

Με το σκεπτικό ότι:

1. Η σύνταξη του κτηματολογίου είναι συνταγματική επιταγή και εκπονείται από το ΝΠΔΔ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
2. Η δήλωση προσώπου προς το ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ που βεβαιώνει υπέρ τρίτου γεγονότα σχετικά με την άσκηση πράξεων νομής εμπίπτει στη σφαίρα των σχέσεων Κράτους - Πολίτη
3. Η υπεύθυνη δήλωση (άρθρ. 8 του Ν. 1599/1986) προσώπου, του οποίου τα στοιχεία ταυτότητας και το γνήσιο της υπογραφής έχουν βεβαιωθεί από δημόσια αρχή, και η οποία απευθύνεται σε φορέα του Δημοσίου (εν προκειμένω το ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ) συνιστά δήλωση για γεγονότα ή στοιχεία. Σε περίπτωση που η δήλωση αυτή είναι ψευδής επισύρει αυστηρές ποινές, τόσο για τον δηλούντα, όσο και για εκείνον υπέρ του οποίου δίδεται και από τον οποίο χρησιμοποιείται. (ΑΠ 1597/2010).
4. Το ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ έχει προδιαγράψει ενδεικτικά τα αποδεικτικά έγγραφα τα οποία αξιολογούνται για να καταχωριστεί ο δηλών ως δικαιούχος κυριότητας με τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, όπως στο έγγραφο του με αριθμό πρ.1631/1845184/31/01/2019 το ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ αναφέρει:

Κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2308/95 οι δικαιούχοι εμπράγματων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής υποβάλλουν δήλωση του Ν.2308/1995 με περιγραφή του δικαιώματός τους και αναφορά στην αιτία κτήσης.

Σε περίπτωση που ο δηλών επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, προκειμένου να καταχωριστεί ως δικαιούχος κυριότητας επί ακινήτου που κτηματογραφείται, η κτηματογραφούσα Αρχή εξετάζει και αξιολογεί τα προσκομιζόμενα από αυτόν αποδεικτικά της χρησικτησίας έγγραφα, μεταξύ των οποίων και τυχόν προσκομιζόμενες από τον δηλούντα ένορκες βεβαιώσεις. ως στοιχείο επίκλησης της εικοσαετούς νομής του δηλούντος επί του ακινήτου που δηλώνεται κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης.

Σε κάθε δε περίπτωση τα ανωτέρω έχουν συμπεριληφθεί στην 556/09/17.10.2012 (ΦΕΚ 3370/Β/18.12.2012) απόφαση του Δ.Σ. του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.), η οποία καθορίζει τις τεχνικές προδιαγραφές των μελετών κτηματογράφησης για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου και εκδόθηκαν κατ'έξουσιοδότηση των διατάξεων του Ν.2308/1995 και ειδικότερα της παρ.3 του άρθ. 3, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθ. 1 παρ. 8 του Ν.3481/2006.

Από τα ανωτέρω προκύπτει σαφώς ότι ο φορέας ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (άρθ. 1 παρ.8 του Ν.4512/2018), ο οποίος μεταξύ των σκοπών του είναι η κτηματογράφηση της χώρας δεν απαιτεί συγκεκριμένα αποδεικτικά έγγραφα για την δήλωση κυριότητας επί ακινήτων με αιτία κτήσης χρησικτησίας αλλά έχει προδιαγράψει ενδεικτικά τα σχετικά αποδεικτικά μεταξύ των οποίων και τις ένορκες βεβαιώσεις ενώπιον Ειρηνοδίκη ή Συμβολαιογράφου.

