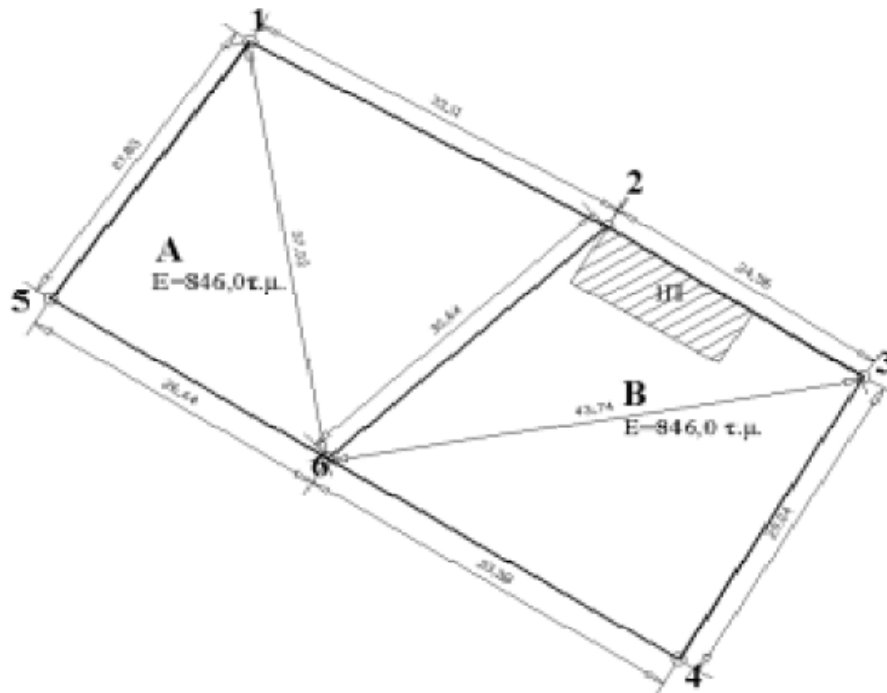




ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ - ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΘΕΜΑ :

«ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΕΣ -
ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΙΣ ΟΡΙΩΝ»



ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ : Ε. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ: ΑΝΤΩΝΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΗΣ

ΑΘΗΝΑ
ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2008

<u>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ</u>	Σελίδες
Πρόλογος	3
Εισαγωγή	4
Κεφάλαιο 1 Εθνικό Κτηματολογία	
1.1. Γενικές πληροφορίες για το Ε.Κ- Σύγκριση με το παλιό.....	5-7
1.2. Η εξέλιξη της εισαγωγής του Κτηματολογίου στη χώρα μας	7-11
1.3. Νομικό Πλαίσιο Ε.Κ	11-12
1.3.1 Το νέο θεσμικό πλαίσιο του Κτηματολογίου.....	12-13
1.4. Υπάρχουσα Κατάσταση – Κτηματογραφημένες και υπό Κτηματογράφηση περιοχές.....	14-19
1.5. Ελληνική Πραγματικότητα – Διεθνής εμπειρία	20-22
1.6. Συμπεράσματα Κεφαλαίου	23-26
Κεφάλαιο 2 Κτηματολογικά Γραφεία	
2.1 Γενικές πληροφορίες- Αρμοδιότητες.....	27-30
2.2 Οι πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Γραφεία	31-36
2.3 Διόρθωση Κτηματολογικών Εγγραφών.....	36
2.3.1 Διαδικασία επίλυσης Διαφορών.....	36-38
2.3.2 Διόρθωση ύστερα από δικαστική αμφισβήτηση	38
2.3.3 Διόρθωση Πρόδηλων σφαλμάτων.....	38-39
2.3.4 Διόρθωση Κτηματολογικών εγγραφών σε άλλες περιπτώσεις ...	39-40
2.4 Πιστοποιητικά – Αντίγραφα – Αποσπάσματα που εκδίδονται από τα Κτηματολογικά Γραφεία.....	40-41
2.5 Ενέργειες συναλασσόμενων για διάφορες διαδικασίες.....	41-46
Κεφάλαιο 3 Τεχνικές Προδιαγραφές	
3.1. Γενικά	47
3.2. Σύστημα Αναφοράς	48
3.3. Γεωτεμάχια – ΚΑΕΚ	49
3.4. Υπόβαθρα για τη σύνταξη Κτηματολογικών διαγραμμάτων	49-50
3.4.1 Φωτογραμμετρικά Υπόβαθρα Κτηματολογίου.....	50-51
3.4.1.1. Ορθοφωτοχάρτες	51-52
3.4.1.2. Συμπλήρωση Υποβάθρων.....	52-53
3.4.2 Σύνταξη τοπογραφικού υποβάθρου με επίγειες μεθόδους	53-54
3.5. Κτηματολογικοί Χάρτες	54
3.6. Γεωμετρικές Μεταβολές	54
3.6.1 Τήρηση και ενημέρωση Κτηματολογικών Διαγραμμάτων	54-55
3.6.2 Εγγραπτέες πράξεις που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές	55
3.6.3 Προαπαιτούμενες ενέργειες για τη εγγραφή πράξεων που Επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές	55
3.6.3.1. Έκδοση και χορήγηση κτηματογραφικού διαγράμματος	55-56
3.6.3.2. Ενέργειες μηχανικού : ενημέρωση κτηματογραφικού διαγράμματος.....	56
3.6.4 Υποβολή αίτησης για την καταχώριση πράξης που επιφέρει γεωμετρική μεταβολή	56
3.6.5 Διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων των γεωτεμαχίων	56-57

