

Κατατέθηκε προς επεξεργασία από την αρμόδια Διαρκή Επιτροπή Δημόσιας Διοίκησης, Δημόσιας Τάξης και Δικαιοσύνης το σχέδιο νόμου με τίτλο: «Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Κτηματολογίου, νέες ψηφιακές υπηρεσίες και ενίσχυση της ψηφιακής διακυβέρνησης».

Το προτεινόμενο σχέδιο νόμου αποσκοπεί στην επιτάχυνση της κτηματογράφησης, την απλοποίηση και ψηφιοποίηση των διαδικασιών που προσφέρει το Ελληνικό Κτηματολόγιο στους πολίτες, καθώς επίσης και την αναδιοργάνωση του φορέα, ώστε να παρέχει καλύτερης ποιότητας υπηρεσίες. Επιπλέον, εισάγει νέες ηλεκτρονικές υπηρεσίες και περιλαμβάνει διατάξεις για την ενίσχυση της λειτουργίας φορέων του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Ειδικότερα:

Μέρος Α΄

Ταχεία έναρξη του Εθνικού Κτηματολογίου

Υπό το ισχύον καθεστώς, της έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογίου στην περιοχή προηγείται μια χρονοβόρα και κοστοβόρα διαδικασία κτηματογράφησης, η οποία διαρκεί – ή προβλέπεται να διαρκέσει– περίπου τέσσερα συνολικά έτη. Και τούτο, καθώς την υποβολή δηλώσεων εγγραπτέων δικαιωμάτων από τους πολίτες ακολουθεί ο έλεγχος νομιμότητάς τους, η ανάρτηση των στοιχείων, η υποβολή αιτήσεων διόρθωσης ή ενστάσεων, η εξέτασή τους από το γραφείο κτηματογράφησης ή τις επιτροπές ενστάσεων, αντίστοιχα, και η αναμόρφωση των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων μετά από την εκδίκαση και έκδοση αποφάσεων επί όλων των υποβληθισών ενστάσεων. Τελικά, μετά την αναμόρφωση των κτηματολογικών στοιχείων εκδίδεται η διαπιστωτική πράξη περαιώσης της κτηματογράφησης και ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου προβαίνει στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία.

Με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου θα επιταχυνθεί κατά τουλάχιστον δύο χρόνια η έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου στις περιοχές όπου ακόμα εκκρεμεί η διαδικασία κτηματογράφησης. Ειδικότερα:

Μετά την ανάρτηση, οι πολίτες θα υποβάλουν αιτήσεις διόρθωσης των κτηματολογικών στοιχείων. Το Γραφείο Κτηματογράφησης θα διορθώνει όσα (πρόδηλα ή μη) σφάλματα μπορεί και θα αναμορφώνει τους κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα. Στη συνέχεια, για όσες υποθέσεις προκύπτει αμφισβήτηση ως προς την ύπαρξη δικαιωμάτων ιδιωτών (απαιτείται εκτοπισμός προσώπου ή εντοπίζονται διαφορές πέρα από τη ζώνη κανονισμού ορίων και την επιτρεπτή απόκλιση του εμβαδού) θα συντάσσεται έκθεση και αυτές θα διαβιβάζονται στις επιτροπές επίλυσης υποθέσεων κτηματογράφησης.

Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία των ήδη κτηματογραφημένων περιοχών, το 98% των ακινήτων μιας περιοχής θα μπορούσαν να καταχωρηθούν στο Κτηματολόγιο μετά την ανάρτηση, χωρίς να απαιτούνται άλλες διαδικασίες. Παρ' όλα αυτά, κατά το ισχύον θεσμικό

πλαίσιο, για να λειτουργήσει το Κτηματολόγιο πρέπει να έχουν εκδικαστεί όλες οι αιτήσεις και οι αντίθετες απόψεις. Έτσι, με το νέο πλαίσιο διασφαλίζονται πλήρως όλα τα δικαιώματα όσων θεωρούν ότι θίγονται με βάση τα στοιχεία της ανάρτησης (που προσεγγιστικά ανέρχονται στο 2% του συνόλου των ιδιοκτητών), χωρίς αυτό να μεταφράζεται σε σημαντική καθυστέρηση για τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες.

Πλέον, η αναμόρφωση των κτηματολογικών στοιχείων θα γίνεται σε αυτό το χρονικό σημείο, δηλαδή πριν την εξέταση των παραπάνω υποθέσεων από τις επιτροπές επίλυσης. Τούτο σημαίνει ότι αμέσως μετά την διόρθωση όλων εκείνων των σφαλμάτων που διορθώνονται, θα ξεκινά η λειτουργία του Κτηματολογίου στην περιοχή. Σε εκείνο το χρόνο, πριν δηλαδή την έκδοση αποφάσεων από τις επιτροπές, θα εκδίδεται η διαπιστωτική πράξη περαίωσης της κτηματογράφησης για την περιοχή και θα διενεργούνται οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία.

