

**Προς τους κ.κ. Υπουργούς: 1). Ψηφιακής Διακυβέρνησης
2). Αγροτικής Ανάπτυξης
3). Δικαιοσύνης**

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Αναγκαστικών Συνεταιρισμών, που εδρεύουν στην π.ε. Άρτας.

Σας εκθέτουμε τα ακόλουθα:

Με την επέκταση της Κτηματογράφησης σε όλες τις περιοχές της χώρας και την υποβολή των σχετικών δηλώσεων ιδιοκτησίας στα αντίστοιχα γραφεία και των γενομένων προαναρτήσεων στις περισσότερες των περιπτώσεων, προέκυψε (όπως και σε άλλες περιοχές της χώρας) **το θέμα της μη αποδοχής των δηλώσεων των ιδιοκτησιών που υπέβαλαν οι κατά τόπους «αναγκαστικοί συνεταιρισμοί** διαχειρίσεως ακινήτου συνιδιοκτησίας και κοινής χορτονομής» (εφεξής: αναγκαστικοί συνεταιρισμοί). Και αυτό, καθόσον οι αρμόδιοι των γραφείων κτηματογράφησης ερμηνεύοντας τον νόμο, **θεωρούν ότι κύριοι των δηλωθεισών εκτάσεων είναι οι κατιδιάν συνεταιίροι και όχι το νομικό πρόσωπο του αναγκαστικού συνεταιρισμού** (ο οποίος όμως έχει εκ του νόμου τη διαχείρισή τους) και ως εκτούτου στη δήλωση αυτή νομιμοποιούνται μόνο τα φυσικά πρόσωπα – συνιδιοκτήτες.

Αποτέλεσμα, λοιπόν, όλων αυτών είναι να απορρίπτονται οι δηλώσεις ιδιοκτησίας του Ν. 2308/1995 (Δ.2), που έχουν υποβάλει οι αντίστοιχοι αναγκαστικοί συνεταιρισμοί και **να αναγράφεται ως κύριος τούτων, ελλείψει μάλιστα άλλου δηλούντος, το Ελληνικό Δημόσιο !** Τούτο όμως, εκτός από **πλήρη έλλειψη νομιμότητας**, αποτελεί και **αποστέρηση ιδιοκτησιών**, που έχουν αγορασθεί από τους κατοίκους αρκετών κοινοτήτων, λίγο μετά από την προσάρτηση των χωριών τους στην Ελληνική Επικράτεια, ιδιαίτερα δε στην περιοχή της Άρτης μετά το έτος 1881. Ειδικότερα, με κοινή χρηματική συνεισφορά τους οι κάτοικοι αυτοί κατέβαλαν το τίμημα στους κατέχοντες τις εκτάσεις (συνήθως Οθωμανούς, δυνάμει ταπίων) και κατέστησαν έτσι συγκύριοι όλης της αγορασθείσας εκτάσεως, ανερχομένης συνήθως σε εκατοντάδες ή/και σε χιλιάδες στρέμματα, στις περισσότερες δε των περιπτώσεων συντάχθηκαν και συμβολαιογραφικά έγγραφα. Δεδομένου όμως ότι, κατά τη ρητή **συνταγματική επιταγή (άρθρο 17§1 & 2), η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους** και ουδείς στερείται αυτής (παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια και αφού προηγηθεί πλήρους αποζημίωσης), θα πρέπει άμεσα να δοθεί λύση σε προκύψαν πρόβλημα και έτσι το παρόν

υπόμνημά μας θεωρούμε ότι θα συμβάλει στην επίλυσή του, σύμφωνα με τα όσα εκθέτουμε πιο κάτω.

I. Νομοθετικό Καθεστώς:

Το καθεστώς αυτό, δηλαδή της κοινώς αγορασθείσας έκτασης από τους κατοίκους μιας περιοχής, αναγνώρισε και ο νομοθέτης και έτσι με το Ν.Δ. της 11-07-1923 «περί αναγκαστικών συνεταιρισμών διαχειρίσεως ακινήτου συνιδιοκτησίας και κοινής χορτονομής» (ΦΕΚ 196/Α/19-07-1923) επιτράπηκε η σύσταση τέτοιων αναγκαστικών συνεταιρισμών για την από κοινού καλύτερη αξιοποίηση και εκμετάλλευση ευρύτερων συνιδιοκτητών δασικών εκτάσεων και κοινής χορτονομής και καθορίστηκαν οι όροι και ο τρόπος εγγραφής των μελών μας. Στη συνέχεια δε, το ως άνω ΝΔ τροποποιήθηκε μεταγενέστερα (βλ. το ΝΔ της 13-09-1925, το ΝΔ της 21-04-1926, το Ν. 1859/1944) και μάλιστα εκδόθηκε και το Δ. της 19-01-1934/30-01-1934 που καθορίζει την αναλογία των ψήφων των συνεταιριών στις Γενικές Συνελεύσεις.

