

## **Η διαφορά του παλαιού με το νέο**

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.

Η σύνταξή του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας την μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Το Κτηματολόγιο είναι ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλιό σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών που υποστηρίζουν τα Υποθηκοφυλακεία. Ας δούμε τις σημαντικότερες διαφορές.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο :

**1.** Καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν έννομα δικαιώματα επί των ακινήτων. Μπορούμε συνεπώς να πληροφορηθούμε άμεσα, εύκολα και αξιόπιστα το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο. *Αντίθετα με το σύστημα του Υποθηκοφυλακείου, που καταγράφει τα δικαιώματα με βάση το πρόσωπο, η αναζήτηση αυτή είναι αδύνατη.*

**2.** Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει. Στο σύστημα του κτηματολογίου, η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμιά πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο φερόμενος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος. *Αντίθετα στα υποθηκοφυλακεία, η καταχώριση μιας πράξης διενεργείται ύστερα από τυπικό μόνον έλεγχο της (καταβολή φόρου μεταβίβασης, επισύναψη στο συμβόλαιο των αναγκαίων πιστοποιητικών κλπ.) και όχι ουσιαστικό (εάν ο μεταβιβάζων είναι ή δεν είναι κύριος του ακινήτου κλπ.). Συνεπώς δεν διασφαλίζουν την ακρίβεια της καταγεγραμμένης πληροφορίας και ουσιαστικά δεν παρέχουν προστασία των καλόπιστων συναλλασσομένων.*

**3.** Καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου. *Αντίθετα στα υποθηκοφυλακεία το ακίνητο απεικονίζεται συνήθως ως μια λεκτική περιγραφή σε ένα συμβόλαιο και σπανιότερα με κάποιο τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο όμως στις περισσότερες περιπτώσεις απεικονίζεται αποσπασματικά, συχνά χωρίς έλεγχο ή επιβεβαίωση των ορίων του σε σχέση με τα όμορα ακίνητα. Κατά συνέπεια, η θέση και τα όρια κάθε ακινήτου στο σύστημα των υποθηκοφυλακείων αποτελούν επιπλέον σημαντικούς παράγοντες αβεβαιότητας και ανασφάλειας*

**4.** Αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία, για πρώτη φορά στην σύγχρονη Ελλάδα. Αντίθετα στα υποθηκοφυλακεία δεν υπάρχει κατά κανόνα καταγεγραμμένη η ιδιοκτησία του μεγαλύτερου ιδιοκτήτη, δηλαδή του Ελληνικού Δημοσίου. Αυτό αποτελεί άλλον έναν σημαντικότατο λόγο ανασφάλειας στις συναλλαγές ακινήτων. Είναι γνωστό ότι ολόκληρες δομημένες περιοχές (ενδεικτικά: στο Γαλάτσι, στο Κερατσίνι, στη Δραπετσώνα κλπ.) διεκδικούνταν ή συνεχίζουν να διεκδικούνται για χρόνια από το Δημόσιο, παρά το γεγονός ότι για τις περιοχές αυτές έχουν καταχωρισθεί χιλιάδες πράξεις ιδιωτών στο υποθηκοφυλακείο.

**5.** Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία, ιδίως στην επαρχία, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των

μεταβιβάσεων. Αντίθετα στα υποθηκοφυλακεία δεν υπάρχουν δικαιώματα από χρησιμότητα.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο, συνεπώς, εισάγει καινοτομίες που το καθιστούν ένα πραγματικά θεμελιώδες έργο για την Ελλάδα που δημιουργεί πολύ σημαντικά οφέλη για τον πολίτη, την εθνική οικονομία και την προστασία του περιβάλλοντος:

- Προχωρά στην οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγραφή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών
- Περιορίζει την γραφειοκρατία και γίνονται απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας.
- Ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων
- Αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύονται σημαντικότερες επενδύσεις
- Οριοθετεί αμετάκλητα και διασφαλίζει πλήρως τη δημόσια και δημοτική περιουσία
- Προστατεύει αποτελεσματικότερα το περιβάλλον. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία.
- Αποτελεί το απαραίτητο εργαλείο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας.