

Αθήνα, 8.10.2008

Αρ. πρωτ.: 2989

Προς:  
τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας  
και Δημοσίων Έργων  
κ. Γεώργιο Σουφλιά  
Αμαλιάδος 17  
115 23, Αθήνα

Θέμα: «Υποχρέωση καταβολής ανταποδοτικού τέλους κτηματογράφησης».

Ο ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ (εφεξής ΣΤΠ) επιθυμεί να θέσει υπόψη σας ότι κατά το πρόσφατο χρονικό διάστημα των δύο μηνών έχει δεχτεί ικανό αριθμό αναφορών με αντικείμενο την υποχρέωση καταβολής ανταποδοτικού τέλους κτηματογράφησης υπέρ του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (εφεξής Ο.Κ.Χ.Ε.) για την υποβολή δηλώσεων κτηματολογικών εγγραφών εμπράγματων δικαιωμάτων.

Όπως ήδη γνωρίζετε, η υποχρέωση καταβολής ανταποδοτικού τέλους κτηματογράφησης προβλέπεται στο άρθρο 2 του Ν. 2308/1995, όπως τροποποιημένος ισχύει. Ειδικότερα, προβλέπονται τα ακόλουθα: «...για την επεξεργασία των δηλώσεων και την καταχώριση των εγγραπτών δικαιωμάτων στους τελικούς πίνακες της κτηματογράφησης καταβάλλεται υπέρ του Ο.Κ.Χ.Ε. ανταποδοτικό τέλος κτηματογράφησης...Για κάθε εγγραπτό δικαίωμα που δηλώνεται, καταβάλλεται από τον δηλούντα έναντι του συνολικά οφειλόμενου ανταποδοτικού τέλους κτηματογράφησης και επί ποινή απαραδέκτου της δηλώσεώς του πάγιο τέλος κτηματογράφησης...».

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 3094/2003, ο Συνήγορος του Πολίτη «έχει ως αποστολή τη διαμεσολάβηση μεταξύ των πολιτών και των δημόσιων υπηρεσιών, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, των Ν.Π.Δ.Δ. και των Ν.Π.Ι.Δ. όπως αυτά καθορίζονται στο άρθρο 3 παρ. 1 του παρόντος, για

τη προστασία των δικαιωμάτων του πολίτη, την καταπολέμηση της κακοδιοίκησης και την τήρηση της νομιμότητας». Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 3 του ίδιου νόμου ο Συνήγορος του Πολίτη «ερευνά ατομικές διοικητικές πράξεις ή παραλείψεις ή υλικές ενέργειες οργάνων των δημοσίων υπηρεσιών που παραβιάζουν δικαιώματα ή προσβάλλουν νόμιμα συμφέροντα φυσικών ή νομικών προσώπων...».

Ο Συνήγορος του Πολίτη δεν εντοπίζει το πρόβλημα της καταβολής του ανταποδοτικού τέλους στο επίπεδο ατομικών διοικητικών πράξεων από τη δράση του ΟΚΧΕ. Ωστόσο, στο πλαίσιο του ευρύτερου διαμεσολαβητικού του ρόλου, ο Συνήγορος του Πολίτη οφείλει να συμβάλλει με την κατάθεση εισηγήσεων προς Εσάς, ως έχοντα τη νομοθετική πρωτοβουλία, λόγω του αριθμού των αναφορών και της έντασης των αιτημάτων των πολιτών, σχετικά με την καταβολή του τέλους κτηματογράφησης, καθώς και με συναφή ζητήματα, που έχουν προκύψει κατά τη διαδικασία υποβολής των δηλώσεων, ως εξής:

Δεδομένου ότι ο τρόπος υπολογισμού του τέλους έχει βασιστεί σε προσωποπαγές και όχι σε πραγματοπαγές σύστημα, οι πολίτες υποχρεώνονται στην καταβολή πολλαπλών χρεώσεων για το ίδιο ακίνητο, αφού καταβάλλουν ξεχωριστό τέλος ανά δικαίωμα, γεγονός που έχει καταστήσει οικονομικά επαχθή, σε ορισμένες περιπτώσεις, την υποβολή των δηλώσεων.

