

Κτηματολόγιο: Έρχονται ρυθμίσεις που θα «ξεμπλοκάρουν» μεταβιβάσεις ακινήτων

Τι θα περιλαμβάνει το νομοσχέδιο του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης για το Κτηματολόγιο - Αλλαγές στις μεταβιβάσεις για ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις ή δασικά.

Νέες ρυθμίσεις οι οποίες αναμένεται να «ξεμπλοκάρουν» μεταβιβάσεις ακινήτων που έχουν χαρακτηριστεί ως δασικά, αλλά και άλλων που έχουν ...κολλήσει λόγω πολεοδομικών παραβάσεων θα περιλαμβάνει νέο νομοσχέδιο για το Κτηματολόγιο του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, το οποίο παρουσιάστηκε χθες στο υπουργικό συμβούλιο από τον υπουργό και τον υφυπουργό κ.κ. Δημήτρη Παπαστεργίου και Κώστα Κυρανάκη και αναμένεται έως τον Σεπτέμβριο να αποτελεί νόμο του κράτους.

Κτηματολόγιο

Ο βασικός κορμός της νέας νομοθετικής πρωτοβουλίας θα αφορά περιπτώσεις ακινήτων που εμφανίζονται ως δάση ή δασικά για τα οποία το Δημόσιο δεν θα προβάλλει δικαιώματα κυριότητας.

Σήμερα χιλιάδες ακίνητα ιδιωτών έχουν δηλωθεί στο Κτηματολόγιο από τις Δασικές Υπηρεσίες ακόμα και αν οι συγκεκριμένες εκτάσεις έχουν αποχαρακτηριστεί, με συνέπεια οι ιδιοκτήτες τους να είναι υποχρεωμένοι να καταφύγουν σε μακροχρόνιες και πολυέξοδες δικαστικές διαμάχες προκειμένου να διασφαλίσουν τις περιουσίες τους.

Δασικοί χάρτες

Με τη νέα ρύθμιση, σύμφωνα με τα όσα αναφέρει στέλεχος του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου που έχει εξασφαλίσει – για ακίνητο που είχε χαρακτηριστεί ως δάσος ή δασικό – την έκδοση απόφασης υπέρ του σε Επιτροπή Εξέτασης Αντιρρήσεων (ΕπΕΑ) Δασικών Χαρτών ή του οποίου το ακίνητο δεν βρίσκεται εντός κυρωμένου δασικού χάρτη, θα μπορεί να διορθώνει την εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο, χωρίς ταλαιπωρία στα δικαστήρια.

Ωστόσο, σήμερα ο αριθμός των αντιρρήσεων κατά των δασικών χαρτών φτάνουν πλέον τις 400.000, με τις περισσότερες να εξακολουθούν να βρίσκονται σε εκκρεμότητα (όπως επίσης και πολλές αιτήσεις για πρόδηλα σφάλματα στις δασικές υπηρεσίες) καθώς οι Επιτροπές

δουλεύουν στο ...ρελαντί. Είναι χαρακτηριστικό ότι αντιρρήσεις που έχουν υποβληθεί σε διάφορες περιοχές, πριν από έξι ή επτά χρόνια, ακόμη δεν έχουν εξεταστεί. Οπότε, η προτεινόμενη ρύθμιση, για την ώρα, αφορά ελάχιστες περιπτώσεις και δεν επιλύει το τεράστιο πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί με τη συσσώρευση χιλιάδων υποθέσεων στις ΕΠΕΑ.

Ξεμπλοκάρισμα για πολεοδομικές παραβάσεις

Στο ίδιο νομοσχέδιο θα περιληφθεί και διάταξη η οποία θα ξεμπλοκάρει αγοραπωλησίες και άλλες μεταβιβάσεις ακινήτων που είχαν «παγώσει» εξαιτίας ασήμαντων πολεοδομικών παραβάσεων.