5. Παρά το γεγονός ότι ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κρήτης, όπως και ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου και άλλοι Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι, έχει αποδεχθεί το σκεπτικό που αναπτύσσεται στο παραπάνω έγγραφο, συμβολαιογράφοι στην ΠΕ Λασιθίου, διατυπώνουν την άποψη ότι οι προδιαγραφές κτηματογράφησης

- αποτελούν κανονιστική πράξη και όχι νομοθετική ρύθμιση, άρα δεν εμπίπτουν στη Συνταγματική Διάταξη (άρθρο 13, παρ.5) για τις ένορκες βεβαιώσεις, και αρνούνται να συντάξουν ένορκες με περιεχόμενο σχετικό με την άσκηση πράξεων νομής επί εικοσαετία για να χρησιμοποιηθούν στη σύνταξη του κτηματολογίου
6. Στην περιοχή ενός ολόκληρου Δήμου, της Ιεράπετρας, δεν υπάρχει συμβολαιογράφος που να δέχεται να συντάξει σχετικές ένορκες βεβαιώσεις, ενώ αυξάνονται όσοι τηρούν αντίστοιχη στάση και στους άλλους Δήμους της ΠΕ Λασιθίου.
 7. Κορυφώνεται η αγωνία των ενδιαφερομένων να υποβάλουν εμπρόθεσμα δηλώσεις στα Γραφεία Κτηματογράφησης
 8. Ανεξάρτητα από την αιτιολογία, πολλοί συμβολαιογράφοι δεν δέχονται να λάβουν ένορκες, ή άνευ όρκου, δηλώσεις, επικαλούμενοι φόρτο εργασίας. Επίσης ο χρόνος απόκρισης των συμβολαιογράφων που δέχονται να λάβουν ένορκες βεβαιώσεις ανέρχεται στους 4 και πλέον μήνες, δηλαδή πέραν του οριακού – δυνητικά- χρόνου για υποβολή εμπρόθεσμης δήλωσης.
 9. Το κόστος των συμβολαιογραφικών εγγράφων, είτε ενόρκων, είτε απλών δηλωτικών είναι υψηλό για τους πολίτες, γιατί παρατηρείται μεγάλη διασπορά της γης σε πολλές μικρές ιδιοκτησίες. Οι δικαιούχοι έχουν πολλά γεωτεμάχια και δικαιώματα (άνω των 15), με συνέπεια οι συμβολαιογραφικές πράξεις απαρίθμησης και περιγραφής όλων των ιδιοκτησιών τους, να εκτείνονται αναγκαστικά σε πολλές σελίδες με υψηλό κόστος για τους πολίτες, το οποίο έρχεται να προστεθεί, αρκετές φορές, στο κόστος σύνταξης από δικηγόρο αυτού καθαυτού του κειμένου της ένορκης βεβαίωσης, της εκπόνησης τοπογραφικών διαγραμμάτων, της νομικής στήριξης της δήλωσης και, βεβαίως, των τελών κτηματογράφησης. Τις επισημάνσεις αυτές τις διατυπώνουν συνεχώς οι πολίτες σε κάθε τους επαφή με τα Γραφεία Κτηματογράφησης.
 10. Η ολομέλεια του Ειρηνοδικείου Πειραιά σε επιστολή της προς τον Υπουργό Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων σε σχέση με την πραγματική αδυναμία να ανταποκριθεί το Ειρηνοδικείο στη σύνταξη ενόρκων βεβαιώσεων καταλήγει:

Με βάση τα ανωτέρω θεωρούμε ότι η κατάργηση όλων των ενόρκων βεβαιώσεων που δεν προορίζονται για δικαστική χρήση και η αντικατάστασή τους με υπεύθυνες δηλώσεις του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 θα συνέβαλε δραστικά στην μείωση της γραφειοκρατίας, στην αποφόρτιση των Ειρηνοδικείων από ένα μεγάλο όγκο εργασίας μη δικαιοδοτικού χαρακτήρα, στην ταχύτερη λειτουργία της Διοίκησης και στην εμπέδωση της σχέσης εμπιστοσύνης μεταξύ του πολίτη και της Διοίκησης
 11. Στην ΠΕ Λασιθίου οι δηλούντες, στην πλειοψηφία τους, επικαλούνται ως αιτία κτήσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τους την έκτακτη χρησικτησία
 12. Η αδυναμία τεκμηρίωσης του δικαιώματος για λόγους ανεξάρτητους της αντικειμενικής υπόστασης του και της βούλησης των ιδιοκτητών, θέτει σε κίνδυνο, στο σύνολο της, τη σύνταξη του κτηματολογίου, εφόσον επεξεργασία των δηλώσεων δεν μπορεί να θεωρηθεί επαρκής εάν δεν έχει δηλωθεί ένας σημαντικός αριθμός δικαιωμάτων
 13. Στο στάδιο της επεξεργασίας των δηλώσεων, λαμβάνεται υπόψη και αξιολογείται το σύνολο των προσκομισθέντων στοιχείων, όχι μόνο του εκάστοτε δηλούντος αλλά και των