Περαιτέρω, το ισχύον Σύνταγμα (άρθρο 12§5 όπως ισχύει) αναγνώρισε και πιστοποίησε και τούτο τη λειτουργία των αναγκαστικών συνεταιρισμών, ορίζοντας ότι «... επιτρέπεται η σύσταση με νόμο αναγκαστικών συνεταιρισμών που αποβλέπουν στην εκπλήρωση σκοπών κοινής ωφέλειας ή δημοσίου ενδιαφέροντος ή κοινής εκμετάλλευσης γεωργικών εκτάσεων ή άλλης πλουτοπαραγωγικής πηγής, εφόσον πάντως εξασφαλίζεται η ίση μεταχείριση αυτών που συμμετέχουν».

Τέλος και σύμφωνα με πρόσφατη νομοθεσία περί των γεωργικών συνεταιρισμών, οι αναγκαστικοί συνεταιρισμοί διατηρήθηκαν σε ισχύ, αφού:

α). Ο Ν. 2169/1993 με το άρθρο 47 αυτού όριζε ότι: «Οι αναφερόμενες στην παρ. 2 του παρόντος άρθρου Αναγκαστικές Συνεταιριστικές Οργανώσεις διατηρούνται και διέπονται από τους ειδικούς νόμους που προβλέπουν τη λειτουργία τους. Όπου στους ειδικούς αυτούς νόμους γίνεται παραπομπή στην ισχύουσα νομοθεσία εφαρμόζεται ο παρών νόμος. 2. Οι Αναγκαστικές αυτές Συνεταιριστικές Οργανώσεις είναι: α). Οι Συνεταιρισμοί Δασοκτημόνων του α.ν. 1627/1939 (ΦΕΚ 64 Α), στ). Οι συνεταιρισμοί διαχειρίσεως ακινήτου συνιδιοκτησίας και κοινής χορτονομής του ν.δ. 11-07-1923 (ΦΕΚ Α/196)».

β). Ο Ν. 3147/2003 με το άρθρο 18§18 αυτού όριζε ότι: «οι αναφερόμενες στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου Αναγκαστικές Συνεταιριστικές Οργανώσεις, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται και οι αναγκαστικοί συνεταιρισμοί διαχειρίσεως ακινήτου συνιδιοκτησίας και κοινής χορτονομής του ν.δ. της 11/19 Ιουλίου 1923, διατηρούνται και διέπονται από τους ειδικούς νόμους που προβλέπουν τη λειτουργία τους. Όπου στους ειδικούς αυτούς νόμους γίνεται παραπομπή στην ισχύουσα νομοθεσία εφαρμόζεται ο παρών νόμος, ενώ με τη παράγραφο 4 ορίστηκε

ότι «μέλη των Αναγκαστικών Συνεταιρισμών διαχειρίσεως ακινήτου συνιδιοκτησίας και κοινής χορτονομής, καθώς και των Συνεταιρισμών Δασοκτημόνων καθίστανται υποχρεωτικά όλοι οι ιδιοκτήτες ολόκληρου ιδανικού μεριδίου ή κλάσματος αυτού...».

γ).Ο Ν. 2810/2000 με το άρθρο 8 όριζε ότι: «η συνεταιριστική μερίδα είναι το ελάχιστο χρηματικό ποσό συμμετοχής κάθε μέλους στο κεφάλαιο του συνεταιρισμού. Κάθε μέλος συμμετέχει στο συνεταιρισμό με μία (1) υποχρεωτική μερίδα και έχει μια ψήφο...».

