

ΥΠΕΣ – «Έκδοση πιστοποιητικών από τους Δημάρχους και Προέδρους Κοινοτήτων περί κατοχής ή νομής ακινήτων»

Χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων σε όλη τη χώρα, κυρίως σε οικισμούς και σε εκτός σχεδίου περιοχές, οι οποίοι δεν διαθέτουν συμβόλαια έρχονται αντιμέτωποι με την τελική φάση της κτηματογράφησης, που ξεκίνησε για το 63% των περιοχών της επικράτειας από την «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και ετοιμάζονται να κατοχυρώσουν τα δικαιώματά τους μέσω χρησικτησίας. Στην ίδια εγκύκλιο υπογραμμίζεται ότι δεν είναι επιτρεπτή εκ του νόμου η έκδοση από τους Δημάρχους, πιστοποιητικών ή βεβαιώσεων που αφορούν την περιουσιακή κατάσταση δημοτών, συμπεριλαμβανομένων των καλούμενων «πιστοποιητικών χρησικτησίας».

«Βιομηχανία» πιστοποιητικών

Με σημείο αναφοράς την εγκύκλιο του υπουργείου Εσωτερικών, καθώς προχωρά η κτηματογράφηση σε όλη τη χώρα αναμένεται να αναδειχθούν στην επιφάνεια μεγάλης έκτασης ιδιοκτησιακά προβλήματα χρησικτησίας, τόσο του παρελθόντος όσο της τρέχουσας περιόδου και πιο συγκεκριμένα:

«Βιομηχανία» πιστοποιητικών ιδιοκτησίας, που έχουν εκδοθεί τα προηγούμενα χρόνια από δημάρχους και κοινοτάρχες, τα οποία είναι άκυρα. Πρόκειται για «βεβαιώσεις για το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου συνοδευόμενες από τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, θεωρημένο από τον Δήμαρχο», οι οποίες έχουν εκδοθεί με βάση άλλη εγκύκλιο του υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ (γνωστή ως «εγκύκλιος Κατσιγιάννη»), του έτους 1992, προκειμένου οι ιδιοκτήτες χωρίς νόμιμα συμβόλαια είτε σχετικές αποφάσεις δικαστηρίων, να συνάψουν συμβόλαια και να εκδώσουν οικοδομικές άδειες.

Χωρίς αντίκρισμα είναι και οι εκδόσεις «πιστοποιητικών ιδιοκτησίας» που εκδίδουν ή υπόσχονται να εκδώσουν οι Δήμαρχοι και στην παρούσα φάση, που πολιορκούνται από ιδιοκτήτες, οι οποίοι σπεύδουν στην τελική φάση κτηματογράφησης να κατοχυρώσουν με αυτό τον τρόπο τα δικαιώματά τους μέσω χρησικτησίας.

Μεγάλα προβλήματα

Η διοίκηση της «ελληνικό Κτηματολόγιο», με βάση την μέχρι τώρα αποκτηθείσα εμπειρία κτηματογραφήσεων είναι προετοιμασμένη να αντιμετωπίσει μεγάλης έκτασης προβλήματα χρησικτησίας στην εξέλιξη των νέων προγραμμάτων, που δρομολογούνται σε όλη τη χώρα.

Η κτηματογράφηση για το υπόλοιπο της χώρας, που περιλαμβάνει το 63% της συνολικής έκτασης αφορά κυρίως την ηπειρωτική και νησιωτική Ελλάδα, με το 36% να είναι αγροτικές περιοχές, ενώ εντοπίζεται μεγάλο πλήθος οικισμών με διαφορετικά χαρακτηριστικά (αραιοδομημένοι σε αγροτικές περιοχές, ορεινοί σε έντονο ανάγλυφο κ.λπ.). Παράλληλα, περιλαμβάνονται όλα τα νησιά και οι βραχονησίδες αλλά και περιοχές που εντάσσονται σε δασικές εκτάσεις και

υδάτινους όγκους.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που έδωσε στη δημοσιότητα η «Ελληνικό Κτηματολόγιο», τα 10,3 εκατ. από τα 16,5 δικαιώματα ιδιοκτησίας που εκτιμάται ότι θα συλλεγούν στη νέα και τελική φάση κτηματογράφησης είναι σε αγροτικές περιοχές.

