



Ανάλυση

των Αναστασίου Γ. Βάππα, και Βασιλικής Παραδιά,

Δικηγόρων Αθηνών

Όπως είναι γνωστό, στις περιοχές που έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση και υπάρχουν λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία, αν κάποιος ιδιοκτήτης παρέλειψε να δηλώσει το ακίνητό του μέσα στις νόμιμες προθεσμίες και έχει χάσει και το δικαίωμα ένστασης κατά την ανάρτηση, με αποτέλεσμα το ακίνητό του αυτό να αναφέρεται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», δεν έχει την δυνατότητα να ζητήσει την διόρθωση της εσφαλμένης αυτής εγγραφής παρά μόνο με αγωγή που ασκείται κατά την εκουσία δικαιοδοσία, στο κατά τόπο αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο μέσα σε οκταετή προθεσμία από την έναρξη λειτουργίας του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου. Βεβαίως αν χαθεί και αυτή η προθεσμία – η οποία όμως αναμένεται να παραταθεί, όπως έχει ζητήσει η οργάνωσή μας - το ακίνητο περιέρχεται αυτόματα στο Ελληνικό Δημόσιο. Ωστόσο πολύ σοβαρά προβλήματα αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι περιοχών που κατά την Κτηματογράφηση το Δημόσιο προέβαλλε δικαιώματα, ακόμα και αν οι ισχυρισμοί του Δημοσίου απερρίφθησαν από τις τότε αρμόδιες επιτροπές.

Μία τέτοια περιοχή είναι μεταξύ πολλών άλλων και η Αγία Παρασκευή Αττικής, όπου το Ελληνικό Δημόσιο προέβαλλε δικαιώματα για ολόκληρο σχεδόν το εντός σχεδίου τμήμα της, πάνω από τη Λεωφόρο Μεσογείων (δηλαδή για τα πιο πυκνοκατοικημένα και εμπορικά σημεία του Δήμου), ισχυριζόμενο ότι πρόκειται για δημόσια δασική έκταση ως τμήμα του ορεινού όγκου του Υμηττού! Το πρόβλημα αυτό αντιμετώπισε πρόσφατα μία ιδιοκτήτρια, η οποία αναγκάστηκε να προσφύγει στο Δικαστήριο προκειμένου να αναγνωρίσει ως ιδιοκτησία της ένα διαμέρισμα τετάρτου ορόφου μίας πολυκατοικίας 22 διαμερισμάτων που είχε ανεγερθεί από την δεκαετία του 1970 και το οποίο είχε παραλείψει να δηλώσει κατά την κτηματογράφηση της περιοχής. Το Ελληνικό Δημόσιο άσκησε κύρια παρέμβαση στη συζήτηση της παραπάνω αίτησης, με τον ισχυρισμό ότι το διαμέρισμα αυτό -όπως άλλωστε ολόκληρη η περιοχή της Αγίας Παρασκευής πάνω από την Μεσογείων- αποτελεί ιδιοκτησία του Δημοσίου διότι είναι δάσος, άλλως διότι ανήκει στο Δημόσιο υπό την ιδιότητά του ως διαδόχου της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας, άλλως με κατάληψή του ως «αδεσπότης» κατά την απελευθέρωση της χώρας από τους Τούρκους!

Επί της υπόθεσης αυτής την οποία χειρίστηκε το Δικηγορικό Γραφείο Στράτου Παραδιά & Συνεργατών, εκδόθηκε η με αριθμό 607/2011 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία δικαίωσε τελικά την ιδιοκτήτρια. Το Δικαστήριο στο σκεπτικό του, αναφέρθηκε στο αρ. 4 του Ν. 3127/2003, σύμφωνα με το οποίο «Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων που έχει οριοθετηθεί, ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου, εφόσον

α) νέμεται μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού αδιαταράκτως για δέκα έτη το ακίνητο με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία υπέρ του ίδιου ή του δικαιοπαρόχου του, που έχει καταρτιστεί και μεταγραφεί μετά την 23-2-1945, εκτός αν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη ή

β) νέμεται μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού το ακίνητο αδιαταράκτως για χρονικό διάστημα τριάντα ετών, εκτός αν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη. (...)»

Οι παραπάνω διατάξεις «εφαρμόζονται για ακίνητα εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ. Για ενιαίο ακίνητο, εμβαδού μεγαλύτερου των 2.000 τ.μ. οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται μόνον εφόσον στο ακίνητο υφίσταται κατά την 31-12-2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον 30% του ισχύοντος στην περιοχή συντελεστή δόμησης».

Προκειμένου η ιδιοκτήτρια να αποδείξει ότι το διαμέρισμα πράγματι της ανήκει (!), εκτός από τα συμβόλαια αγοράς του, χρειάστηκε να επικαλεστεί πράξεις νομής επ' αυτού και συγκεκριμένα να προσκομίσει λογαριασμούς Δ.Ε.Η., παλαιά μισθωτήρια, κατά την περίοδο που το εκμίσθωνε σε τρίτα πρόσωπα και σειρά φορολογικών δηλώσεών της στις οποίες το συμπεριελάμβανε ως ιδιοκτησία της, με τα οποία κάλυπτε χρονική περίοδο άνω των δέκα ετών σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του παραπάνω νόμου. Κατόπιν αυτού, το Δικαστήριο έκρινε ορθά ότι αποδείχθηκε πως η αιτούσα θεωρείται κυρία του ακινήτου έναντι του Ελληνικού Δημοσίου, δέχθηκε την αίτησή της, απορρίπτοντας ταυτόχρονα την παρέμβαση του Δημοσίου και διέταξε την διόρθωση των σχετικών κτηματολογικών εγγραφών.

Η απόφαση αυτή αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της πρακτικής του Δημοσίου να διεκδικεί αδιακρίτως ανεξέλεγκτο αριθμό ακινήτων ακόμα και εντός σχεδίου πόλεως, σε πλήρως ανεπτυγμένες και δομημένες περιοχές, αδιαφορώντας για τα δικαιώματα των πολιτών επί των ακινήτων αυτών, καταταλαιπωρώντας τους με πολύχρονες και δαπανηρές δικαστικές διαδικασίες. Δυστυχώς χιλιάδες πολίτες έχουν αντίστοιχα προβλήματα και κινδυνεύουν να χάσουν τις περιουσίες τους αν δεν είναι σε θέση να αποδείξουν το αυτονόητο, δηλαδή ότι χρησιμοποιούν τα ακίνητά τους επί το εκάστοτε χρονικό διάστημα που απαιτεί ο νόμος. Το πρόβλημα αυτό αναμένεται να επιταθεί και με τους δασικούς χάρτες που έχουν αρχίσει να δημοσιεύονται χαρακτηρίζοντας ως δήθεν δασικούς σχεδόν ολόκληρους δήμους που έχουν ανοικοδομηθεί από δεκαετιών.