Πηγή: ΤΑ ΝΕΑ Σελ.: 1,17,19 Ημερομηνία έκδοσης: 19-05-2025 www.sate.gr

Στις περιοχές όπου έχει ήδη συνταχθεί το Κτηματολόγιο υπάρχουν ιδιοκτησίες σε ποσοστό πάνω από 50% με αποκλίσεις μεταξύ του πραγματικού εμβαδού ιδιοκτησίας και του αναγραφόμενου εμβαδού στο Κτηματολόγιο

Διορθώσεις με ένα κλικ στο Κτηματολόγιο

Η πλατφόρμα metavoles.ktimatologio.gr θα παρέχει τη δυνατότητα σε όλους τους ιδιοκτήτες να μπορούν να προχωρούν ψηφιακά σε αιτήσεις διόρθωσης, υποβάλλοντας, σε συνεργασία με τον μηχανικό τους, ένα τοπογραφικό διάγραμμα

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΓΛΑΚΑ

Σε δύο εβδομάδες αναμένεται να τεθεί σε λειτουργία ένα νέο ψηφιακό εργαλείο που θα απλοποιεί τη διαδικασία των διορθώσεων που αφορούν τα όρια των οικοπέδων.

Επί της ουσίας, όπως λένε πηγές από το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, πρόκειται για μια πλατφόρμα (metavoles.ktimatologio.gr), η οποία θα παρέχει τη δυνατότητα σε όλους τους ιδιοκτήτες, να έχουν άμεση πρόσβαση στη γεωχωρική αποτύπωση (στα όρια) του γεωτεμαχίου τους και, σε όσες περιπτώσεις αυτά έχουν αποτυπωθεί με διαφορές στη σχέση με την πραγματικότητα, να μπορούν να προχωρούν ψηφιακά σε αιτήσεις διόρθωσης, υποβάλλοντας, σε συνεργασία με τον μηχανικό τους, ένα τοπογραφικό διάγραμμα με τα ορθά όρια.

Αυτή η δυνατότητα θα καλύπτει όλες τις παλιές περιοχές κτηματογράφησης, καθώς και όσες βρίσκονται ακόμη εντός προθεσμίας υποβολής δηλώσεων, έως τις 30 Μαΐου 2025. Σημειώνεται πως στην περίπτωση που έχει εξασφαλιστεί ψηφιακά η συναίνεση των όμορων ιδιοκτητών – με βάση τα νέα όρια που έχει χαράξει ο ιδιοκτήτης που επιθυμεί να πραγματοποιήσει τη μεταβολή – η αλλαγή αυτή θα περνά αυτόματα στα σύστημα.

Επίσης η πλατφόρμα θα προβλέπει λύσεις και για πιο πολύπλοκες περιπτώσεις όπου εμπλέκονται πολλοί ιδιοκτήτες. Στην περίπτωση αυτή, αν θα υπάρχει συμφωνία με τους όμορους ιδιοκτήτες, η διόρθωση θα γίνεται εύκολα (με τη συνδρομή πάντα πιστοποιημένων από το Κτηματολόγιο μηχανικών), ενώ αν δεν υπάρχει, τότε, και μόνο τότε, τη λύση θα δίνουν τα αρμόδια δικαστήρια.

Τα προβλήματα

Η λάθος αποτύπωση της περιουσιακής κατάστασης των ιδιοκτητών είναι από τα βασικότερα προβλήματα που αναδεικνύονται με την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου – η οποία αναμένεται στο τέλος του χρόνου. Διευκρινίζεται πως μέχρι στιγμής το ποσοστό της κτηματογράφησης έχει φθάσει στο 59%.

Εκ πρώτης όψεως μπορεί να φαίνεται πως πρόκειται για ένα απλό λάθος, αλλά η λάθος αποτύπωση ενός ακινήτου ως προς τη θέση και το όριό του κάθε άλλο παρά απλό λάθος είναι. Κι αυτό επειδή μπορεί να μπλοκάρει είτε μια αγοραπωλησία είτε την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας. Δυστυχώς για πολλούς ιδιοκτήτες, το πρόβλημα δεν γίνεται αμέσως αντιληπτό – κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Ενδεικτικό είναι το γεγονός πως στις περιοχές για τις οποίες έχει ήδη συνταχθεί το Κτηματολόγιο υπάρχουν ιδιοκτησίες σε ποσοστό πάνω από 50% με αποκλίσεις μεταξύ του πραγματικού εμβαδού ιδιοκτησίας και του αναγραφόμενου εμβαδού στο Κτηματολόγιο.

Γι' αυτό και τώρα, που το πρόβλημα είναι γνωστό σε όλους – κυρίως – με το μπλοκάρισμα των αγοραπωλησιών, από το Ψηφιακής Διακυβέρνησης ρίχνουν στη... μάχη – και – την προαναφερόμενη ψηφιακή πλατφόρμα.

