

Προς: Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης

Πρόταση ONNEA για Κτηματολογία

1. Διεύρυνση περιοχών αρμοδιότητας των Κτηματολογικών Γραφείων για καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας κτηματογράφησης σε ορισμένες περιοχές, ειδικά της ευρύτερης περιοχής της Αττικής, ακολούθησε η συνένωση κατά τόπον κτηματολογικών γραφείων με αποτέλεσμα ο όγκος των απαιτούμενων εργασιών ενός κτηματολογικού γραφείου να βαρύνει επιπλέον ένα άλλο ήδη βεβαρυμένο κτηματολογικό γραφείο. Έχει παρατηρηθεί ακόμη σε περιπτώσεις να υπάρχει διάσπαση των επιμέρους εργασιών μεταξύ των υφιστάμενων είτε εν πλήρη λειτουργία είτε με μερική λειτουργία κτηματολογικών γραφείων, με αποτέλεσμα λ.χ αλλού να κατατίθεται μια αίτηση για καταχώρηση εγγραπτέας πράξης, αλλού να αποστέλλεται για επεξεργασία και αλλού να παραλαμβάνεται το πιστοποιητικό καταχώρησης.

Καθίσταται έτσι επιτακτικό να υπάρξει μέριμνα, ώστε να λειτουργήσουν τα νέα διευρυμένων από άποψη τοπικής αρμοδιότητας καθηκόντων κτηματολογικά γραφεία, με νέες κτιριακές εγκαταστάσεις, προσλήψεις εξειδικευμένου για κτηματολογικά θέματα προσωπικού και πρωτίστως ψηφιοποίηση του μεγαλύτερου μέρους των διαδικασιών, ώστε να εκλείψουν φαινόμενα πολύωρης αναμονής πολιτών ήδη από τις πρώτες πρωινές ώρες με μικρές πιθανότητες αυθημερόν εξυπηρέτησης. Συγκεκριμένα, προτείνεται πέραν της ψηφιοποίησης των διαδικασιών κατάθεσης εγγραπτέων πράξεων, υποβολής αιτήσεων κ.ο.κ., να επιδιωχθεί η σταδιακή ψηφιοποίηση των έγχαρτων ευρετηρίων, τόμων μεταγραφής, βιβλίων βαρών κλπ. των στεγαζόμενων στα κατά τόπους Κτηματολογικά Γραφεία αρχεία Υποθηκοφυλακείων, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι, να διενεργούν ελέγχους τίτλων στο εκάστοτε ακίνητο, απομακρυσμένα, χωρίς να απαιτείται αυτοπρόσωπη παρουσία.

2. Σύνδεση ληξιαρχείων με Κτηματολόγιο, ώστε να φαίνονται οι εκλιπόντες ιδιοκτήτες

Είναι επιτακτική η ανάγκη σύνδεσης του τηρουμένου ηλεκτρονικά αρχείου των εκάστοτε ανά την Ελλάδα ληξιαρχείων με τα ηλεκτρονικά συστήματα των κατά τόπον αρμοδίων κτηματολογικών γραφείων και γραφείων κτηματογράφησης. Πρώτον, για να υπάρχει άμεση και ανέξοδη ενημέρωση των εγγράφων για το επικαιροποιημένο καθεστώς κυριότητας σε περιπτώσεις συνένωσης επικαρπίας με ψιλή κυριότητα. Δεύτερον, διότι έχει παρατηρηθεί συχνά το φαινόμενο να επισπεύδονται διαδικασίες εκτέλεσης σε βάρος οφειλετών, οι οποίοι έχουν ήδη προαποβιώσει, ειδικά σε περιπτώσεις παλαιών οφειλών, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να διασταυρωθεί υπηρεσιακά, το κατά πόσο ο αναγραφόμενος ως κύριος επί ακινήτου, βρίσκεται εν ζωή κατά το χρόνο καταχώρησης τέτοιου, ως άνω, είδους εγγραπτέας πράξης.

3. Αναδιαμόρφωση λειτουργίας Κτηματολογικών Γραφείων

Συμπληρωματικά των ψηφιακών υπηρεσιών που προσφέρονται στους πολίτες, και μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας ψηφιοποίησης όλων των επιμέρους υπηρεσιών, κρίνεται απαραίτητη η αναδιαμόρφωση της λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων και των εναπομεινάντων Υποθηκοφυλακείων της χώρας, ώστε να επιταχυνθεί ο χρόνος εξυπηρέτησης τόσο των επαγγελματιών (δικηγόρων, συμβολαιογράφων κ.λπ.) που έρχονται σε συχνή επαφή με αυτές τις υπηρεσίες, όσο και των απλών πολιτών, για την εξυπηρέτηση των οποίων, επί του παρόντος, απαιτείται φυσική παρουσία.

Παράλληλα, θα πρέπει να υπάρξει μέριμνα, ώστε οι κενές θέσεις που προκύπτουν για προβλέψιμες περιπτώσεις, όπως π.χ. περιπτώσεις συνταξιοδότησης, να εντοπίζονται, να ελέγχονται και να πληρούνται κατά προτεραιότητα με αξιοποίηση και του υφιστάμενου συστήματος κινητικότητας δημοσίων υπαλλήλων, ώστε να μην υπολειμθούν υπηρεσίες, αλλά και να αποφεύγονται προσλήψεις για θέσεις που μπορούν να καλυφθούν από το υπάρχον προσωπικό του Δημόσιου Τομέα.

