Αθήνα 14 Αυγούστου 2012
Αριθ. Πρωτ: Δ10Α1116248/3696 ΕΞ 2012

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ : Α'
Ταχ. Δ/νση : Κολωνού 2
Ταχ. Κωδ. : 104 37 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Μ. Θεοδωροπούλου
Τηλέφωνο : 210 – 5233446
FAX : 210 - 5237417

ΠΡΟΣ:

Τις Κτηματικές Υπηρεσίες

ΚΟΙΝ:

1.Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ: Πολ. Δικαστηρίων
ΓΡΑΦΕΙΟ: Β1 Διαφορών
Εμπραγμάτου κ΄ Κληρονομικού Δικαίου
Ακαδημίας 68 κ΄ Χαρ. Τρικούπη
1100-ΤΚ101 10 ΑΘΗΝΑ

2. Διεύθυνση Επιθεώρησης Υπηρεσιών
Τμήμα Α΄ Προγραμματισμού Επιθ/σεων
Νικηταρά 1 & Εμμ. Μπενάκη 13-15
101 84 ΑΘΗΝΑ

3. Κτηματολόγιο Α.Ε
Μεσογείων 288
155 62 ΧΟΛΑΡΓΟΣ

ΘΕΜΑ: «Παροχή οδηγιών που αφορούν την παρέμβαση του Δημοσίου στην Κτηματολογική διαδικασία για ακίνητα φέροντα τον χαρακτηρισμό «**ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΟΥ**»

Α. Με προγενέστερες εγκυκλίους της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων έχουν παρασχεθεί οδηγίες για ζητήματα που ανακύπτουν από την εφαρμογή της νομοθεσίας περί Εθνικού Κτηματολογίου και για την

παρέμβαση των υπηρεσιών σας στην κτηματολογική διαδικασία, προς προάσπιση των συμφερόντων του Δημοσίου.

Ωστόσο, με αφορμή διαπιστώσεις της Κτηματικής Υπηρεσίας Ανατολικής Αττικής αλλά και αναφορές ιδιωτών με τις οποίες καταγγέλλεται ότι για ακίνητα φέροντα τον χαρακτηρισμό «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» είτε κατά την ανάρτηση είτε κατά την πρώτη εγγραφή στα πλαίσια της κτηματολογικής διαδικασίας, μεθοδεύονται διαδικασίες από ιδιώτες, οι οποίοι επικαλούμενοι χρησικτησία (τακτική ή έκτακτη), ζητούν να διορθωθεί η καταχώρηση υπέρ τους, κρίνεται σκόπιμο να επισημανθούν επιπροσθέτως και τα ακόλουθα.

Β. Κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ.9 του ν.2308/1995, όπως ισχύει, «κατ΄ εξαίρεση των όσων ορίζονται στις παραγράφους 6 και 8, μετά την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης δεν επιτρέπεται να υποβληθεί δήλωση εμπράγματου δικαιώματος με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά σε ακίνητο το οποίο στην ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης καταχωρίσθηκε ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Στην περίπτωση αυτή, αντί της δήλωσης μπορεί να υποβληθεί ένσταση ως προς το περιεχόμενο των στοιχείων της ανάρτησης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7. Η ένσταση είναι απαράδεκτη εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. Για την απόδειξη της κατάθεσης της ένστασης, το Γραφείο Κτηματογράφησης εκδίδει στην περίπτωση αυτή πιστοποιητικό υποβολής ένστασης, το οποίο από κοινού με το αποδεικτικό της επιδόσεως προς το Δημόσιο, χρησιμοποιείται για τη σύνταξη συμβολαίων, τη διεξαγωγή δικών και τις εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών, αντί του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης που προβλέπεται στο άρθρο 5»

Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ.1 και 2 του ν.2664/1998 « Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄275/03-12-1998), όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 παρ.1 του ν.3983/2011 (ΦΕΚ Α΄144/17-06-2011), ορίζεται ότι:
«1.Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, σύμφωνα με την παράγραφο 2 περίπτωση β΄ του άρθρου 3 του ν.2664/1998. Οι πρώτες εγγραφές, επί των οποίων στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή υπόκεινται στις ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου. 2. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ΄ ύλη και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με

την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή, αναγνωριστική ή διεκδικητική, ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δέκα (10) ετών εκτός εάν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της δεκαετούς αυτής προθεσμίας, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι δώδεκα έτη….. Η αποκλειστική προθεσμία αυτής της παραγράφου αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος, που προβλέπει το άρθρο 1 παρ.3 του ν.2664/1998.»

Σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 6 του ν.2664/1998, όπως αυτή αντικαταστάθηκε από το άρθρο 2 παρ. 2 του ν.3481/2006, ορίζεται ότι στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη « αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9, δηλαδή στην περίπτωση ακινήτων που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο, αντί της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτέο στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου και μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κατάθεσή της και επί ποινή απαραδέκτου, η αίτηση αυτή κοινοποιείται από τον αιτούντα στο Ελληνικό Δημόσιο και εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

Εφόσον η αίτηση ενώπιον του κτηματολογικού Δικαστή γίνει τελεσιδίκως δεκτή κατά τα ανωτέρω και εφόσον διορθωθεί η εγγραφή, κάθε τρίτος, που αμφισβητεί την ακρίβεια της διορθωμένης εγγραφής, μπορεί να ζητήσει τη διόρθωση της εγγραφής αυτής με αγωγή κατά του υπέρ ου η διόρθωση υπό τις προϋποθέσεις και εντός της προθεσμίας της παρ.2 του άρθρου 6 του ν.2664/1998.

Γ. Κατόπιν των προαναφερομένων, για την αντιμετώπιση των μεθοδεύσεων ιδιωτών, οι οποίοι εποφθαλμιούν ακίνητα που φέρουν το χαρακτηρισμό «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» είτε κατά την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης είτε κατά την πρώτη εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία και για τα οποία είτε υποβάλλουν ενστάσεις είτε ασκούν αιτήσεις διόρθωσης στον Κτηματολογικό δικαστή, επικαλούμενοι ίδιο δικαίωμα κυριότητας, δυνάμει χρησικτησίας και

προκειμένου να διασφαλιστούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα συμφέροντα τόσο των αληθινών ιδιοκτητών, όσο και του Δημοσίου (το οποίο διατηρεί δικαίωμα προσδοκίας για την περιέλευση στην κυριότητά του των «αγνώστου ιδιοκτήτη» ακινήτων, μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών) θα πρέπει να ενεργείτε ως ακολούθως.

Γ.1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΔ 623/1948 (ΦΕΚ 107 Α΄) «Περί συμπληρώσεως του άρθρου 34 του Α.Ν1539/38 περί προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων», κάθε αγωγή, επιταγή και κάθε ανεξαιρέτως δικόγραφο κατά του ιδιοκτήτη εγκαταλελειμμένου από αυτόν ακινήτου στρέφεται επί ποινή ακυρότητας και κατά του Δημοσίου, το οποίο ασκεί ενώπιον του αρμόδιου δικαστηρίου όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον ιδιοκτήτη.

Επίσης, κατά ρητή επιταγή των ανωτέρω διατάξεων, ουδεμία απόφαση που εκδόθηκε κατά απόντος ιδιοκτήτη δύναται να εκτελεστεί επί ακίνητης περιουσίας κείμενης στην Ελλάδα, χωρίς προηγούμενη κοινοποίηση αυτής προς το Δημόσιο και παρελεύσεως της κατά νόμο τρίμηνης προθεσμίας προς άσκηση ανακοπής.

Ενόψει των ανωτέρω :

2. Στην περίπτωση που σας κοινοποιείται ένσταση του άρθρου 2 παρ.9 του ν.2308/1995 ή αίτηση διόρθωσης του άρθρου 2 παρ.2 του ν.3481/2006, με την οποία ο ενιστάμενος ζητά τη διόρθωση στοιχείων ανάρτησης με την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης» για συγκεκριμένο ακίνητο, επικαλούμενος αιτία κτήσης (έκτακτη -Α.Κ. 1045 ή τακτική -Α.Κ. 1041) χρησικτησία, προκειμένου να διασφαλισθούν τα συμφέροντα τόσο του Δημοσίου, όσο και των αληθινών ιδιοκτητών και εφόσον η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία διαπιστώσει ότι το κτήμα δεν είναι καταγεγραμμένο και δεν υπάρχουν άλλα στοιχεία στην Υπηρεσία που να αποδεικνύουν ιδιοκτησία του Δημοσίου επ'αυτού, θα πρέπει να αναζητά από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης και να ελέγχει τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί από τον ενιστάμενο προς θεμελίωση της νομής του ή και αυτής του δικαιοπαρόχου του. Σε περίπτωση που δεν έχουν υποβληθεί κάποια από τα κατωτέρω αναφερόμενα στοιχεία, να ζητά από τον ενιστάμενο την προσκόμισή τους.