3.6.6	Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων για τις περιπτώσεις υποβολής συναινετικών αιτήσεων διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων του άρθρου 19 παρ. 2 από τους όμορους ιδιοκτήτες	57-59
3.6.7	Παράδειγμα επεξεργασίας πράξης που επιφέρει γεωμετρική μεταβολή	59-62

Κεφάλαιο 4 Γεωμετρική Ακρίβεια

4.1.	Εισαγωγικά.	63
4.2.	Ακρίβεια τοπογραφικού υποβάθρου και κτηματολογικών διαγραμμάτων	64-65
4.3.	Σφάλματα γεωμετρικών στοιχείων γεωτεμαχίων	65-68
4.4.	Γεωμετρική συμβατότητα γεωτεμαχίου	68-69
4.5.	Πιστοποίηση Γεωμετρικής Συμβατότητας.....	69
4.5.1.	Συμβατότητα σχετικών θέσεων και σχημάτων.....	70-71
4.5.2.	Συμβατότητα Εμβαδού.....	72-74
4.6.	Σχόλια.....	75-76

Κεφάλαιο 5 Κτηματογράφηση Αστικού Χώρου

5.1.	Εισαγωγικά Στοιχεία	77-78
5.2.	Υφιστάμενο υλικό προς αξιοποίηση.....	78
5.2.1.	Κτηματολόγιο που συντάχθηκε το 70-74	78-79
5.2.2.	Υλικό από την Ε.Π.Α.	79-80
5.2.3.	Ρυμοτομικά διαγράμματα.....	80
5.2.4.	Φωτογραμμετρικά διαγράμματα	80-81
5.2.5.	Μεμονωμένα Τοπογραφικά διαγράμματα	81
5.3.	Σύγκριση διαδικασιών και περιεχομένου του Κτηματολογίου 70-74, της Ε.Π.Α. και του συντασσόμενου σήμερα.....	81-82
5.4.	Σχέση ακρίβειας Κτηματολογίου και Αστικού χώρου.....	82-83
5.5.	Προβλήματα στη σύνταξη αστικών διαγραμμάτων	83

Κεφάλαιο 6 Συμπεράσματα – Προτάσεις

6.1.	Σχολιασμός της Πορείας του Ε.Κ.	84-85
6.2.	Συμπεράσματα	85-86
6.3.	Προτάσεις	86-87

Παράρτημα **Βιβλιογραφία**

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στα πλαίσια αυτής της διπλωματικής εργασίας μου ανατέθηκε από την κ. Ε. Δημοπούλου και τον κ. Π. Ζεντέλη η διερεύνηση του σκοπού και λειτουργίας του Κτηματολογίου καθώς και η αντιμετώπιση της αμφισβήτησης των ορίων από αυτό. Στην εργασία δίδεται έμφαση στις Τεχνικές Προδιαγραφές και στη Γεωμετρική Ακρίβεια .