Καθώς, όμως, στον ίδιο χρόνο θα εκκρεμεί η συζήτηση κάποιων αιτήσεων διόρθωσης, αυτές θα σημειώνονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, ώστε κάθε τρίτος ενδιαφερόμενος να μπορεί να πληροφορείται σχετικά με την αμφισβήτηση.

Η έναρξη του κτηματολογίου, βέβαια, συνοδεύεται από σημαντικές πρακτικές συνέπειες: Οι πολίτες και οι επαγγελματίες (δικηγόροι, μηχανικοί, συμβολαιογράφοι και δικαστικοί επιμελητές) θα έχουν αμέσως μετά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου στην περιοχή πρόσβαση, δωρεάν και εξ αποστάσεως, στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες του Κτηματολογίου, δηλαδή στη δυνατότητα εξ αποστάσεως λήψης πιστοποιητικών (λ.χ. κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα, πιστοποιητικά βαρών) και στη δυνατότητα υποβολής αιτήσεων για καταχώριση πράξεων (λ.χ. συμβολαίων, αγωγών, δικαστικών αποφάσεων). Είναι προφανές ότι με τον τρόπο αυτό η πρόσβαση του πολίτη στην κτηματολογική πληροφορία θα είναι ευκολότερη, ταχύτερη και λιγότερο κοστοβόρα. Μάλιστα, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι στα κτηματολογικά γραφεία για να ολοκληρωθεί η διαδικασία λήψης ενός πιστοποιητικού απαιτείται επιτόπια έρευνα και επίσκεψη σε αυτά περισσότερες από μια φορές, ενώ με τις αλλαγές, οι πολίτες με τη χρήση κωδικών Taxisnet θα μπορούν να λαμβάνουν ηλεκτρονικά όποιο πιστοποιητικό χρειάζονται.

Περαιτέρω, η σημείωση όλων των εκκρεμών αμφισβητήσεων στα κτηματολογικά φύλλα ενδυναμώνει την ασφάλεια των συναλλαγών, αφού πλέον κάθε τρίτος επενδυτής μπορεί να γνωρίζει εάν το ακίνητο που τον ενδιαφέρει διεκδικείται από κάποιος και πόσο βάσιμη ή μη είναι η σχετική αμφισβήτηση.

Μάλιστα, προκειμένου να μην τεθούν τα παραπάνω ακίνητα εκτός συναλλαγής, θεσπίζεται ειδική διαδικασία μεταβίβασης ή επιβάρυνσής τους, ώστε να μην δεσμεύεται υπέρμετρα η περιουσία των πολιτών μέχρι τη διόρθωση των ανακριβειών.

Διευκολύνσεις στη διόρθωση των ανακριβών πρώτων εγγραφών

Με το νομοσχέδιο δίνεται παράταση ενός έτους (έως 31-12-2022) για τη διόρθωση ανακριβειών των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών. Δίδεται, δηλαδή, η δυνατότητα διόρθωσης (εξωδικαστικά ή δικαστικά) όλων των σφαλμάτων, είτε αφορούν σε ακίνητα γνωστού είτε άγνωστου ιδιοκτήτη. Ενόψει μάλιστα του ότι στις 31-12-2021 όλα τα ακίνητα που είχαν καταγραφεί ως άγνωστου ιδιοκτήτη θα περιέρχονταν στο Ελληνικό Δημόσιο, η παραπάνω παράταση είναι απολύτως απαραίτητη προκειμένου οι πολίτες να ελέγξουν τις πρώτες εγγραφές των ακινήτων τους και να τις διορθώσουν ώστε να προφυλάξουν την περιουσία τους.

Επιπλέον, με το υπό διαβούλευση νομοσχέδιο εισάγεται η δυνατότητα διόρθωσης ανακριβειών των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών με τη διαδικασία της διαμεσολάβησης. Τούτο αποτελεί πρωτοτυπία, καθώς μέχρι σήμερα για τις σχετικές διορθώσεις απαιτείται η έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης (μετά και τον Άρειο Πάγο). Πλέον, οι ιδιώτες, εάν συμφωνούν, μπορούν να λύνουν τη διαφορά συμβιβαστικά γλιτώνοντας χρόνο και χρήμα. Εξάλλου, η εν λόγω αλλαγή εμπίπτει στη γενικότερη πρόθεση της Κυβέρνησης για ικανοποίηση της επιταγής των θεσμών για προώθηση των εναλλακτικών μεθόδων επίλυσης των διαφορών.