Ενδεικτικά, θα πρέπει να αναζητούνται και να εξετάζονται τα ακόλουθα:

- Αιτίες μη υποβολής εμπρόθεσμης δήλωσης του δικαιώματος
- Υποθήκες και εν γένει βάρη στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία
- Βεβαίωση σύνδεσης με δίκτυα ηλεκτροδότησης και ύδρευσης
- Έκδοση οικοδομικής άδειας για ανέγερση κτίσματος, για περιτοίχιση, επισκευή κ.τ.λ
- Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο
- Συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου
- Πράξη αναγνώρισης ορίων
- Μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή το δηλούντα, εφόσον φέρουν βεβαία χρονολογία
- Δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης
- Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στο δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετωπίστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση
- Αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος
- Αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους.

3. Στην περίπτωση που σας κοινοποιείται δικαστική απόφαση αναγνώρισης κυριότητας εκ χρησικτησίας θα ενημερώνετε το φάκελο που τηρείται στην υπηρεσία σας με τα νέα στοιχεία και θα τον στέλνετε στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, προκειμένου να κριθεί ο παραπέρα χειρισμός της υπόθεσης.

4. Στην περίπτωση, που κατά την κρίση σας, δεν τεκμηριώνεται η νομή τρίτου από τα πιο πάνω στοιχεία και διαπιστώσετε ότι **πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 34 του Α.Ν 1539/1938**, θα πρέπει να προβαίνετε στην εφαρμογή του, δηλαδή στην **κατάληψη του εν λόγω ακινήτου ως εγκαταλελειμμένου** με τις διαδικασίες και τις συνέπειες που απορρέουν από τις διατάξεις αυτές.

5. Προς ενημέρωσή σας, η έννοια της κατάληψης, οι ενέργειες της Υπηρεσίας και οι διαδικασίες για την εφαρμογή του άρθρου 34 του Α.Ν 1539/1938 αναφέρονται λεπτομερώς στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ που επισυνάπτεται στο παρόν και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, μαζί με τα υποδείγματα Απόφασης και Πρωτοκόλλου Κατάληψης.

6. Η Κτηματική Υπηρεσία θα πρέπει να κάνει έλεγχο στα τηρούμενα στοιχεία και για τις περιπτώσεις του παρελθόντος που έχουν περιέλθει σε αυτήν και να εξετάσει αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 34 του ανωτέρω νόμου. Στις περιπτώσεις που έχει εκδοθεί σχετική δικαστική απόφαση και δεν είχε κοινοποιηθεί πρωτόκολλο κατάληψης, η έρευνα και ο έλεγχος της υπόθεσης θα διενεργείται όπως παραπάνω και στη συνέχεια θα αποστέλλονται τα στοιχεία (αποτέλεσμα έρευνας – δικαστική απόφαση κλπ) στο Νομικό Σύμβουλο του Κράτους, για την έγερση τακτικής διεκδικητικής αγωγής.

7. Στις εκτός κτηματολογικής διαδικασίας περιπτώσεις που κατά την κρίση της Υπηρεσίας σας συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 34 του Α.Ν 1539/1938 εξυπακούεται ότι εφαρμόζεται επίσης η ανωτέρω διαδικασία. Στην περίπτωση αυτή για το ακίνητο συντάσσεται έκθεση αυτοψίας με συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα από μηχανικό της Υπηρεσίας (εξαρτημένο από το σύστημα ΕΓΣΑ 87), το οποίο θεωρείται από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Α. ΓΟΥΝΑΡΗΣ

Ακριβές Αντίγραφο

Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

ΣΥΝ: Όπως στο κείμενο

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Υπουργού Οικονομικών
1.Γραφείο Γεν. Γραμματέα Δημ. Περιουσίας
2. Γραφείο Γεν. Διευθύντριας Δημ. Περιουσίας και Εθνικ. Κληροδοτημάτων
3. Γραφείο Νομικού Συμβούλου, ιδίου Υπουργείου
4. Γραφείο Επικοινωνίας και Πληροφόρησης Πολιτών (ΓΕΠΠΟ), ιδίου Υπουργείου
5. Διεύθυνση Οργάνωσης , ιδίου Υπουργείου
6.Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης , ιδίου Υπουργείου
7. Διεύθυνση 10η, τμήμα Α΄(20)

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ **Αθήνα……**
ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ **Αρ.Πρωτ……**
……

Ταχ.Δ/νση :
Ταχ.Κώδικας:
Πληροφορίες:
Τηλέφωνο:
FAX. :