Π.χ για την υποβολή δήλωσης ενός ακινήτου στο οποίο ο γονέας έχει παραχωρήσει το δικαίωμα επικαρπίας στο τέκνο του παρακρατώντας για τον ίδιο την ψιλή κυριότητα, θα καταβληθεί δύο φορές το ανταποδοτικό τέλος των 35 ΕΥΡΩ. Εάν στο ίδιο ακίνητο υπάρχει βοηθητικός χώρος, θα καταβληθεί δύο φορές το ανταποδοτικό τέλος των 20 ΕΥΡΩ. Επίσης, εάν στο ίδιο ακίνητο έχει χορηγηθεί στεγαστικό δάνειο, θα καταβληθεί και από την δανείστρια τράπεζα το ποσό των 35 ΕΥΡΩ για τον κύριο χώρο και 20 ΕΥΡΩ για τους βοηθητικούς χώρους, ποσά που προβλέπεται να μετακυλιστούν και αυτά στους δανειολήπτες. Δηλαδή, για το ως άνω διαμέρισμα θα καταβληθεί συνολικά από τους συνιδιοκτήτες το ποσό των 165 ΕΥΡΩ.

Σημειώνουμε δε, ως προς το ζήτημα της, μεταξύ των τραπεζών και των δανειοληπτών σχέσης και ως προς την μετακύληση της υποχρέωσης των τραπεζών να καταβάλλουν το ανταποδοτικό τέλος προς τους δανειολήπτες τους, ότι ο Συνήγορος του Πολίτη δεν έχει εκ του καταστατικού του νόμου καμία δυνατότητα παρέμβασης.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> βλ. άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 3094/2003 προβλέπονται τα ακόλουθα: «... Ο Συνήγορος του Πολίτη είναι αρμόδιος για θέματα που ανάγονται στις υπηρεσίες: α) του Δημοσίου, β) των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης α΄ και β΄ βαθμού, γ) των λοιπών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, δ) των κρατικών νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου, των δημοσίων επιχειρήσεων, των επιχειρήσεων των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και των επιχειρήσεων των οποίων τη διοίκηση ορίζει άμεσα ή έμμεσα το Δημόσιο με

Επιπλέον, προκύπτει το εύλογο ερώτημα εάν έχουν ληφθεί υπόψη κοινωνικο - οικονομικά κριτήρια από το ΥΠΕΧΩΔΕ κατά τον σχεδιασμό του όλου εγχειρήματος, ήτοι της ένταξης 107 Δήμων και Κοινοτήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Συγκεκριμένα, προβλέπεται η καταβολή του ίδιου ποσού, ανεξαρτήτως του μεγέθους σε τετραγωνικά μέτρα κάθε οικίας και ανεξαρτήτως από την περιοχή που βρίσκεται αυτή. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα για κάποιους συμπολίτες μας να είναι οικονομικά επαχθής η καταβολή, π.χ των ως άνω 165 ΕΥΡΩ, ενώ για κάποιους άλλους όχι. Παράλληλα, θα μπορούσε να προβλεφθεί ένα μέγιστο ποσό καταβολής ανταποδοτικού τέλους ως πλαφόν, προκειμένου να αποφευχθεί η υπέρμετρη οικονομική επιβάρυνση των νοικοκυριών. Ιδίως, στη σημερινή οικονομική συγκυρία, οι αντιδράσεις εντείνονται, δεδομένου ότι για τα ίδια ακίνητα έχει ήδη καταβληθεί φόρος αγοράς στις αρμόδιες εφορίες και τα έξοδα μεταγραφής στα κατά τόπο αρμόδια υποθηκοφυλακεία.