Στο μέρος της έρευνας και της αναζήτησης των στοιχείων και των πληροφοριών που απαιτούνταν για την ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας συνάντησα προβλήματα. Αντιθέτως, βρήκα την αμέριστη συμπαράσταση συναδέλφων και μη (δικηγόρων) για αυτό το πολύπλοκο πρόβλημα της αμφισβήτησης των ορίων. Είναι γεγονός ότι το πρόβλημα επεκτείνεται και σε άλλους επαγγελματικούς τομείς πράγμα το οποίο καταδεικνύει την σοβαρότητά του.

Σε αυτό το σημείο θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσοι συνέβαλαν στην ολοκλήρωση της εργασίας, τόσο συναδέλφους όσο και ανθρώπους που με βοήθησαν με την συμπαράστασή τους. Χωρίς τη βοήθεια τους δεν θα ήταν εφικτή η ολοκλήρωση της διπλωματικής μου.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως θέμα την παρουσίαση της επίδρασης του Κτηματολογίου στα όρια ιδιοκτησίας, τις αμφισβητήσεις των ορίων, τις διαδικασίες που ακολουθούνται για την ένταξη των εκτάσεων καθώς και την ισχύουσα νομοθεσία.

Στο πρώτο κεφάλαιο της εργασίας γίνεται μια συνολική αναφορά στο σύστημα των βιβλίων μεταγραφών και υποθηκών που ίσχυε πριν την εισαγωγή του Κτηματολογίου και στους λόγους που επέβαλλαν την δημιουργία του Κτηματολογίου. Παρατίθεται το νομικό πλαίσιο του Εθνικού Κτηματολογίου και παρουσιάζεται η εξελικτική του πορεία στη χώρα μας.

Το δεύτερο κεφάλαιο ασχολείται με τα Κτηματολογικά Γραφεία, τις Αρμοδιότητες τους, τις πρώτες εγγραφές καθώς και με τις διαδικασίες που διενεργούνται σε αυτά.

Στο τρίτο κεφάλαιο αναφέρονται οι τεχνικές προδιαγραφές του Κτηματολογίου. Δίνονται γενικές πληροφορίες για το Σύστημα Αναφοράς, τους ΚΑΕΚ όπως επίσης και για τα υπόβαθρα των κτηματολογικών διαγραμμάτων. Επίσης αναφέρονται οι προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων και οι διορθώσεις των γεωμετρικών στοιχείων των γεωτεμαχίων.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην Γεωμετρική Ακρίβεια, στα σφάλματα των γεωμετρικών στοιχείων των γεωτεμαχίων και στη Γεωμετρική Συμβατότητα του γεωτεμαχίου.

Στο πέμπτο κεφάλαιο δίνονται πληροφορίες για την κτηματογράφηση του αστικού χώρου (απαιτούμενες ακρίβειες και υφιστάμενο υλικό προς αξιοποίηση).

Τέλος, στο έκτο κεφάλαιο παρατίθενται τα συμπεράσματα και προτάσεις που προέκυψαν από την εργασία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ - ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΤΟ ΠΑΛΙΟ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.

Η σύνταξή του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας την μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Στην Ελλάδα επικρατούσε γενικά το γαλλικής προέλευσης «σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών», με βάση το οποίο για τη δημοσιοποίηση των έννομων σχέσεων επί ακινήτων χρησιμοποιούνταν

- (α) Το Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων,
- (β) Το Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο,
- (γ) Το Ειδικό Ευρετήριο Μεταγραφών (Ευρετήριο Μερίδων) και
- (δ) Το Βιβλίο Μεταγραφών,

ενώ, παράλληλα, υπήρχαν τα Βιβλία Υποθηκών, τα Βιβλία Διεκδικήσεων και τα Βιβλία Κατασχέσεων.