ΘΕΜΑ: «Περί κατάληψης εγκαταλελειμμένου ακινήτου (άρθρο 34 ΑΝ 1539/38 ΦΕΚ 488 Α)»

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ……

Έχοντας υπόψη:

1) Τις διατάξεις του Ν.3200/55 «περί διοικητικής αποκεντρώσεως» όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα με τα ΝΔ 532/70, ΒΔ 704/70, ΒΔ 705/70, ΒΔ 192/72, ΠΔ 71/84, ΠΔ 347/86, Ν.2026/92 και ΠΔ 97/93.
2) Τις διατάξεις του ΠΔ 284/88 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών».
3) Τις διατάξεις του ΠΔ 551/88 «Οργανισμός Νομαρχιών – Οργάνωση Οικονομικών Υπηρεσιών».
4) Την αριθ. 1063649/790/Α0006/03-08-2004 απόφαση Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών με την οποία αρμοδιότητες σε θέματα Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών περιέρχονται στους Γενικούς Γραμματείς Περιφερειών κατά τις διατάξεις της παρ. 21 του άρθρου 46 του Ν.3220/2004 (ΦΕΚ 5/04 τ.Α).
5) Το υπ' αριθ. Δ6Α 1022671 ΕΦ 2011/10-02-2011 έγγραφο του Υπουργού Οικονομικών – Δ/νση Οργάνωσης, σύμφωνα με το οποίο οι αρμοδιότητες που καταγράφονται στην αριθ. 1063649/Α0006/03-08-2004 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, ασκούνται από 01-01-2011 από το Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης (άρθρο 280 του Ν.3852/2010).
6) Το Ν.3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης».
7) Το ΠΔ …… (ΦΕΚ……) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης……

8) Τις διατάξεις του από 11/12-11-1929 Δ/τος «περί Διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων» όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα.
9) Τις διατάξεις του ΑΝ 1539/38 «περί προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων» όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα και ειδικότερα του άρθρου 34 αυτού «περί καταλήψεως και διαχειρίσεως υπό του Δημοσίου εγκαταλελειμμένων κτημάτων».
10) Το με αριθ. πρωτ. ……..…… έγγραφο του Αστυνομικού Τμήματος…… περί ορισμού του εκπροσώπου της Αστυνομικής Αρχής.
11) Το με αριθμό πρωτ…… έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας ……. περί ορισμού εκπροσώπου της
12) Την από ……. Έκθεση ελέγχου των υπαλλήλων της Κτηματικής Υπηρεσίας……...

Μετά τα παραπάνω

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

Ορίζουμε τους α)……Προϊστάμενο του Τμήματος των Δημοσίων Κτημάτων της Κτηματικής Υπηρεσίας .....(ή ι ο ίδιος ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας)

β)……..(αναφέρεται ο βαθμός) του Αστυνομικού Τμήματος……., ως εκπρόσωπος της αρμόδιας χωρικά Αστυνομικής Αρχής

συντάσσοντας και τα σχετικά Πρωτόκολλα Κατάληψης, να προβούν στην κατάληψη του παρακάτω αναφερόμενου κτήματος, εγκαταλελειμμένου, εμβαδού…….. ευρισκόμενο στην περιοχή…… του Δήμου ……. (να αναφερθεί με πλήρη στοιχεία η θέση του ακινήτου) που απεικονίζεται δε με στοιχεία…… στο από ……,κλίμακος……. Τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε από τον …….. Μηχανικό της Κτηματικής Υπηρεσίας …… (ή αναφέρεται το ακίνητο με τα στοιχεία του κτηματολογικού διαγράμματος σε όποιες περιοχές εφαρμόζεται η κτηματολογική διαδικασία).

Το προαναφερόμενο ακίνητο κατέχεται αυθαίρετα από τον…….. (εάν κατέχεται αναφέρεται το ονοματεπώνυμο κλπ στοιχεία του κατέχοντος, άλλως αναφέρεται η πραγματική κατάσταση της κατοχής ή «δεν κατέχεται από τρίτο»).

Δεν βρίσκεται υπό τη διαχείριση του ιδιοκτήτη του, ούτε το διαχειρίζεται αντιπρόσωπος διορισμένος προς τούτο δι’ εγγράφου πληρεξουσίου.

Ο ΓΕΝΙΚΟ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ…….

Π Ρ Ω Τ Ο Κ Ο Λ Λ Ο
ΚΑΤΑΛΗΨΗΣ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οι υπογράφοντες : 1) …….Προϊστάμενος του Τμήματος Δημοσίων Κτημάτων της Κτηματικής Υπηρεσίας …….. (ή ο ίδιος ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας).
2) ……..(Βαθμός) του Αστυνομικού Τμήματος …….ως εκπρόσωπος της αρμόδιας χωρικά Αστυνομικής Αρχής.

