

Η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου – η οποία αναμένεται στο τέλος του χρόνου – αναδεικνύει κυρίως προβλήματα που έχουν να κάνουν με τη λανθασμένη εγγραφή των δικαιωμάτων χιλιάδων ιδιοκτητών και τη λάθος απεικόνιση της περιουσιακής κατάστασής.

Κι αυτή η λανθασμένη τοποθέτηση του ακινήτου ως προς τη θέση και τα όρια δεν είναι κάτι απλό. Γιατί; Γιατί, όπως λέει ο κ. Παναγιώτης, είτε το συντάζει ένας συμβολαίος, είτε την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας.

Σημειώνεται ότι το πρόβλημα δεν γίνεται αντιληπτό κατά τη διαδικασία της καταγραφής, με συνέπεια στις περιοχές που έχει ήδη συνταχθεί το Κτηματολόγιο, να υπάρχουν ιδιοκτησίες σε ποσοστό πάνω από 50% με αποκλίσεις μεταξύ του πραγματικού εμβαδού ιδιοκτησίας και του αναγραφόμενου εμβαδού στο Κτηματολόγιο.

Τίθεται έτσι το ερώτημα: μπορεί αυτές οι διαφορές να επιλυθούν εκτός δικαστηρίων; Η απάντηση είναι «ναι». Κι αυτό διότι σήμερα δίνεται πλέον η δυνατότητα, αν και πολλοί ιδιοκτήτες δεν το γνωρίζουν, να επιλυθούν οι διαφορές μεταξύ ιδιοκτητών με τη συνδρομή ιδιωτών διαμεσολαβητών πιστοποιημένων στην κτηματολογική διαμεσολάβηση.

Διευκρινίζεται ότι με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο η κτηματολογική διαμεσολάβηση αφορά μόνο την επίλυση διαφορών μεταξύ ιδιωτών και όχι περιπτώσεις που διάδικος είναι το Δημόσιο ή φορέας του Δημοσίου. Αυτό αναφέρεται να γίνει αργότερα με σχετική νομοθετική ρύθμιση.

«ΤΑ ΝΕΑ», με τη βοήθεια της τοπογραφικού-πολιτικού Μητρώου Διαμεσολαβητών, παρουσιάζουν μέσα από 10+5 ερωτήσεις – απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι ιδιοκτήτες ακινήτων προκειμένου να διευθετήσουν – όσο γίνεται πιο εύκολα – τα όποια προβλήματα ανακύψουν κατά τη διάρκεια της καταγραφής, γλιτώνοντας ταυτόχρονα χρόνο και χρήμα.

■ Τι ακριβώς είναι η κτηματολογική διαμεσολάβηση;
Η διαμεσολάβηση είναι μια μέθοδος εξωδικαστικής επίλυσης ιδιωτικών διαφορών, στην οποία τα μέρη, με τη βοήθεια και τη συνδρομή του διαμεσολαβητή, δηλαδή ενός τρίτου, ανεξάρτητου και ουδέτερου ως προς τα μέρη προσώπου, επικρατούν να καταλήξουν μέσω της διαπραγμάτευσης μεταξύ τους σε μία βιώσιμη και αμοιβαία ικανοποιητική διευθέτηση της διαφοράς τους.

■ Πώς θα μπορούσε να οριστεί αυτή η διαδικασία;
Ως κτηματολογική διαμεσολάβηση θα μπορούσε να οριστεί η προβλεπόμενη στον νόμο και επιβαλλό-

Ερχεται ο κτηματολογικός διαμεσολαβητής

Θα επιλύει διαφορές ιδιωτών με δήμους και νομικά πρόσωπα

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΓΙΑΚΑ

μεν από αυτόν διαδικασία, κατά την οποία ο μη εμφανιζόμενος στο Κτηματολογικό Φύλλο αληθής δικαιούχος εγγραφείου δικαιώματος και ο ανακριβώς αναγραφόμενος ως δικαιούχος στο ίδιο φύλλο, συμφωνούν στη διόρθωση της σχετικής ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής, με τη συνδρομή ενός ειδικά εκπαιδευμένου κτηματολογικού διαμεσολαβητή.

■ Τι συνιστά η κτηματολογική διαμεσολάβηση;

Η κτηματολογική διαμεσολάβηση συνιστά εναλλακτική μορφή επίλυσης κτηματολογικών διαφορών, όπου με εξωδικαστική μέθοδο γίνεται διόρθωση των κτηματολογικών σφαλμάτων από τον προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, χωρίς τη συνδρομή δικαστικής απόφασης.

■ Τι είναι οι διαμεσολαβητές;

Οι διαμεσολαβητές είναι επισημοποιημένοι που εγγράφονται στο Ειδικό Μητρώο Κτηματολογικών Διαμεσολαβητών, ανά Περιφέρεια. Προβλέγεται από την Κεντρική Επιτροπή Διαμεσολάβησης, εφόσον παρακολουθούν πρόγραμμα εκπαίδευσης διάρκειας 20 ωρών, που περιλαμβάνει και ελάχιστων την κατάρτιση των συμμετεχόντων σε θέματα που αφορούν ιδίως το εμπράγματο δικαίο, την εκπαίδευση σε τεχνικό

ζητήματα που αφορούν την καταχώριση εγγραφέντων πράξεων στο Κτηματολόγιο.