ομόρων, όπως και το σύνολο των υπαρχόντων στοιχείων, κάποια εκ των οποίων μπορεί να μην είναι σε γνώση του άμεσα ενδιαφερομένου

Γίνεται η εκτίμηση ότι η υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/1986 σε αναπλήρωση των μη δυνάμενων να χορηγηθούν -τουλάχιστον έγκαιρα – ενόρκων βεβαιώσεων επιτρέπει την τυπική παραλαβή της δήλωσης από τα γραφεία κτηματογράφησης (εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις), ώστε να συνεχισθεί η απρόσκοπτη κατάθεση των δηλώσεων και μάλιστα εντός των εκάστοτε προβλεπομένων από τον νόμο και τις αποφάσεις του φορέα ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ προθεσμιών. Αυτό ανεξάρτητα του εάν θεωρηθεί ότι εμπίπτει στα, μη ενδεικτικά αναφερόμενα, δικαιολογητικά αιτίας κτήσης δικαιώματος με έκτακτη χρησικτησία.

Κατά συνέπεια η δήλωση θα παραλαμβάνεται αρχικά και χωρίς την προσκόμιση ένορκης βεβαίωσης, η οποία όμως θα πρέπει μέχρι την προανάρτηση να έχει προσκομισθεί.

Η υπεύθυνη δήλωση τρίτου, την οποία θα πρέπει να προσκομίζει ο ενδιαφερόμενος με την υποβολή της δήλωσης του, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τα αναφερόμενα στο υπόδειγμα που ακολουθεί:

Το ακίνητο αυτό ο..... το νέμεται συνεχώς και χωρίς ποτέ να ενοχληθεί από κανένα, από το έτος μέχρι και σήμερα, οπωσδήποτε δε περισσότερο από 20 χρόνια. Το ακίνητο αυτό (αναφέρατε υλικές πράξεις νομής , ενδεικτικά: το έχει περιφράξει, το καλλιεργεί, το φυτεύει, έχει ελιές, έχει αμπέλια, το σπέρνει, μαζεύει τους καρπούς, βόσκει τα ζώα του, το νοικιάζει, κατοικεί, έχει αποθήκες, έχει στάβλο, έχει σπίτι κλπ).

και το απέκτησε (ενδεικτικά : από τον πατέρα του με άτυπη δωρεά/με κληρονομιά και άτυπη διανομή με τα αδέρφια του/ με άτυπη αγορά από τον) που ήταν και αυτοί κύριοι και νομείς συνεχώς και αδιατάραχτα από

2. (δήλωση για δεύτερο ακίνητο, εφόσον χρειάζεται)

3. (δήλωση για τρίτο ακίνητο και ούτε καθ'εξής)

Τα γεγονότα αυτά γνωρίζω (στοιχεία τεκμηρίωσης του τρόπου της γνώσης των γεγονότων)

Τα παραπάνω προτίθεμαι να καταθέσω ενώπιον Συμβολαιογράφου ή Ειρηνοδίκη.

Ο – Η Δηλών

(Υπογραφή)
ΕΠΙΚΥΡΩΝΕΤΑΙ ΤΟ ΓΝΗΣΙΟ ΤΗΣ ΥΠΟΓΡΑΦΗΣ