εκτελώντας την με αριθμό πρωτοκόλλου…….. απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης……, προβήκαμε σήμερα την……. ημέρα…… και ώρα…….. στην κατάληψη του παρακάτω αναφερομένου κτήματος (μετά των καρπών και των διαφόρων παραρτημάτων και παρακολουθημάτων που βρίσκονται σε αυτό ή περιγραφή λεπτομερώς των πιθανώς ευρισκομένων σε αυτό κατασκευών) ήτοι κτήματος εμβαδού……. όπως εμφανίζεται με στοιχεία …….. στο από ……. κλίμακος…… τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε από τον…….. μηχανικό της Κτηματικής Υπηρεσίας……. (στις περιοχές όπου λειτουργούν κτηματολογικά γραφεία αναφέρονται τα στοιχεία του κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου)
Το κτήμα αυτό βρίσκεται στην περιοχή …… (αναφέρεται με πλήρη στοιχεία η θέση του ακινήτου) εντός της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου ……. και συνορεύει:
Ανατολικά :…….

Δυτικά:……

Βόρεια:……

Νότια:……..

1) Η αξία κατά προσέγγιση: (αναφέρεται η πραγματική αξία) …… ευρώ και η αντικειμενική αξία ……..ευρώ.
2) Παραρτήματα ή παρακολουθήματα του κτήματος:……. (αναφέρονται λεπτομερώς τι περιέχεται στο ακίνητο - κατασκευές, δενδρα κλπ)

3) Καρποί κλπ που βρέθηκαν μέσα στο κτήμα: ……(εάν δεν βρεθεί τίποτα, συμπληρώνεται η λέξη «όχι»).
4) Το κτήμα εξ ολοκλήρου (ή τμήμα αυτού ανάλογα με την κατοχή) κατέχεται αυθαίρετα από τον…… (αναφέρονται τα πλήρη στοιχεία του αυθαίρετου κατόχου, διεύθυνση κατοικίας, ή ένα δεν υπάρχει αυθαίρετος κάτοχος, σημειώνεται η έκφραση «δεν κατέχεται από κανένα»)

Παρατηρήσεις: Πρόκειται για εγκαταλελειμμένο ακίνητο και μη διαχειριζόμενο από τον ιδιοκτήτη του ή από αντιπρόσωπο αυτού διορισμένο με έγγραφο πληρεξούσιο.

Το παρόν συντάχθηκε σε τρία αντίγραφα και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο Υπάλληλος της Κτηματικής Υπηρεσίας	Ο Εκπρόσωπος της Αστυνομικής Αρχής

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ την……
Ο Προϊστάμενος της Κτηματικής
Υπηρεσίας ……

Π Α Ρ Α Ρ Τ Η Μ Α

ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ-ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΑΛΗΨΗΣ

Ένα ακίνητο κρίνεται ως εγκαταλελειμμένο, εφ' όσον ο ιδιοκτήτης του το έχει εγκαταλείψει (έχει αποστεί της νομής και κατοχής αυτού) και δεν δείχνει για την πάρα πέρα τύχη του ακινήτου κανένα ενδιαφέρον, ούτε αμέσως (αυτοπροσώπως) ούτε εμμέσως (με αντιπρόσωπο) και ασχέτως εάν αυτό τούτο το ακίνητο καταλήφθηκε και κατέχεται από τρίτον.

Σύμφωνα με τον προαναφερόμενο ορισμό του εγκαταλελειμμένου, η έννοια της εγκατάλειψης αφορά αρνητική υφιστάμενη σχέση μεταξύ ορισμένου ακινήτου και του ιδιοκτήτη αυτού.

Το ακίνητο δεν παύει να θεωρείται εγκαταλελειμμένο, εκ του λόγου ότι τρίτος αυθαίρετα εγκαταστάθηκε σ' αυτό.

Από την στιγμή που το οποιοδήποτε ακίνητο περιέλθει στην κατάσταση της εγκατάλειψης, αμέσως γεννάται για το Δημόσιο, το δικαίωμα να καταλάβει αυτό και να το διαχειρισθεί ως αλλότριον (ξένο πράγμα) για μία δεκαετία (και συγκεκριμένα για λογαριασμό ενδεχομένως του στο μέλλον εμφανιζόμενου νόμιμου δικαιούχου) και να αποκτήσει αυτό κατά πλήρη κυριότητα μετά την παρέλευση της δεκαετίας υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει ο ΑΝ.1539/38 (άρθρο 34) «περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων».