Πάντως, για την εν γένει βελτίωση της ποιότητας της παρεχόμενης δικαστικής προστασίας προβλέπεται ο ορισμός Κτηματολογικού Εφέτη, εξειδικευμένου δηλαδή δικαστή, που θα κρίνει σε δεύτερο βαθμό τις σχετικές υποθέσεις. Μάλιστα, αποσκοπώντας στην επιμόρφωση των δικαστών όλων των βαθμών, επιχειρείται η διενέργεια σχετικών εκπαιδευτικών σεμιναρίων.

Επίσης, αναμορφώνεται η διαδικασία διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη». Μέχρι σήμερα, για να διορθωθούν με τη σχετική διαδικασία οι εγγραφές «άγνωστου ιδιοκτήτη» απαιτείτο η ρητή συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, την οποία το τελευταίο ουδέποτε χορηγούσε. Με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου για τη διόρθωση του σχετικού προδήλου σφάλματος θα τεκμαίρεται από την μη προβολή αντιρρήσεων εντός εξήντα (60) ημερών από την επίδοση σε αυτό της αίτησης. Σε μια τέτοια περίπτωση ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, εάν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις, θα οφείλει να διορθώσει τη σχετική κτηματολογική εγγραφή. Η παραπάνω εξέλιξη θα βοηθήσει στην αποσυμφόρηση των δικαστηρίων, καθώς οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων μέχρι σήμερα είχαν την τάση να απορρίπτουν, ακόμη και αβάσιμα, σχετικές αιτήσεις παραπέμποντας τους ιδιοκτήτες σε μακρόχρονους δικαστικούς αγώνες.

Τέλος, με σκοπό την παροχή επιπλέον δυνατοτήτων εξωδικαστικής διόρθωσης των ανακριβειών των πρώτων εγγραφών, με το νομοσχέδιο προβλέπεται η συγκρότηση τριμελών επιτροπών στις οποίες οι πολίτες θα μπορούν, εάν το επιθυμούν, να προσφεύγουν όταν ο Προϊστάμενος ενός Κτηματολογικού Γραφείου αρνείται την καταχώριση μιας πράξης ή απορρίπτει αδικαιολόγητα μια αίτηση διόρθωσης. Πάντως, οι ιδιοκτήτες θα μπορούν, εάν

το προτιμούν, να προσφεύγουν απευθείας δικαστικά για να ανατρέψουν την αρνητική απάντηση του Προϊσταμένου.

Ηλεκτρονικός Φάκελος Μεταβίβασης Ακινήτου

Περαιτέρω, το προτεινόμενο σχέδιο νόμου εισάγει τον Ηλεκτρονικό Φάκελο Μεταβίβασης Ακινήτου, διευκολύνοντας σημαντικά και σε όλα τα στάδιά της τη διαδικασία μεταβίβασης ενός ακινήτου. Πρόκειται για μια παρέμβαση που αποσκοπεί στην απλοποίηση και την ψηφιοποίηση των επιμέρους διαδικασιών σε μια αγοραπωλησία.

Ειδικότερα, η διαδικασία θα ξεκινά και θα ολοκληρώνεται ηλεκτρονικά στο γραφείο του συμβολαιογράφου, παρέχοντας σε όλους τους συμβαλλόμενους όλα τα εγγύα ότι η αγοραπωλησία θα ολοκληρωθεί ορθά. Η επιτάχυνση θα επιτευχθεί πρωτίστως μέσα από την ψηφιοποίηση περισσότερων από 17 πιστοποιητικών: τα έγγραφα αυτά, τα οποία μέχρι σήμερα αναζητούνται σε έντυπη μορφή από μια σειρά υπηρεσιών, σύμφωνα με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου θα χορηγούνται ηλεκτρονικά, μέσα από ένα εκτεταμένο πλαίσιο διασυνδέσεων μεταξύ των μητρώων του Δημοσίου.

Οργανωτική αναδιάρθρωση του φορέα

Προκειμένου για την εύρυθμη λειτουργία του Φορέα και με σκοπό να μπορεί αυτός να ανταποκριθεί στις ανάγκες του θεσμικού πλαισίου, το προτεινόμενο σχέδιο νόμου περιλαμβάνει και διατάξεις οργανωτικού χαρακτήρα με τις οποίες το Κτηματολόγιο αποκτά ευελιξία και επάρκεια σε προσωπικό και λοιπούς πόρους. Ειδικότερα, με τις νέες διατάξεις μεταξύ άλλων εισάγονται:

- Η δυνατότητα σύναψης προγραμματικών συμβάσεων με το ΤΕΕ για την παροχή υποστηρικτικών τεχνικών υπηρεσιών στον Φορέα
- Η δημιουργία μητρώου διαπιστευμένων μηχανικών για την υποστήριξη στις ενημερώσεις των κτηματολογικών διαγραμμάτων
- Η παροχή «δεύτερης ευκαιρίας» στους άμισθους υποθηκοφύλακες και τους υπαλλήλους των έμμισθων υποθηκοφυλακείων να μεταφερθούν στον Φορέα.