-«Μέχρι σήμερα, όποιες αγροτικές περιοχές έχουμε κτηματογραφήσει στην Κρήτη, την Πελοπόννησο και σε νησιά είχαν πολύ υψηλά ποσοστά χρησικτησίας. Στην Κεντρική και Βόρεια Ελλάδα, αντίθετα, υπάρχουν πολλές διανομές και αναδασμοί, επομένως είχαν κάποτε συνταχθεί κτηματολογικοί πίνακες», δήλωσε η Ελεονόρα Ανδρεδάκη, προϊσταμένη της νομικής διεύθυνσης της «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Τι να κάνουν οι πολίτες

-Τι πρέπει, λοιπόν, να κάνουν οι πολίτες αγροτικών περιοχών που δεν διαθέτουν τίτλους;

Ο Μιχάλης Καλογιαννάκης, πρόεδρος του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, «οι πολίτες θα πρέπει να γνωρίζουν ότι στην περίπτωση της δήλωσης της ιδιοκτησίας τους με χρησικτησία, είναι υποχρεωτική η υποβολή τοπογραφικού διαγράμματος. Το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα είναι ο μόνος τρόπος ώστε να περιγράψει ορθά ένα ακίνητο. Γίνεται αποδεκτή και η προσκόμιση παλαιότερων τοπογραφικών διαγραμμάτων».

Παράλληλα, ο κ. Καλογιαννάκης τονίζει ότι σημαντικό πρόβλημα εντοπίζεται στα αγροτεμάχια που δεν επιδοτούνται ή δεν έχουν μισθωθεί, διότι στις περισσότερες περιπτώσεις το μόνο δικαιολογητικό που μπορεί να προσκομίσει ο πολίτης είναι το Ε9. «Σε συνάντηση που είχαμε ως ΠΣΔΑΤΜ με τον αρμόδιο υφυπουργό Περιβάλλοντος Γιώργο Δημαρά, του θέσαμε και αυτό το θέμα και προτείναμε να απαιτείται μόνο το Ε9 σε αυτές τις περιπτώσεις», σημειώνει.

Σύμφωνα με την «Ελληνικό Κτηματολόγιο» παράλληλα με την ύπαρξη τοπογραφικού διαγράμματος ο πολίτης πρέπει να προσκομίσει οτιδήποτε μπορεί να αποδείξει τη νομή του ακινήτου για 20 χρόνια.

Για παράδειγμα, τη δήλωσή του στο Ε9, υποθήκες ή βάρη, έγγραφα χορήγησης επιδότησης, αποδείξεις οργανισμών κοινής ωφελείας κ.λπ.». Στο κτηματολόγιο γίνεται, επίσης, δεκτή ως αποδεικτικό έγγραφο η πράξη αναγνώρισης των ορίων των όμορων οικοπέδων (όπου οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων που γειτνιάζουν αναγνωρίζουν τον πολίτη ως ιδιοκτήτη του διπλανού χώρου). Τέλος, όπως ισχύει γενικώς, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να προσκομίσει ένορκη βεβαίωση (συντάσσεται με δύο μάρτυρες στο ειρηνοδικείο ή στον συμβολαιογράφο).

Ασφαλιστικές δικλίδες

Η «Ελληνικό Κτηματολόγιο» υποστηρίζει ότι υπάρχουν ασφαλιστικές δικλίδες, ώστε να μην εκμεταλλευθούν επιτήδειοι την ευκαιρία για να καρπωθούν γη που θεωρούν εγκαταλελειμμένη.

«Υπάρχει μηχανισμός για να εντοπίζονται οι απόπειρες καταπάτησης», δήλωσε η κ. Ανδρεδάκη. «Για παράδειγμα, από τη στιγμή που θα γίνει η ανάρτηση του κτηματολογικού πίνακα δεν μπορεί να δηλωθεί ένα “αγνώστου ιδιοκτήτη” οικόπεδο

με χρησικτησία, παρά μόνο αν αυτό κοινοποιηθεί πρώτα στο ελληνικό Δημόσιο. Επίσης, αν κάποιος κατά την ανάρτηση διαπιστώσει ότι ένας τρίτος προσπαθεί να καρπωθεί την ιδιοκτησία του μέσω χρησικτησίας, μπορεί να υποβάλει ένσταση για να τον σταματήσει. Αν η χρησικτησία κατοχυρωθεί, τότε θα πρέπει να απευθυνθεί στα δικαστήρια. Γενικώς ο κανόνας είναι ο εξής: η διαδικασία κτηματογράφησης δεν πλήττει τους κανόνες ουσιαστικού δικαίου. Η χρησικτησία είναι μια διαδικασία που καθορίζεται από τον αστικό κώδικα. Απλώς η διαφορά είναι ότι μέσω της κτηματογράφησης θα ξεκαθαρίσουν ιδιοκτησιακά και όλες εκείνες οι περιοχές που δεν θα “εμφανίζονταν” αν απλά ψηφιοποιούσαμε τα βιβλία των υποθηκοφυλακείων».