Ως εκ τούτου αυτή καθ' εαυτή η εγκατάλειψη του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη του γεννά υπέρ του Δημοσίου, το νόμιμο «δικαίωμα της σοβαρής προσδοκίας» απόκτησης της επ' αυτού κυριότητας.

Επειδή ο σκοπός των συγκεκριμένων περί κατάληψης διατάξεων (αρθ.34) του ΑΝ.1539/38, είναι αφ' ενός η προστασία της ιδιοκτησίας των ιδιωτών οι οποίοι από άγνοια ή υπό εξαιρετικές συνθήκες (θάνατος, μετανάστευση, φυλάκιση κ.λ.π.) δεν υπέβαλλαν δήλωση ιδιοκτησίας κατά την Κτηματολογική διαδικασία και αφ' ετέρου η προστασία του δημοσίου συμφέροντος, **το ως άνω αναφερόμενο δικαίωμα του Δημοσίου προηγείται της προσδοκίας τρίτων προς χρησικτησία επ' αυτού του ακινήτου**.

Η προστασία (κατάληψη) ακινήτου από το Δημόσιο, δεν θίγει ή βλάπτει το θεσμό της χρησικτησίας, η οποία έτσι ή αλλιώς είναι ένας πρωτότυπος τρόπος απόκτησης κυριότητας.

Έτσι εάν ένα εγκαταλελειμμένο ακίνητο καταληφθεί από τρίτον με τις νόμιμες προϋποθέσεις της χρησικτησίας και συμπληρωθεί στο πρόσωπό του ο οριζόμενος χρόνος γι' αυτή, τότε αυτός νομίμως, πάντοτε δικαστικά, αναγνωρίζεται ότι απέκτησε επ' αυτού την κυριότητα . Εάν όμως κατά την διαδρομή του προς χρησικτησία χρόνου και πριν από την συμπλήρωση αυτού εμφανισθεί το Δημόσιο και καταλάβει το ακίνητο, τότε αφ' ενός η χρησικτησία τρίτου διακόπτεται, το δε Δημόσιο θέτει σε κίνηση την δεκαετία διαχείρισης, η οποία και όταν συμπληρωθεί, προσπορίζει σ' αυτό το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας.

Επειδή η κατοχή είναι σαφώς διακεκριμένη έννοια της κυριότητας (το δικαίωμα της κυριότητας είναι απεριορίστου διάρκειας), δεν θεωρείται εγκαταλελειμμένο το ακίνητο επί του οποίου ο ιδιοκτήτης για μεγάλο χρονικό διάστημα καμία απολύτως πράξη νομής ή κατοχής δεν άσκησε επ' αυτού.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Κατάληψη μπορεί να γίνει και επί ιδανικού επί της ιδιοκτησίας μεριδίου (εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας), αφού το κάθε ιδανικό μερίδιο αποτελεί ξεχωριστή και διακεκριμένη ιδιοκτησία, ενώ όταν η διάταξη ομιλεί περί «απόντος» ιδιοκτήτη, εννοεί τον «δικονομικώς απόντα».

Τονίζεται ιδιαίτερα εδώ ότι η δεκαετής διαχείριση διακόπτεται (όπως παρακάτω αναλυτικά θ' αναφερθεί) από αίτηση απόδοσης που υποβάλλεται στο αρμόδιο Δικαστήριο από τον νομιμοποιούμενο προς τούτο εικαζόμενο ιδιοκτήτη ή νομίμους κληρονόμους του, ενώ μετά την παρέλευση της δεκαετίας ο εικαζόμενος ιδιοκτήτης υποβάλλει στο αρμόδιο Δικαστήριο κατά την τακτική διαδικασία (άρθρο 8 ΑΝ.1539/38) αγωγή διεκδίκησης της κυριότητας, αφού όμως προηγούμενα η διοίκηση και μέσα σε χρονικό διάστημα έξι μηνών από της υποβολής σχετικής προς τούτο αίτησης, γνωμοδοτήσει και αποφασίσει επί του αιτήματος.

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΑΛΗΨΗΣ

Α. Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 34 ΑΝ 1539/38 (ΦΕΚ 488 Α) «περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» όπως τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και ισχύει σήμερα :

1. Ακίνητα εγκαταλελειμμένα παρά των ιδιοκτητών των και μη διαχειριζόμενα παρ' αυτών ουδέ δια αντιπροσώπων καταλαμβάνονται

παρά του Δημοσίου και διαχειρίζονται παρ' αυτού ως διοικητού αλλότριων.