Όμως, στη Ρόδο, την Κω και στον οικισμό Λακκίου (Porto Lago) του Δήμου Λέρου υπήρχε Κτηματολόγιο.

Ο Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου, Κω και Λέρου εγκρίθηκε με το υπ' αριθμό 132/1.9.1929 Κυβερνητικό Διάταγμα «περί της βεβαίωσης και διατήρησης των δικαιωμάτων επί των ακινήτων των νήσων του Αιγαίου» (« Norme per lo accertamento e la conservazione dei diritti fondiari nelle Isole dell' Egeo») που εξέδωσε ο Κυβερνήτης της Δωδεκανήσου. Αυτός ο Κτηματολογικός Κανονισμός διατηρήθηκε σε ισχύ, με το άρθρο 8 § 2 Ν. 510/1947 «Περί της εν Δωδεκανήσω εφαρμοστέας Δικαστικής Νομοθεσίας», και μετά την προσάρτηση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα.

Ήδη, όμως, η πλειονότητα των σύγχρονων νομοθεσιών ακολουθεί κάποιο (αμιγές ή μικτό) σύστημα Κτηματολογίου και στην Ελλάδα ευρισκόμαστε στην κρίσιμη καμπή της μετάβασης από το σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών στο σύστημα του Κτηματολογίου.

Το Κτηματολόγιο είναι ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλαιό σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών που υποστηρίζουν τα Υποθηκοφυλακεία. Ας δούμε τις σημαντικότερες διαφορές.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο :

1. Καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν έννομα δικαιώματα επί των ακινήτων.

Μπορούμε συνεπώς να πληροφορηθούμε άμεσα, εύκολα και αξιόπιστα το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο. Αντίθετα με το σύστημα του Υποθηκοφυλακείου, που καταγράφει τα δικαιώματα με βάση το πρόσωπο, η αναζήτηση αυτή είναι αδύνατη.

2. Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει. Στο σύστημα του κτηματολογίου, η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμιά πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβαζών δεν είναι ο φερόμενος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος. Αντίθετα στα υποθηκοφυλακεία, η καταχώριση μιας πράξης διενεργείται ύστερα από τυπικό μόνον έλεγχο της (καταβολή φόρου μεταβίβασης, επισύναψης στο συμβόλαιο των αναγκαίων πιστοποιητικών κλπ.) και όχι ουσιαστικό (εάν ο μεταβιβαζών είναι ή δεν είναι κύριος του ακινήτου κλπ.). Συνεπώς δεν διασφαλίζουν την ακρίβεια της καταγεγραμμένης πληροφορίας και ουσιαστικά δεν παρέχουν προστασία των καλόπιστων συναλλασσόμενων.

3. Καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου. Αντίθετα στα υποθηκοφυλακεία το ακίνητο απεικονίζεται συνήθως ως μια λεκτική περιγραφή σε ένα συμβόλαιο και σπανιότερα με κάποιο τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο όμως στις περισσότερες περιπτώσεις απεικονίζεται αποσπασματικά, συχνά χωρίς έλεγχο ή επιβεβαίωση των ορίων του σε σχέση με τα όμορα ακίνητα. Κατά συνέπεια, η θέση και τα όρια κάθε ακινήτου στο σύστημα των υποθηκοφυλακείων αποτελούν επιπλέον σημαντικούς παράγοντες αβεβαιότητας και ανασφάλειας

4. Αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία, για πρώτη φορά στην σύγχρονη Ελλάδα. Αντίθετα στα υποθηκοφυλακεία δεν υπάρχει

κατά κανόνα καταγεγραμμένη η ιδιοκτησία του μεγαλύτερου ιδιοκτήτη, δηλαδή του Ελληνικού Δημοσίου. Αυτό αποτελεί άλλον έναν σημαντικότερο λόγο ανασφάλειας στις συναλλαγές ακινήτων. Είναι γνωστό ότι ολόκληρες δομημένες περιοχές (ενδεικτικά: στο Γαλάτσι, στο Κερασίни, στη Δραπετσώνα κλπ.) διεκδικούνταν ή συνεχίζουν να διεκδικούνται για χρόνια από το Δημόσιο, παρά το γεγονός ότι για τις περιοχές αυτές έχουν καταχωρισθεί χιλιάδες πράξεις ιδιωτών στο υποθηκοφυλακείο.

5. Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία, ιδίως στην επαρχία, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων. Αντίθετα στα υποθηκοφυλακεία δεν υπάρχουν δικαιώματα από χρησικτησία. Το Εθνικό Κτηματολόγιο, συνεπώς, εισάγει καινοτομίες που το καθιστούν ένα πραγματικά θεμελιώδες έργο για την Ελλάδα που δημιουργεί πολύ σημαντικά οφέλη για τον πολίτη, την εθνική οικονομία και την προστασία του περιβάλλοντος:

- *Προχωρά στην οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγραφή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών*
- *Περιορίζει την γραφειοκρατία και γίνονται απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας.*
- *Ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων*
- *Αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύονται σημαντικότερες επενδύσεις*
- *Οριοθετεί αμετάκλητα και διασφαλίζει πλήρως τη δημόσια και δημοτική περιουσία*
- *Προστατεύει αποτελεσματικότερα το περιβάλλον. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία.*
- *Αποτελεί το απαραίτητο εργαλείο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας.*

1.2 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ

Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους καταβλήθηκαν πολλές και επανειλημμένες προσπάθειες σύνταξης Κτηματολογίου, αλλά χωρίς αποτέλεσμα. Η πρώτη ουσιαστική προσπάθεια έγινε με το Ν. ΓΧΝΖ/1910 «περί κτηματικού χάρτου και

οριοθεσίας ακινήτων κτημάτων». Μάλιστα, στο άρθρο 1 Ν. ΓΧΝΖ/1910 οριζόταν ότι «ο κτηματικός χάρτης της χώρας καταρτίζεται επί τω τέλει της συντάξεως των κτηματικών βιβλίων». Ο Ν. ΓΧΝΖ/1910 τροποποιήθηκε με το ν. ΓΠΞ/1911 «περί τροποποίησης διατάξεων τινών του νόμου ΓΧΝΖ/1910 περί κτηματικού χάρτου και οριοθεσίας ακινήτων κτημάτων».

Ακολούθησε το ν.δ. της 5/22.9.1923 «περί κωδικοποίησης των περί κτηματογραφίσεως αστικών ακινήτων διατάξεων» και πολύ αργότερα ο Ν. 4351/1929 «περί τροποποίησης διατάξεων τινών του από 5.9.1923 ν.δ. «περί κωδικοποίησης των περί κτηματογραφίσεως αστικών ακινήτων διατάξεων κλπ.»» και ο Ν. 1512/1985 «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και θεμάτων του Ταμείου Νομικών» 11, όπου προβλέπεται η τήρηση κτηματογραφικών στοιχείων (βλ. άρθρο 4 Ν. 1512/1985).

Καταβλήθηκαν, ακόμη, και άλλες μεμονωμένες προσπάθειες εισαγωγής του Κτηματολογίου σε επιμέρους αντικείμενα. Ενδεικτικά: α) Στους Ο.Τ.Α. έχει επιβληθεί υποχρέωση κατάρτισης και τήρησης Κτηματολογίου των ακινήτων τους (βλ. άρθρο 245 Δ.Κ.Κ.· βλ. επίσης άρθρο 228 του Π.δ. 323/198912, άρθρο 3 §§ 7 και 8 Ν. 2307/199513).β) Επίσης, στους Ο.Τ.Α. ανατέθηκαν και αρμοδιότητες τήρησης των δεδομένων του κτηματολογίου της περιοχής τους. γ) Εκδόθηκε ο Ν. 478/1943 «περί Αγροτικού Κτηματολογίου». δ) Προβλέφθηκε, επίσης, η σύνταξη κτηματολογίου για δασικές εκτάσεις, με το Ν. 248/ 1976 «περί φύλλου καταγραφής, μητρώου ιδιοκτησίας και οριοθεσίας των δασικών εκτάσεων και προστασίας των δημοσίων δασικών εκτάσεων». ε) Εκδόθηκε ο Ν. 684/1977 «Περί Αμπελουργικού Κτηματολογίου».