Ειδικότερα, αναμένεται να θεσπιστεί η δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας όταν διαπιστώνεται μικρή διαφορά μεταξύ της μέτρησης τετραγωνικών με σύγχρονα μέσα και των τετραγωνικών που αναφέρονται στο παλιό συμβόλαιο.

Η νέα ρύθμιση θα δώσει λύση σε χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων που είναι εγκλωβισμένοι σε αδιέξοδα λόγω ασήμαντων διαφορών στα τετραγωνικά μέτρα, όπως υποστηρίζει το υπουργείο. Ωστόσο, δεν έχει διευκρινιστεί τι σημαίνει «μικρή διαφορά» και τι θα προβλέπεται εάν θίγονται τα δικαιώματα άλλων ιδιοκτητών (π.χ. σε μια πολυκατοικία).

Σήμερα, οι αποκλίσεις μεταξύ του πραγματικού εμβαδού του ακινήτου και των αδειών ή συμβολαίων καθιστά ανέφικτη την έκδοση της απαραίτητης -για κάθε μεταβίβαση- ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου. Η ρύθμιση αποτελεί πάγιο αίτημα της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ) σύμφωνα με την οποία η πλειονότητα των παλαιών ιδιοκτησιών εμφανίζουν διαφορές μεταξύ της πραγματικής τους επιφάνειας με εκείνη που αναγράφεται στην οικοδομική άδεια ή στην αρχική σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ΑΙ στο Κτηματολόγιο

Παράλληλα, οι νέες ρυθμίσεις θα εισάγουν τη χρήση τεχνητής νοημοσύνης στο Κτηματολόγιο. Στόχος είναι τα συμβόλαια να διαβάζονται ταχύτατα, τα στοιχεία τους να καταχωρούνται άμεσα, και το σύστημα να δημιουργεί αυτομάτως εισήγηση προς τον προϊστάμενο σε μια προσπάθεια να περιοριστεί ο χρόνος καταχώρησης συμβολαίων.

Όπως υποστήριξε χθες η πολιτική ηγεσία του υπουργείου κατά την παρουσίαση του νομοσχεδίου στο υπουργικό συμβούλιο, η

υποστηρικτική χρήση εργαλείων τεχνητής νοημοσύνης στον νομικό έλεγχο συμβολαίων θα μειώσει τον χρόνο διεκπεραίωσης πολύπλοκων υποθέσεων κατά το ήμισυ. Το νομοσχέδιο θα εισάγει και το πλαίσιο για την ασφαλή χρήση της τεχνητής νοημοσύνης στο Κτηματολόγιο.

Πιστοποιημένοι μηχανικοί για διορθώσεις λαθών

Θα περιλαμβάνει επιπλέον και διατάξεις για μια νέα ψηφιακή διαδικασία διόρθωσης στα λάθη παλιών μελετών κτηματογράφησης, ενεργοποιώντας και αναβαθμίζοντας τον ρόλο πιστοποιημένων μηχανικών. Οι ιδιώτες μηχανικοί θα έχουν αρμοδιότητα σε αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών μεταβολών, οι επιδόσεις θα γίνονται ψηφιακά, με μια διαδικασία που φιλοδοξεί να εξασφαλίζει αποτελεσματικότητα και ασφάλεια δικαίου.

Με τις προωθούμενες ρυθμίσεις καταργείται η έγχαρτη διαδικασία και έρχεται μια ηλεκτρονική πλατφόρμα που θα δίνει λύση στο 1/3 του χρόνου. Επίσης, θα οι προτεινόμενες διατάξεις θα προβλέπουν 24ωρη υποβολή πράξεων στο κτηματολόγιο, με τήρηση χρονικής προτεραιότητας. Στόχος τη κυβέρνησης είναι η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου το 2025, αν και ακόμη ο δρόμος είναι πολύ μακρύς, με δεδομένο ότι κατά την κτηματογράφηση σε πολλές περιοχές το ποσοστό της προσέλευσης των πολιτών που διατηρούν περιουσίες σε εξωαστικές περιοχές διαφόρων περιοχών της χώρας εξακολουθεί να είναι εξαιρετικά χαμηλό.