2. Η κατάληψη γίνεται διοικητικώς δια πρωτοκόλλου, συντασσομένου υφ' ενός δημοσίου υπαλλήλου, λαμβάνοντας προς τούτο ειδική εντολή του Υπουργείου Οικονομικών (Διεύθυνση Δημοσίων Κτημάτων) και του προϊσταμένου της αρμόδιας αστυνομικής Αρχής ή του υπό τούτου οριζόμενου αστυνομικού οργάνου.

Μετά τα Π.Δ.284/88 (ΦΕΚ 128 Α και 165 Α/88) και Π.Δ 551/88 (ΦΕΚ 259 Α) (περί του Οργανισμού των Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών και των Νομαρχιακών Οικονομικών Υπηρεσιών) και την ίδρυση των Κτηματικών Υπηρεσιών σε όλη την χώρα, αλλά και μετά τους Νόμους 2218/94 (ΦΕΚ 90 Α), 2240/04 (ΦΕΚ 153 Α), 2503/97 (ΦΕΚ 107 Α) του άρθρου 46 & 21 Ν.3220/04 (ΦΕΚ 15 Α), και τέλος σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης (ΦΕΚ 87Α), οι αρμοδιότητες, σε θέματα Υπουργείου Οικονομικών, περιήλθαν στους Γενικούς Γραμματείς της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και ως εκ τούτου αρμόδιος για την υπογραφή απόφασης κατάληψης, όπως παρακάτω θ' αναφερθεί, είναι ο Γενικός Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ενώ το όργανο σύνταξης του Πρωτοκόλλου Κατάληψης είναι ο Προϊστάμενος της Κτηματικής Υπηρεσίας.

Β. Όταν κα ένα ακίνητο κριθεί εγκαταλελειμμένο, διενεργείται σ' αυτό αυτοψία από ένα Διοικητικό και ένα Τεχνικό υπάλληλο της Κτηματικής Υπηρεσίας και συντάσσεται έκθεση στην οποία αναφέρεται, η έρευνα επί της υπόθεσης που διενεργήθηκε, το ιστορικό της όλης υπόθεσης, περιγράφεται λεπτομερώς το ακίνητο με την ύπαρξη επ' αυτού ή όχι υπερκειμένων ή κτίσματος ή άλλων κατασκευών, περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο, πιθανή κατοχή του από τρίτον, ονοματεπώνυμο αυτού ή του εγκαταλείψαντος ιδιοκτήτη, προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου κατά το αντικειμενικό σύστημα, αλλά και προσδιορισμός βάσει συγκριτικών στοιχείων της πραγματικής αξίας αυτού κ.λ.π.

Γ. Όπου δεν λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο δηλαδή για περιοχές που δεν έχει ξεκινήσει η Κτηματολογική διαδικασία, συντάσσεται (από τους τεχνικούς της Υπηρεσίας) τοπογραφικό διάγραμμα του συγκεκριμένου

ακινήτου αλλά και του ευρύτερου χώρου, προσδιορίζεται η ακριβής θέση αυτού καθώς και του κτίσματος (αν υπάρχει) ή άλλων κατασκευών περιγράφονται οι διαστάσεις, το εμβαδόν το είδος των κατασκευών κ.λ.π. Το διάγραμμα αυτό συνοδεύει την έκθεση αυτοψίας και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της.

Στις περιοχές όπου λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο, χρησιμοποιούνται τα κτηματολογικά διαγράμματα.

Δ. Αποστολή εγγράφου (επισυναπτόμενα σ' αυτό η έκθεση και το διάγραμμα) προς το αρμόδιο Αστυνομικό Τμήμα εντός της χωρικής αρμοδιότητας του οποίου βρίσκεται το ακίνητο, για τον ορισμό του Αστυνομικού οργάνου (**υποχρεωτικά και απαραίτητα με τον βαθμό αξιωματικού**) που θα υπογράψει το πρωτόκολλο κατάληψης.

Ε. Ορισμός έγγραφα από την Κτηματική Υπηρεσία του υπαλλήλου αυτής (Προϊστάμενος Τμήματος και κατά προτίμηση αυτός των Δημοσίων Κτημάτων, άλλως ο Προϊστάμενος της Υπηρεσίας).

ΣΤ. Έκδοση απόφασης (υπόδειγμα επισυνάπτεται) Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης (μπορεί να συνταχθεί και από την Κτηματική Υπηρεσία) με την οποία θα εντέλλεται η κατάληψη και θα αναφέρονται ονομαστικά (με την ιδιότητά τους) τα όργανα που θα προβούν στην κατάληψη.