Τα οφέλη που αναμένονται με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου είναι επιγραμματικά τα εξής:

- Ταχύτερη ολοκλήρωση του Κτηματολογίου
- Καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών με πρόσβαση στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες για το σύνολο των δικαιωμάτων στην επικράτεια
- Άνοδος της χώρας στην κατάταξη «Doing Business» της Παγκόσμιας Τράπεζας
- Προσέλκυση επενδύσεων, ανάπτυξη και εξωστρέφεια
- Γρήγορη διόρθωση των ανακριβών πρώτων κτηματολογικών εγγραφών
- Ταχεία επίλυση περιπτώσεων όπου υπάρχει συναίνεση των μερών

Μέρος Β΄

Νέες ψηφιακές υπηρεσίες του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Το σχέδιο νόμου περιλαμβάνει διατάξεις που εισάγουν νέες ηλεκτρονικές υπηρεσίες που υπάγονται στο gov.gr. Συγκεκριμένα:

- **«myAuto» και «Audit-Car»:** πρόκειται για «δίδυμες» υπηρεσίες, εκ των οποίων η μεν πρώτη θα παρέχει προς τους ιδιοκτήτες οχημάτων, η δε δεύτερη προς τα όργανα ελέγχου πληροφορίες όπως τα στοιχεία του οχήματος, η ημερομηνία έκδοσης και ανάκλησης άδειας κυκλοφορίας, η καταβολή τελών, η περίοδος ασφαλιστικής κάλυψης, η θέση σε ακινησία και η ένταξη στο Μητρώο Κλεμμένων Οχημάτων της ΕΛΑΣ.
- **«myPhoto»:** η υπηρεσία έχει ως αποστολή να διευκολύνει τους πολίτες να αποστέλλουν σε δημόσιους φορείς τη φωτογραφία τους ή την υπογραφή τους όταν αυτό είναι απαραίτητο για τη διεκπεραίωση μιας υπόθεσής τους. Η μεταφόρτωση θα γίνεται στο G-Cloud από πιστοποιημένους φωτογράφους, για την είσοδο στην υπηρεσία θα απαιτούνται κωδικοί Taxisnet και για κάθε αποστολή αρχείου προς κάποια υπηρεσία θα απαιτείται η ρητή συγκατάθεση του ενδιαφερόμενου.
- **ψηφιοποιημένη ιδιόχειρη υπογραφή στα ΚΕΠ:** προβλέπεται η δυνατότητα στους πολίτες που εξυπηρετούνται με φυσική παρουσία στα ΚΕΠ να θέτουν ιδιόχειρα την υπογραφή τους σε επιφάνεια καταγραφής (tablet) με χρήση γραφίδας.

Μέρος Γ΄

Διατάξεις αρμοδιότητας της ανώνυμης εταιρείας «Εθνικό Κέντρο Οπτικοακουστικών Μέσων και Επικοινωνίας ΑΕ»

Με τις νέες διατάξεις ρυθμίζονται θέματα που αφορούν στην επιτάχυνση της διαδικασίας αξιολόγησης και ολοκλήρωσης ενός επενδυτικού σχεδίου. Καθώς τον τελευταίο χρόνο αυξάνεται ο όγκος της παραγωγής, και κυρίως με ξένες παραγωγές όπου το cash rebate ανέρχεται σε εκατομμύρια ευρώ, η δημιουργία του Ειδικού Μητρώου Ελεγκτών Οπτικοακουστικών Έργων θα βοηθήσει την όλη διαδικασία και θα διασφαλιστεί η τήρηση των χρονικών ορίων που προβλέπει ο Νόμος.

Επιπλέον, δίνεται η δυνατότητα της έκδοσης μερικής πιστοποίησης (μέσα σε διάστημα 60 ημερών) και της καταβολής του 40% του αιτούμενου ποσού ενίσχυσης. Ένα μέτρο, το οποίο διευκολύνει τους παραγωγούς οπτικοακουστικών έργων και εξασφαλίζει την οικονομική τους βιωσιμότητα.

Καταλήγοντας αυτό που επιτυγχάνεται με τις νέες διατάξεις είναι να μην υπάρχουν καθυστερήσεις στις διαδικασίες ελέγχου και ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου, και να εκταμιεύεται ένα μέρος της ενίσχυσης σε σύντομο χρονικό διάστημα. Με αυτό τον τρόπο

δημιουργείται ένα πιο φιλικό, αλλά και πιο ανταγωνιστικό περιβάλλον στον χώρο των οπτικοακουστικών.