II. Δημιουργηθείσα Κατάσταση:

Από την παράθεση, λοιπόν, όλων των ανωτέρω νομοθετημάτων, εφόσον όντως εξαχθεί το συμπέρασμα: α).αφενός μεν, ότι η ακίνητη (συν)ιδιοκτησία των αναγκαστικών συνεταιρισμών ανήκει αποκλειστικά στους αναγκαστικούς συνεταιίρους, αναλόγως με την μερίδα τους και το ποσοστό συγκυριότητας σε αυτή και β).αφετέρου δε, ότι το νομικό πρόσωπο του συνεταιρισμού ασκεί μόνο τη διαχείριση επί της ακινήτου αυτής περιουσίας (εκμίσθωση, προστασία, εκμετάλλευση κλπ), χωρίς να αποκτά με τον τρόπο αυτόν και την κυριότητα, τότε πράγματι το πρόβλημα που δημιουργείται με το θεσμό του Ελληνικού Κτηματολογίου είναι τεράστιο. Τούτο δε, καθόσον:

1).Το νομικό πρόσωπο του κάθε αναγκαστικού συνεταιρισμού είναι εκείνο που διαθέτει στο αρχείο του όλα τα κρίσιμα ιδιοκτησιακά και λοιπά νομιμοποιητικά έγγραφα (τοπογραφικά, μελέτες, μισθωτήρια, φορολογικά, δικαστικές αποφάσεις, αποφάσεις Συμβουλίου ιδιοκτησίας δασών κλπ), που τεκμηριώνουν το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας στην επακριβή έκτασή της.

2).Οι κατιδίαν συνεταιίροι σήμερα έφτασαν να αποτελούν όχι μόνο τους εγγονούς, αλλά και τους δισεγγονούς (αλλά και τρισεγγονούς) των αρχικών αγοραστών με την πάροδο του χρόνου. Έτσι, **ανέρχονται σε εκατοντάδες σε κάθε αναγκαστικό συνεταιρισμό** και πολλοί εξ αυτών (κατοικούντες μάλιστα στα μεγάλα αστικά κέντρα) αγνοούν όχι μόνο το ποσοστό τους, αλλά και αυτή την ιδιότητά τους ως συνεταιίρων και συγκυρίων, με συνέπεια να μην είναι σε θέση να υποβάλουν την αναγκαία δήλωση ιδιοκτησίας προς τα γραφεία κτηματογράφησης.

3).Υφίστανται αρκετοί αναγκαστικοί συνεταιρισμοί, που απαριθμούν πάνω από 1.000 μεριδούχους, οι οποίοι διαθέτουν ο καθένας τους μικρό ποσοστό συνιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα όχι μόνο την **αδυναμία**, αλλά και την επίδειξη **απροθυμίας** να προβούν σε δήλωση της ιδιοκτησίας τους αυτής και στη συνακόλουθη υποβολή τους σε δαπάνες.

Τούτων έτσι δοθέντων, ανέκυψε το ζήτημα που εκθέσαμε στην αρχή του παρόντος υπομνήματος, ότι δηλαδή, μη υποβληθείσων εκμέρους των συνεταιίρων των δηλώσεων ιδιοκτησίας, δεν έγιναν δεκτές οι δηλώσεις των αναγκαστικών συνεταιρισμών, ως μη εχόντων των τελευταίων την

κυριότητα, οπότε και ενεγράφη το Ελληνικό Δημόσιο σε αμιγώς ιδιωτικές εκτάσεις, οπότε και πρέπει να δοθεί η δέουσα λύση, σύμφωνα με την προτεινόμενη αμέσως πιο κάτω νομοθετική ρύθμιση (ή με άλλο νόμιμο τρόπο, πχ κοινή υπουργική απόφαση κλπ), ώστε να μην αποστερηθούν οι ιδιοκτησίες που έχουν αποκτηθεί με νόμιμο τρόπο, αφού σε τέτοια περίπτωση θα πρόκειται κυριολεκτικά για «δήμευσή» τους.