Η τελευταία συστηματική προσπάθεια καθολικής εισαγωγής του Κτηματολογίου σ' ολόκληρη την Ελλάδα άρχισε κυρίως με το Ν. 1647/1986 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.) και άλλες σχετικές διατάξεις».

Ο Ο.Κ.Χ.Ε. αποτελεί ν.π.δ.δ. που εδρεύει στην Αθήνα, εποπτεύεται από τον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και σκοπός του είναι «... η σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του ενιαίου αποδεικτικού κτηματολογίου της Ελλάδας, η γεωδαιτική κάλυψη και η χαρτογράφηση της Χώρας, η απογραφή και χαρτογράφηση των φυσικών διαθεσίμων της και η δημιουργία τράπεζας στοιχείων γης και περιβάλλοντος» (βλ. άρθρο 1 § 2 Ν. 1647/1986). Έτσι, ως σκοπός του Ο.Κ.Χ.Ε. τέθηκε και η σύνταξη «αποδεικτικού κτηματολογίου», αλλά χωρίς ειδικότερο προσδιορισμό του. Μάλιστα, φαίνεται ότι ο

περιορισμός του ρόλου του Ο.Κ.Χ.Ε. μόνο στη σύνταξη «αποδεικτικού κτηματολογίου» δεν είναι ορθός και ανταποκρίνεται, και πάλι μόνο ενμέρει, μόνο στο μεταβατικό στάδιο της διαδικασίας κτηματογράφησης, ενώ στο μετέπειτα στάδιο της ουσιαστικής λειτουργίας του το Κτηματολόγιο θα έχει ρόλο «συστατικό» των καταχωριζόμενων δικαιωμάτων (βλ. ιδίως άρθρο 12 Ν. 2664/ 1998). Γενικά, πάντως, οι διατάξεις του Ν. 1647/1986 αναφέρονται περισσότερο στην οργάνωση του Ο.Κ.Χ.Ε. παρά στην οργάνωση του Κτηματολογίου και σε κάθε περίπτωση δεν δίνουν μία σαφή εικόνα για τη μορφή του Κτηματολογίου που είχε υπόψη του και ήθελε να/ εισαγάγει ο νομοθέτης όταν προέβη στη σύσταση του Ο.Κ.Χ.Ε.

Στη συνέχεια εκδόθηκε το Π.δ. 49 της 16.2./5.3.1987 «Τήρηση κτηματογραφικών στοιχείων - διόρθωση και λειτουργία των γραφείων κτηματογράφησης».

Η υλοποίηση του Εθνικού Κτηματολογίου άρχισε με καθυστέρηση δέκα (10) ετών από την έκδοση του Ν. 1647/1986, κυρίως με το Ν. 2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις», ο οποίος υπέστη σημαντικότερες τροποποιήσεις, αρχικά με το Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» και στη συνέχεια με το Ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις».

Η υλοποίηση του Κτηματολογίου συνεχίστηκε με την Απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αριθ. 71154/4228/12.7.1995 «Έγκριση τεχνικών προδιαγραφών, περιεχομένου κτηματολογικών διαγραμμάτων, πινάκων και τιμολογίων για τις εργασίες κτηματογράφησης του Εθνικού Κτηματολογίου μέχρι τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία».

Ακολούθησε η Απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. υπ' αριθ. 9748/ 1745/15.3.1996 «Καθορισμός δικαιωμάτων σε ακίνητα για τα οποία υποβάλλεται δήλωση για εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία».