■ Ποιες διαφορές μπορεί να ανακύψουν στις κτηματολογικές εγγραφές;

Οι πρώτες εγγραφές των κτηματολογικών βιβλίων είναι οι αρχικές εγγραφές και αποτελούν τη βάση επί της οποίας στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή. Όταν διαπιστωθεί ότι οι εγγραφές που φαινόταν στο Κτηματολογικό Φύλλο είναι διαφορετικές σε σχέση με την πραγματική κατάσταση, τότε πρέπει να γίνει διόρθωση, διότι εμποδίζεται η κάθε διόρθωση του ακινήτου όπως είναι η μεταβίβαση, η έκδοση οικοδομικής άδειας επί αυτού.

■ Τι είναι οι κτηματολογικές εγγραφές;

Είναι η απεικόνιση σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή στο οικείο Κτηματολογικό Φύλλο και διάγραμμα, νομικών, τεχνικών και άλλων προθέτων πληροφωριών, οι οποίες αφορούν ένα συγκεκριμένο ακίνητο.

■ Πώς γίνεται η κτηματολογική διαμεσολάβηση;



Σημειώνεται ότι από την 1η Απριλίου 2022 είναι πλέον υποχρεωτική η τήρηση της Υποχρεωτικής Αρχικής Συνεδρίας Διαμεσολάβησης (ΥΑΣ) και στις κτηματολογικές διαφορές. Ειδικότερα, ο νομοθέτης όρισε την υποχρεωτικότητα της διαμεσολάβησης ως μιας διαδικασίας που συνίσταται σε μία και μόνο αρχική συνεδρία των μερών με τον διαμεσολαβητή, ως προϋπόθεση του παραδεκτού της συζήτησης της ένδικης προσφυγής, ώστε να συμβάλει με την ανεπιρόσπτη πρόσβαση των μερών στο δικαστικό σύστημα.

■ Τι προβλέπεται;

Προβλέπονται τα εξής: (I) Πριν από τη συζήτηση της αγωγής και επί ποινή απαραδέκτου της συζήτησης, ο ενάγων οφείλει να καλέσει, με την αγωγή ή με ιδιαίτερο δικόγραφο, όλους τους εναγομένους σε υποχρεωτική αρχική συνεδρία (ΥΑΣ) διαμεσολάβησης. (II) Η ΥΑΣ διεξάγεται ενώπιον Κτηματολογικού Διαμεσολαβητή που επιλέγεται από Ειδικό Μητρώο, το οποίο καταρτίζεται και τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή από την Κεντρική Επιτροπή Διαμεσολάβησης.

■ Πότε είναι υποχρεωτική η διαδικασία της διαμεσολάβησης;

Η διαδικασία της διαμεσολάβησης είναι υποχρεωτική για όλα τα δικόγραφα των αγωγών που κατατίθενται από την έναρξη ισχύος της ανεξαρτήτως από την αξία του αντικείμενου της διαφοράς, δηλαδή αφορά και αγωγές ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου με αξία αντικείμενου κάτω των €30.000.

■ Τι προβλέπεται σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας;

Σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας, το πρακτικό του διαμεσολαβητή καταχωρίζεται στο Κτηματολογικό

Φύλλο και διορθώνεται η ανακριβής κτηματολογική εγγραφή.

■ Υπάρχουν περιορισμοί;

Η επίλυση της διαφοράς απαγορεύεται να υποκρίπτεται άτυπη μεταβίβαση του ακινήτου και υποκειται σε διάρρηξη κατά τους όρους του Αστικού Κώδικα. Ως προς το ζήτημα σχετικά με τη διαδικασία της υποχρεωτικής αρχικής συνεδρίας διαμεσολάβησης, το περιεχόμενο και την ισχύ του πρακτικού διαμεσολάβησης εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις (του ν. 4640/2019).

■ Πότε είναι απαραίτητη η διόρθωση γεωμετρικών μεταβολών κατά τη διαδικασία της κτηματολογικής διαμεσολάβησης;

Σε περίπτωση που η συμφωνία στην οποία κατέληξαν τα μέρη συνεπάγεται και γεωμετρικές μεταβολές, στα κτηματολογικά διαγράμματα θα πρέπει κατά ρητή νομοθετική επιταγή να επισυνάπτεται στο πρακτικό, το τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών. Το επισυνάπτομενο διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών δεν αποκλείεται να είναι εκείνο που επισυνάπτεται υποχρεωτικά στην αγωγή με την οποία επιδιώκονται γεωμετρικές μεταβολές.

■ Σε ποιες άλλες περιπτώσεις μπορεί να γίνει κτηματολογική διαμεσολάβηση;

Η κτηματολογική διαμεσολάβηση αφορά τη διαρθρωμένη διαδικασία διόρθωσης ανακριβών ή/και κτηματολογικών εγγραφών, αλλά και γενικότερα υποθέσεις που αφορούν ζητήματα εμπράγματος και κτηματολογικού δικαίου.

■ Πού δεν υπάρχει (σήμερα) η δυνατότητα της κτηματολογικής διαμεσολάβησης;
Στις περιπτώσεις που διάδικος είναι το Δημόσιο.

■ Υπάρχει περίπτωση να δοθεί και αυτή η δυνατότητα;
Ναι, σχετική νομοθετική ρύθμιση που θα κατατεθείτο επόμενο διάστημα.