Ζ. Σύνταξη Πρωτοκόλλου κατάληψης (κατά το υπόδειγμα που επισυνάπτεται), με πλήρη περιγραφή του ακινήτου, κατοχή τρίτου αναγραφή αξίας αυτού κ.λ.π. και που υπογράφεται από τους υπαλλήλους που ορίσθηκαν με την προαναφερόμενη απόφαση Γενικού Γραμματέα. Θεώρηση του Πρωτοκόλλου Κατάληψης από τον Προϊστάμενο της Κτηματικής Υπηρεσίας.

Η. Κοινοποίηση νομίμως του Πρωτοκόλλου Κατάληψης στον γνωστό ή γνωστής διαμονής ιδιοκτήτη του ακινήτου, άλλως και σε διαφορετική περίπτωση, ανακοίνωση της κατάληψης (όχι αποστολή του Πρωτοκόλλου Κατάληψης) στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα και ανάρτηση αυτής στον πίνακα ανακοινώσεων του Δημοτικού κ.λ.π. καταστήματος (να ζητείτε το αποδεικτικό ανάρτησης).

Θ. Καταχώρηση στα βιβλία Δημοσίων Κτημάτων της Υπηρεσίας του ακινήτου και άνοιγμα σχετικού φακέλου.

Ι. Αποστολή όλων των σχετικών εγγράφων (απόφασης Γενικού Γραμματέα, του Πρωτοκόλλου Κατάληψης, της έκθεσης και του διαγράμματος) στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποθηκοφυλακείο για μεταγραφή αυτών στην μερίδα του ιδιοκτήτη εάν αυτός είναι γνωστός (μετά του αποδεικτικού επίδοσης ή ανάρτησης) άλλως στην μερίδα του Δημοσίου.

ΙΑ. Αναζήτηση και συσχέτιση των πιστοποιητικών μεταγραφής στον φάκελο του ακινήτου.

Τονίζεται ιδιαίτερα εδώ ότι: Εάν το καταληφθέν ακίνητο αποδοθεί διοικητικά στον νομιμοποιηθέντα ιδιοκτήτη του με απόφαση Υπουργού Οικονομικών, μετά από έρευνα που διενεργεί η Κτηματική Υπηρεσία και σχετική γνωμοδότηση του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων, τότε αυτό παραδίδεται με πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής (κοινοποιείται στον ιδιώτη περίληψη της γνωμοδότησης και της απόφασης του Υπουργείου Οικονομικών) και διαγράφεται από τα βιβλία δημοσίων κτημάτων με την διαδικασία που θα ορίζεται με την προαναφερόμενη απόφαση (απαιτείται για τη διαγραφή γνώμη της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων και απόφαση Γενικού Γραμματέα).

Εάν το ακίνητο αποδοθεί Δικαστικά (η υπόθεση κρίνεται εκ του νόμου σε πρώτο και τελευταίο βαθμό από το Μονομελές Πρωτοδικείο μη επιτρεπομένης της Έφεσης), η δικαστική απόφαση μεταγράφεται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποθηκοφυλακείο και βάσει αυτής της απόφαση το ακίνητο, διαγράφεται από τα βιβλία της Υπηρεσίας με απόφαση του ιδίου ως άνω Γενικού Γραμματέα μετά επίσης από σχετική προς τούτο γνωμοδότηση της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων.

Εάν το Δημόσιο έχει εισπράξει χρηματικό ποσό κατά την διενεργούμενη διαχείριση του ακινήτου, τότε πάντοτε μετά από Δικαστική απόφαση, το Δημόσιο (ως διαχειριστής αλλοτρίων), αποδίδει αυτό το ποσό στον νομιμοποιημένο ιδιοκτήτη, μειούμενο κατά 20% ως διαχειριστικά έξοδα.

Εάν ακόμη το Δημόσιο και σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 2 του ΑΝ.2145/39 (ΦΕΚ 541 Α) «περί τροποποιήσεως διατάξεων του ΑΝ.1539/38» πωλήσει το καταληφθέν ακίνητο (και πριν την παρέλευση της δεκαετούς διαχείρισης) στον αυθαιρέτως κατέχοντα αυτό τρίτον (υπό τις προϋποθέσεις που το ίδιο ως άνω άρθρο θέτει), το τίμημα αποδίδεται στον ιδιοκτήτη ατόκως εάν αυτός εμφανισθεί και νομιμοποιηθεί.