Επίσης, ο ΣΤΠ έχει γίνει αποδέκτης της γενικότερης δυσαρέσκειας των πολιτών ως προς τη διαδικασία σύνταξης και υποβολής των δηλώσεων για την ένταξη στις υπό κτηματογράφηση περιοχές. Οι πολίτες αδυνατούν να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις της ως άνω διαδικασίας, έχοντας καταστεί, σε πολλές περιπτώσεις, πρόσφορα θύματα επιτήδειων, οι οποίοι εκμεταλλευόμενοι την ανάγκη τους, κερδοσκοπούν εις βάρος τους.

Τέλος, θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι η προθεσμία των τριών μηνών για την υλοποίηση ενός τόσο μεγάλου εγχειρήματος εκ μέρους του υπουργείου σας είναι εξαιρετικά σύντομη, δεδομένου ότι πρέπει όχι μόνο να ανευρεθούν οι τίτλοι κτήσεως ή και να αναζητηθούν από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία της χώρας - τα οποία, όπως είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε, αδυνατούν να ανταποκριθούν εμπροθέσμως στον όγκο των αιτήσεων των πολιτών - αλλά και να ελεγχθεί αν οι τίτλοι έχουν μεταγραφεί στα Υποθηκοφυλακεία, εάν υπάρχουν σφάλματα σ' αυτούς, να τακτοποιηθούν εκκρεμή προσύμφωνα, διαλυτικές αιρέσεις στα συμβόλαια αγοράς (βλ. την σχετική ανακοίνωση στο διαδίκτυο [www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)).

Κατόπιν των ανωτέρω, θεωρούμε απολύτως συμβατή με τη ratio σύνταξης του Κτηματολογίου (που είναι η αντικατάσταση της καταγραφής ιδιοκτητών με το σύστημα των μερίδων των Υποθηκοφυλακείων, από την καταγραφή ακινήτων, ανεξαρτήτως του εκάστοτε ιδιοκτήτη), την πρότασή μας να συνδεθεί η καταβολή του ανταποδοτικού τέλους αποκλειστικά με το ακίνητο το οποίο αφορά, αποσυνδέοντας την καταβολή του από τον υπόχρεο ιδιοκτήτη (έναν ή περισσότερους). Ειδικότερα, προτείνεται η τροποποίηση της υφιστάμενης νομοθεσίας με τη θέσπιση ενός ενιαίου ανταποδοτικού τέλους ανά ακίνητο, το οποίο δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 35 ΕΥΡΩ ή τα 55 ΕΥΡΩ εάν αφορά και βοηθητικούς χώρους, προκειμένου να αποφευχθεί η υπέρμετρη

---

διοικητική πράξη ή ως μέτοχος. Εξαιρούνται οι Τράπεζες και το Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών...».

οικονομική επιβάρυνση των πολιτών. Τέλος, παρακαλούμε να επανεξετάσετε τη δυνατότητα παράτασης της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων, τουλάχιστον μέχρι το τέλος του έτους 2008.

Σας παρακαλώ κ. Υπουργέ να συνεκτιμήσετε τις ανωτέρω προτάσεις της Ανεξάρτητης Αρχής, που αποσκοπούν να συμβάλουν στον εξορθολογισμό του συστήματος κτηματογράφησης που βρίσκεται σε εξέλιξη.

Γιώργος Β. Καμίνης

Πληροφορίες:

Βοηθός Συνήγορος:

Χρύσα Χατζή

τηλ. 210-7289664

Ειδικοί Επιστήμονες:

Δάφνη Φιλιππάκη

210-7289\*\*\*

Ζωή Καραμήτρου

210-7289\*\*\*

Κοινοποίηση:

1. Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε)

Τιμ. Βάσσου 11-13,

115 21, Αμπελόκηποι

2. Κτηματολόγιο Α.Ε

Υπόψιν κ. Δ. Κ.\*\*\*

Λεωφόρος Μεσογείων 288

155 62, Χολαργός