Η εγκύκλιος

Η εγκύκλιος του Υπουργείου Εσωτερικών , που ξεκαθαρίζει ότι δεν ανήκει στην αρμοδιότητα του δημάρχου να εκδίδει «Πιστοποιητικά χρησικτησίας» αναλυτικά έχει ως εξής:

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ.ΕΣ. 53125/ΕΓΚ.39/25-8-08 ΘΕΜΑ: «Έκδοση πιστοποιητικών από τους Δημάρχους και Προέδρους Κοινοτήτων περί κατοχής ή νομής ακινήτων»

-«Με αφορμή την υποβολή στο Υπουργείο ερωτημάτων σχετικά με τη νομιμότητα χορήγησης από τους Δημάρχους και Προέδρους Κοινοτήτων, πιστοποιητικών ή βεβαιώσεων περί του ότι δημότες κατέχουν ή νέμονται ακίνητα ή ότι έχουν κυριότητα επί ακινήτων, τα οποία βρίσκονται εντός της διοικητικής τους περιφέρειας, θέτουμε υπ’ όψιν σας τα ακόλουθα :

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 86 παρ. 1 περ. ζ και 106 παρ. 1 περ. ι του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (κυρωτικός ν. 3463/06), οι Δήμαρχοι και οι Πρόεδροι Κοινοτήτων, αντίστοιχα, εκδίδουν πιστοποιητικά προσωπικής και οικογενειακής κατάστασης των δημοτών. Ταυτόσημου περιεχομένου διατάξεις περιελάμβαναν και οι προισχύσαντες, από το έτος 1954 και εντεύθεν, Κώδικες Δήμων και Κοινοτήτων (ν.δ. 2888/54 (άρθρο 88 εδ. Ι) έως και π.δ. 410/95 (άρθρο 100 παρ. 1ι και άρθρ. 114 παρ. 1ζ).

Για την ακολουθητέα διοικητική πρακτική, σε ότι αφορά την έκδοση των ανωτέρω πιστοποιητικών, είχαν δοθεί στο παρελθόν οδηγίες και συστάσεις, με σχετικές εγκυκλίους του Υπουργείου μας, στις οποίες διαλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, τα εξής :

Τα πιστοποιητικά προσωπικής και οικογενειακής κατάστασης των δημοτών πρέπει να εκδίδονται με βάση τα δημοτολόγια ή άλλα επίσημα στοιχεία που τηρούνται από το Δήμο ή την Κοινότητα ή από στοιχεία τα οποία προκύπτουν από έρευνα την οποία υποχρεούνται οι Δήμαρχοι ή οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων να ενεργούν. Επίσης, τέτοια πιστοποιητικά μπορούν να εκδίδουν και στις περιπτώσεις που έχουν ίδια αντίληψη των προς πιστοποίηση γεγονότων ή περιστατικών. Εάν τα προς ικανοποίηση γεγονότα δεν προκύπτουν από τα επίσημα στοιχεία του Δήμου ή της Κοινότητας, ούτε έχει γι’ αυτά προσωπική αντίληψη ο Δήμαρχος ή ο Πρόεδρος της Κοινότητας, ούτε είναι δυνατό αυτά να εξακριβωθούν κατόπιν αλληλογραφίας με άλλες αρχές, τότε πρέπει η έκδοση του πιστοποιητικού να γίνεται επί τη βάσει εκθέσεως ενόρκου βεβαιώσεως μαρτύρων ενώπιον του Ειρηνοδίκη ή του Συμβολαιογράφου, υπό την προϋπόθεση, όμως, ότι η έκδοση του πιστοποιητικού επιτάσσεται ρητά από το νόμο (Εγκ. 40287/21-6-65 και Εγκ. 101951/22-11-69).