Παράλειψη δήλωσης

Στο μεταξύ, ακόμη και σήμερα πολλοί ιδιοκτήτες για διάφορους λόγους (αμέλεια, έλλειψη τίτλων κληρονομιάς, παρανόηση με το Ε9 κ.ά.) δεν έχουν δηλώσει την ακίνητη περιουσία τους στο Κτηματολόγιο. Και αυτοί θα μπορούν να διορθώσουν εξωδικαστικά την παράλειψη δήλωσης ιδιοκτησίας μέσω της πλατφόρμας metavoles.ktimatologio.gr, προσκομίζοντας τον μετεγγεγραμμένο τίτλο τους.

Εξωδικαστική διόρθωση

Σύμφωνα με πηγές που γνωρίζουν καλά το θέμα, το κλειδί για να χρησιμοποιήσει ένας ιδιοκτήτης τη νέα ψηφιακή πλατφόρμα είναι η ύπαρξη νόμιμου τίτλου. Να διαθέτουν δηλαδή είτε μετεγγεγραμμένο συμβόλαιο, είτε αποδοχής κληρονομιάς, είτε δικαστική απόφαση χρησικτησίας. Και βέβαια, οι πιστοποιημένοι ιδιώτες μηχανικοί.

Κατά τις ίδιες πηγές, εφόσον ένας ιδιοκτήτης διαθέτει ένα από αυτά, δεν χρειάζεται να πάει στο δικαστήριο για να αποδείξει την κυριότητά του. Μπορεί δηλαδή να διορθώσει την εγγραφή «αγνώστου» στο όνομά του ψηφιακά στο Κτηματολόγιο.

Αγνώστου ιδιοκτήτη

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινιστεί πως αν σήμερα δεν γίνει διόρθωση των ανακριβών πρώτων εγγραφών, τότε οι ιδιοκτήτες, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, χάνουν οριστικά κάθε αδήλωτο ιδιοκτησιακό δικαίωμα και μετά μπορούν μεν να προσφύγουν στα δικαστήρια αλλά μόνο για να διεκδικήσουν χρηματική αποζημίωση και όχι για να ανακτήσουν το ακίνητο, εκτός κι αν το δικαστήριο προκρίνει αντί της αποζημίωσης τη λύση της επανάκτησης. Υπενθυμίζεται πως ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» για τις περιοχές των παλιών προγραμμάτων αν δεν έχει δηλωθεί έως τις 31 Δεκεμβρίου 2023 και για τα νέα (από το 2008 και μετά) αν δεν έχει δηλωθεί σε οκτώ χρόνια από την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου.

Τα χαμένα ακίνητα

Ήδη, στο Δημόσιο «περιήλθαν» 14.484 ακίνητα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως «αγνώστου ιδιοκτήτη». Τα ακίνητα αυτά βρίσκονται σε 36 περιοχές σε όλη τη χώρα, στις οποίες οι κτηματολογικές εγγραφές οριστικοποιήθηκαν το 2018.

Διευκρινίζεται πως σε αυτές τις 36 περιοχές δόθηκε λύση με διάταξη του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, η οποία επιτρέπει την εξωδικαστική διόρθωση των «αγνώστου ιδιοκτήτη» υπέρ του πραγματικού ιδιοκτήτη.

Η λάθος αποτύπωση της περιουσιακής κατάστασης των ιδιοκτητών είναι από τα βασικότερα προβλήματα που αναδεικνύονται με την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου – η οποία αναμένεται στο τέλος του χρόνου

Το ιστορικό της ανάδειξης άγνωστων ιδιοκτησιών

Για την Ιστορία, από την αρχή του Κτηματολογίου μέχρι σήμερα έχουν συλλεχθεί 31 εκατομμύρια δικαιώματα, εκ των οποίων το 35% πέρασε στο λειτουργούν Κτηματολόγιο αναδεικνύοντας 334.000 άγνωστα γεωτεμάχια. Στο τελευταίο πρόγραμμα κτηματογράφησης, συλλέχθηκαν 20 εκατομμύρια δικαιώματα και παρεμέναν άγνωστα περίπου τρία εκατομμύρια γεωτεμάχια.

Για τον λόγο αυτό, προκειμένου να μη χαθούν πάμπολλες χιλιάδες περιουσίες, από την ΠΟΜΙΔΑ ζητούν την κατάργηση του «αμάχητου τεκμηρίου κυριότητας» του Δημοσίου επί κάθε αδήλωτου ακινήτου «αγνώστου ιδιοκτήτη» με την παράλληλη καθιέρωση, και μετά τη λήξη όλων των προθεσμιών, της δυνατότητας δήλωσης στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο κάθε ακίνητου περιουσιακού στοιχείου από τον ιδιοκτήτη του.