III. Ενδεικνύομενη νομοθετική ρύθμιση:

Με βάση, λοιπόν, τα εκτεθέντα στα πιο πάνω κεφάλαια, θα πρέπει άμεσα να χωρήσει νομοθετική ρύθμιση (συμπλήρωση ή τροποποίηση του ισχύοντος νομικού πλαισίου) που να ισχύει για όλους τους αναγκαστικούς συνεταιρισμούς της Επικράτειας, ώστε να προβλέπεται ότι:

«Στη δήλωση ιδιοκτησίας του άρθρου 2 του Ν. 2308/1995, δύνανται να προβαίνουν οι Αναγκαστικοί Συνεταιρισμοί Ακινήτου Συνιδιοκτησίας και Κοινής Χορτονομής» του αντίστοιχου ΝΔ της 11-07-1923 (όπως τούτο τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα), υπό την ρητή αναφορά ότι ενεργούν κατ'εντολή και για λογαριασμό όλων των αναγκαστικών τους συνταίρων και κατόπιν αποφάσεως των Διοικητικών τους Συμβουλίων. Στις εν λόγω δε δηλώσεις θα συμπεριλαμβάνεται η συνολική επιφάνεια και κάθε άλλο στοιχείο των επιμέρους εκτάσεων, μη απαιτούμενης της εγγραφής του ποσοστού συγκυριότητας του κάθε συνταίρου, αφού αυτό θα προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία του συνεταιρισμού».

Ευελπιστούντες για την ταχεία αξιολόγηση και αποδοχή του παρόντος υπομνήματος.

Άρτα 14 Μαΐου 2024

Ο Συντάξας

ΜΙΧΑΗΛ Κ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ

ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

Ξενοπούλου 3-5, 47132 ΑΡΤΑ

Τηλ. 6932-287948

email: nikolaou.mixail@gmail.com

Οι Πρόεδροι των Αναγκαστικών Συνεταιρισμών

1) ΒΟΥΡΓΑΡΕΝΙΟΥ ΑΡΤΑΣ
(Αναριθμηί 1.024 μέσων)

ΚΚΜ/ΜΟΣ ΚΑΤΣΑΡΩΛ
Τη. 6976-285163

2) ΑΘΑΜΑΝΙΟΥ ΑΡΤΑΣ
(Αναριθμηί 1.017 μέσων)

3) ΘΕΟΔΩΡΙΑΝΩΝ ΑΡΤΑΣ
(Αναριθμηί 587 μέσων)

4) ΜΕΣΟΥΝΤΑΣ ΑΡΤΑΣ
(Αναριθμηί 1.010 μέσων)

5) ΚΥΨΕΛΗΣ ΑΡΤΑΣ
(Αναριθμηί 685 μέσων)

6) ΚΟΥΦΟΒΟΥΝΙΟΥ ΑΡΤΑΣ
(Αναριθμηί 805 μέσων)

7) ΜΑΡΚΙΝΙΑΘΑΣ ΑΡΤΑΣ
(Αναριθμηί 405 μέσων)

8) ΤΕΤΡΑΚΟΜΟΥ ΑΡΤΑΣ
(Αναριθμηί 450 μέσων)

9).....

10).....



ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟΣ ΣΥΝΙΣΜΟΣ
ΣΥΝΙΑ ΔΑΣΟΥΣ
ΚΑΙ ΧΟΡΤΟΒΟΥΝΗΣ ΚΥΨΕΛΗΣ
ΚΥΨΕΛΗ ΑΡΤΑΣ
ΑΦΜ. 098118974 ΔΟΥ ΑΡΤΑΣ



ΚΝΙΚ-ΤΑΙΡΚΑ
Τη. 698-2270186

ΚΝΙΚ Τη. 6972-697813

ΚΣΑ ΚΟΝΤΣΟΓΙΑΝΝ
Τη. 6977-475601

ΚΣΑ ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΟΥ
Τη. 6978-304999

ΚΣΑ ΠΑΥΛΟΥ
Τη. 6989-685446

ΚΣΑ ΓΑΛΑΜΟΥΡΑΣ
Τη. 6937-376692

ΚΣΑ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΠΑΥΛΟΥ
Τη. 6973-007191

Handwritten text on the left side, possibly a name or title.

Handwritten text on the right side, possibly a name or title.



Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

Handwritten text on the left side, possibly a name or title.

Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

Handwritten text on the left side, possibly a name or title.

Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

Handwritten text on the left side, possibly a name or title.

Handwritten text in the center, possibly a name or title.

Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

Handwritten text on the left side, possibly a name or title.



Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

Handwritten text on the left side, possibly a name or title.

Handwritten text on the right side, possibly a name or title.

Handwritten text on the left side, possibly a name or title.