Σε κάθε περίπτωση, για την έκδοση των πιστοποιητικών, η χορήγηση των οποίων ανάγεται στα καθήκοντα των Δημάρχων και Προέδρων των Κοινοτήτων, πρέπει να ελέγχεται και να εξακριβώνεται η αλήθεια των βεβαιουμένων περιστατικών, προς αποφυγή ποινικών ευθυνών, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 242 του Ποινικού Κώδικα (Εγκ. 13752/13-2-63).

Σε ότι αφορά, εν προκειμένω, την έκδοση από τους Δήμους και τις Κοινότητες πιστοποιητικών με τα οποία βεβαιώνονται εμπράγματα δικαιώματα ή πράξεις νομής και κατοχής από δημότες επί ακινήτων, ειδικότερη μορφή των οποίων αποτελούν τα καλούμενα «πιστοποιητικά χρησικτησίας», θέτουμε υπ' όψιν σας ότι έχει πλέον παγιωθεί νομολογιακά και θεωρητικά η αντίληψη ότι η έκδοση πιστοποιητικών για την περιουσιακή κατάσταση δημοτών δεν εμπίπτει στην εκ των άρθρων 86 παρ. 1 περ. ζ και 106 παρ. 1 περ. ι του ν. 3463/06 αρμοδιότητα του Δημάρχου ή του Προέδρου της Κοινότητας (Α.Π. 100/07, 316/02, 533/02, 430/01, 584/82). Ειδικότερα, έχει γίνει δεκτό ότι από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 438 του ΚΠολΔ και των οικείων διατάξεων του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, προκύπτει ότι ο Δήμαρχος και ο Πρόεδρος της Κοινότητας είναι αρμόδιοι για την έκδοση πιστοποιητικών προσωπικής και οικογενειακής κατάστασης των δημοτών, δεν έχουν όμως αρμοδιότητα να εκδίδουν πιστοποιητικά ή βεβαιώσεις περί του ότι δημότης κατέχει ή νέμεται ακίνητο ή ότι έχει κυριότητα επί ακινήτου ή περί μεταβίβασης της κυριότητας με δωρεά ή για οποιαδήποτε άλλη αιτία.

Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω «πιστοποιητικά» δεν θα μπορούσαν να συνιστούν δημόσια έγγραφα, κατά την έννοια του άρθρου 438 του ΚΠολΔ, στο βαθμό που το εκδόν αυτά όργανο δεν είναι καθ' ύλην αρμόδιο να κάνει τη σχετική βεβαίωση. Κατά πάγια νομολογιακή αντίληψη, το «πιστοποιητικό» ή η «βεβαίωση» που χορηγείται από αναρμόδια για την έκδοσή του αρχή, αποτελεί απλή βεβαίωση τρίτου, η οποία, αν κατά την ανέλεγκτη κρίση του δικαστηρίου της ουσίας, έχει χορηγηθεί πριν από τη δίκη ή κατά τη διάρκεια αυτής, με αποκλειστικό σκοπό να χρησιμεύσει σε αυτήν ως αποδεικτικό μέσο, δεν δύναται να ληφθεί υπ' όψιν ούτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων.

Εν όψει λοιπόν των ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτό ότι δεν είναι επιτρεπτή εκ του νόμου η έκδοση από τους Δημάρχους και τους Προέδρους Κοινοτήτων, πιστοποιητικών ή βεβαιώσεων που αφορούν στην περιουσιακή κατάσταση δημοτών, συμπεριλαμβανομένων των καλούμενων «πιστοποιητικών χρησικτησίας».

Παρακαλούμε όπως, ως εποπτεύουσα αρχή, μεριμνήσετε για την άμεση αποστολή της Εγκυκλίου στους Δήμους και τις Κοινότητες χωρικής αρμοδιότητάς σας, κοινοποιώντας μας το σχετικό έγγραφό σας, προκειμένου να λάβουν γνώση του περιεχομένου της τόσο τα αρμόδια όργανα των ΟΤΑ (δήμαρχοι, πρόεδροι κοινοτήτων, πάρεδροι, πρόεδροι τοπικών συμβουλίων, δημοτικά, κοινοτικά και τοπικά συμβούλια) όσο και οι δημότες.

Τα Υπουργεία Δικαιοσύνης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Οικονομίας και Οικονομικών και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, στα οποία κοινοποιείται η παρούσα εγκύκλιος, παρακαλούνται να ενημερώσουν σχετικά τους ενδιαφερόμενους φορείς και υπηρεσίες που εποπτεύονται από αυτά, παρέχοντας τις κατά την κρίση τους απαραίτητες οδηγίες ή συστάσεις επί του θέματος».