4. Οργάνωση/κατανομή αρμοδιοτήτων

Στα πλαίσια της ευρύτερης κυβερνητικής κατεύθυνσης για αξιοποίηση του υφιστάμενου προσωπικού στο μέγιστο δυνατό βαθμό, και την απομακρυσμένη εξυπηρέτηση των επαγγελματιών και των πολιτών, με ψηφιακά μέσα, προτείνεται:

- Η δημιουργία τηλεφωνικού πενταψήφιου αριθμού, διευρυμένου ωραρίου λειτουργίας, κατά τα πρότυπα του αριθμού επικοινωνίας του ΕΦΚΑ, στον οποίο θα επιλύονται απορίες αναφορικά με υπηρεσίες και διαδικασίες ενώπιον των Κτηματολογικών Γραφείων.
- Η δημιουργία chatbot, μέσω του οποίου θα παρέχεται η δυνατότητα, απομακρυσμένα και σε ζωντανό χρόνο, επικοινωνίας των επαγγελματιών και των πολιτών, είτε για επίλυση αποριών, είτε για παροχή αρωγής κατά τη διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής πράξεων/αιτήσεων.

5. Ψηφιακή καταχώρηση αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος

Στα πλαίσια ψηφιοποίησης του ελληνικού Δημοσίου, η οποία αποτέλεσε έναν εκ των βασικών πυλώνων της εν γένει μεταρρυθμίσεως του ελληνικού κράτους από την κυβέρνηση του Κυριάκου Μητσοτάκη, με σπουδαία θετικά αντίκτυπα σε όλο το φάσμα της καθημερινής ζωής επαγγελματιών και πολιτών, εντάσσεται και η ψηφιοποίηση των διαδικασιών που διενεργούνται στα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας.

Η δυνατότητα κατάθεσης αιτήσεως διόρθωσης προδήλου σφάλματος, ηλεκτρονικά, ενδεχομένως με προαιρετική χρήση πρότυπης αίτησης και επισύναψη των απαραίτητων δικαιολογητικών, θα αποτελούσε μια εξαιρετική διευκόλυνση (ιδίως για

τους δικηγόρους), ενώ ταυτόχρονα θα συντείνει στον αποσυνωστισμό των υπηρεσιών και στην ταχύτερη κρίση επί των αιτήσεων.

6. Πειθαρχικός έλεγχος

Δυστυχώς, το φαινόμενο Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων ανά την επικράτεια που έχουν διαμορφώσει ένα "κράτος εν κράτει" χωρίς να υφίστανται έλεγχο, είναι περισσότερο από υπαρκτό. Υπάρχουν περιπτώσεις υπηρεσιών που αυθαίρετα δε λειτουργούν συγκεκριμένες ημέρες της εβδομάδας, ή λειτουργούν μόνο για ελάχιστες ώρες, ή εφαρμόζουν πρακτικές αντίθετες με το νόμο στην αξιολόγηση των αιτήσεων.

Δεδομένου ότι το υφιστάμενο σύστημα εποπτείας και πειθαρχικού ελέγχου τους έχει εκ του αποτελέσματος καταστεί ανεπαρκές, προτείνεται η αντικατάστασή του από ένα νέο πειθαρχικό σύστημα, με κατεύθυνση:

Αξιοποίηση του Σώματος Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης για την επιθεώρηση των συγκεκριμένων υπηρεσιών, το οποίο θα διενεργεί υποχρεωτικά τουλάχιστον έναν έλεγχο ανά μήνα σε κάθε υπηρεσία και θα επιλαμβάνεται καταγγελιών.

7. Συνεργασία κτηματολογικών γραφείων με εξειδικευμένους σε κτηματολογικά θέματα δικηγόρους για επίσπευση διαδικασιών ελέγχου και καταχώρησης εγγραπτών πράξεων

Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις κτηματολογικών γραφείων που δίνουν ως μέσο χρόνου από τη λήψη μέχρι την επεξεργασία και την απόφαση επί της εκάστοτε αίτησης για καταχώρηση εγγραπτέας πράξης μήνες ή και έτη, δημιουργώντας έτσι ένα τεράστιο κενό και πρόβλημα στην ασφαλή επικαιροποίηση των κτηματολογικών εγγράφων και στη δυνατότητα κίνησης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας από τον εκάστοτε πολίτη.

Προτείνεται έτσι η δημιουργία ενός ειδικού καταλόγου διαπιστευμένων σε κτηματολογικά ζητήματα δικηγόρων, κατά το πρότυπο της διαπίστευσης της διαδικασίας της διαμεσολάβησης, οι οποίοι θα αμείβονται κατ' αποκοπή για τη μελέτη και γνωμοδότηση επί κτηματολογικών πράξεων, με θεσμοθέτηση ελαχίστων αμοιβών τους. Οι αμοιβές αυτές θα πρέπει για λόγους ενίσχυσης κινήτρου των επαγγελματιών να είναι εύλογες και άμεσα καταβλητέες, χωρίς γραφειοκρατικές χρονοτριβές. Με αυτό το μέτρο θα επιτευχθεί αφενός μεν επιτάχυνση της διαδικασίας καταχώρησης εγγραπτών πράξεων και ενίσχυση του πληγέντος με την κρίση δικηγορικού σώματος με αύξηση της δικηγορικής ύλης.

