμμάτων ως ανώτατου εμβαδού ενιαίου ακινήτου για την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου έγινε αφού λήφθηκαν υπόψη από την Επιτροπή διάφορα στατιστικά δεδομένα τόσο από την ελληνική όσο και κοινοτική πραγματικότητα, σχετικά με το μέγεθος της μέσης βιώσιμης αγροτικής μονάδας, καθώς επίσης και άλλα χρήσιμα στοιχεία.

III. Σχέδιο Διάταξης σχετικά με το απαράγραπτο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του Δημοσίου σε ακίνητα εκτός σχεδίου πόλεως.

{Άρθρο}

1. Σε ακίνητο που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού που προϋφίσταται του έτους 1923 ή οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων που έχει οριοθετηθεί, ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου, εφόσον έως την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού:

α) νέμεται το ακίνητο με καλή πίστη και αδιαλείπτως για δέκα (10) έτη και με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, υπέρ του ίδιου ή δικαιοπαρόχου του, που έχει αποκτηθεί και μεταγραφεί μετά την έναρξη ισχύος του Αστικού Κώδικα, ή

β) νέμεται το ακίνητο με καλή πίστη και αδιαλείπτως για τριάντα (30) έτη.

2. Ο νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη στις περιπτώσεις α' και β' της προηγούμενης παραγράφου, όταν κατά τον χρόνο απόκτησης της νομής χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα. Στην περίπτωση β' της προηγούμενης παραγράφου η καλή πίστη του νομέα πρέπει να διατηρείται καθ' όλο το διάστημα της τριακονταετίας. Στην τελευταία περίπτωση τεκμαίρεται η καλή πίστη του εφόσον η διοίκηση με τη συμπεριφορά της συνέβαλε στη διατήρηση της καλής πίστης του, ιδίως με τον υπολογισμό του ακινήτου στην υποκείμενη σε φόρους και τέλη ακίνητη περιουσία του ίδιου ή των δικαιοπαρόχων του ή με την έκδοση διοικητικών πράξεων, σχετικών με το ακίνητο αυτό, στο όνομά τους.

3. Στο χρόνο νομής που ορίζεται στις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 1 προσμετράται και ο χρόνος νομής των δικαιοπαρόχων που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις.

4. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται για ενιαίο ακίνητο εμβαδού μέχρι τριάντα στρεμμάτων. Το ενιαίο του ακινήτου κρίνεται από τον τίτλο κήσεως. Εφόσον δεν υπάρχει τίτλος, συνεχόμενα ακίνητα, τα οποία νέμεται το ίδιο πρόσωπο, θεωρούνται για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης ενιαίο ακίνητο. Σε περίπτωση περισσότερων νομέων του ακινήτου κατ' ιδανικά μέρη, το προαναφερόμενο ανώτατο όριο εμβαδού ισχύει για κάθε αυτούσιο τμήμα γης που θα αντιστοιχούσε στους συννομείς με βάση το ιδανικό τους μερίδιο.

5. Αποφάσεις που εκδόθηκαν από τις επιτροπές ενστάσεων που προβλέπονται στα άρθρα 6, 7 και 10 του Ν. 2308/1995, με τις οποίες αναγνωρίζονται δικαιώματα του Δημοσίου σε ακίνητα που εμπíπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 1, επανεξετάζονται από τις επιτροπές του άρθρου 10 του εν λόγω νόμου σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής μετά από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την έκδοση της απόφασης που αναφέρεται στο επόμενο εδάφιο. Με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται η διαδικασία επανεξέτασης και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου. Με όμοια απόφαση καθορίζεται επίσης η διαδικασία διόρθωσης των πρώτων εγγραφών, κατά παρέκκλιση όσων ορίζονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 6 του Ν. 2664/1998, στις περιπτώσεις που η διαδικασία κτηματογράφησης έχει περαιωθεί και οι πρώτες εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο του οικείου κτηματολογικού γραφείου έχουν καταχωρισθεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Στην τελευταία περίπτωση με την ως άνω απόφαση μπορεί να ορίζεται μεγαλύτερη προθεσμία επανεξέτασης.

6. Σε περίπτωση δάσους ή δασικής έκτασης οι διατάξεις του παρόντος άρθρου για την κυριότητα του ακινήτου δεν θίγουν τις διατάξεις που αφορούν στην προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων, ιδίως ως προς τον χαρακτήρα και τη χρήση τους. Με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν θίγεται επίσης η κτήση δικαιώματος κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από τον νομέα ακινήτου κατά τις κοινές διατάξεις.

Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου που αφορούν το Δημόσιο εφαρμόζονται και ως προς τα λοιπά Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, για τα οποία ίσχυε ως τώρα το απαράγραπτο των δικαιωμάτων τους επί ακινήτων."

Δείτε τη σχετική ιστοσελίδα της ΠΟΜΙΔΑ: http://www.pomida.gr/idioktisiako_provlima.php και τα πρακτικά της συζήτησης στη Βουλή των Ελλήνων του σχετικού νόμου 3127/2003: <https://www.hellenicparliament.gr/praktika/synedriaseis-olomeleias?sessionRecord=88a15cc1-9889-48cb-ad61-606c6effe648> .