Ακόμη, εκδόθηκαν περισσότερες Αποφάσεις του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με τις οποίες κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση διάφορες περιοχές της Ελλάδας (α) Αριθ. 71155/4394/ 11.7.1995 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου», (β) Αριθ. 72544/ 4615/ 25.7.1995 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου», (γ) Αριθ. 100116/ 7687/ 27.12.1995 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου», (δ) Αριθ. 24414/ 4876/ 8.9.1997 Απόφαση

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου», (ε) Αριθ. 30508/6912/ 30.11.1998 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου», και (στ) Αριθ. 13337/3186/3.6.1999 Απόφαση Υ.ΠΕ.-ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου».

Στο μεταξύ, με την αριθ. 81706/6085/6.10.1995 κοινή Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ιδρύθηκε ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρία» και με διακριτικό τίτλο «Κτηματολόγιο Α.Ε.». Η δυνατότητα σύστασης αυτής της εταιρίας είχε προβλεφθεί με το άρθρο 14 § 1 Ν. 2308/1995 που είχε προβλέψει: «Για τη μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου δύναται να συσταθεί ανώνυμη εταιρία για την οποία εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 6 έως 17 του άρθρου 5 του ν. 2229/1994 (Φ.Ε.Κ. 138 Α'), όπως συμπληρώθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου δεύτερου του ν. 2261/1994 (Φ.Ε.Κ. 205 Α')»>. Η «Κτηματολόγιο Α.Ε.» λειτουργεί σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 2308/1995, του άρθρου 5 του Ν. 2229/1994 και του Κωδικοποιημένου Νόμου 2190/192037. Δεν υπάγεται στην κατηγορία των οργανισμών και επιχειρήσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα και δεν εφαρμόζονται σ' αυτήν οι διατάξεις που διέπουν εταιρίες που έμμεσα ή άμεσα ανήκουν στο Δημόσιο. Ωστόσο, μοναδικός μέτοχος αυτής της εταιρίας είναι το ελληνικό δημόσιο και εποπτεύεται από το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., έτσι ώστε η «Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρία» αποτελεί έναν «αχυράνθρωπο» πίσω από τον οποίο ευρίσκεται μόνο το ελληνικό κράτος. Κύριος σκοπός αυτής της Α.Ε. είναι η μελέτη, η σύνταξη, η λειτουργία και η τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου και σ' αυτήν την Α.Ε. προβλέπεται να μεταβιβασθούν αρμοδιότητες του Ο.Κ.Χ.Ε. Ήδη δε ορισμένες αρμοδιότητες ανατέθηκαν στην «Κτηματολόγιο Α.Ε.» με την υπ' αριθ. 85187/4605/22.8.1996 Απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Στα τέλη 1996 γνωστοποιήθηκε «Το Σχέδιο Νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο» (Σχέδιο ύστερα από υποδείξεις της Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής). την 1^η.8.1997 γνωστοποιήθηκε το νέο «Σχέδιο Νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο» (Σχέδιο ύστερα από επεξεργασία των παρατηρήσεων των Υπουργείων και των λοιπών δημοσίων και κοινωνικών φορέων) στις 28.1.1998 γνωστοποιήθηκε ακόμη ένα «Σχέδιο Νόμου: Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» και στις 30.3.1998

γνωστοποιήθηκε ακόμη ένα «Σχέδιο Νόμου - Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις». Όλα αυτά αναφέρονται ως «Προσχέδια Νόμου» (ΠροσχΝ.), επειδή μεταξύ τους υπάρχουν ουσιώδεις διαφορές, προκειμένου να διακρίνονται από το τελικό «Σχέδιο Νόμου» (ΣχΝ.) που κατατέθηκε στη Βουλή.

Τέλος, συντάχθηκε και κατατέθηκε στη Βουλή το από 30.7.1998/ 11.9.1998 Σχέδιο Νόμου «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», το οποίο υπέστη ορισμένες τροποποιήσεις και τελικά ψηφίσθηκε και δημοσιεύθηκε ως Ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις».

1.3 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Το νομικό πλαίσιο που περιγράφει την οργάνωση και λειτουργία του Ελληνικού Κτηματολογίου καθορίζεται από τους Νόμους 2308/1995 και 2264/1998, καθώς και τις τροποποιήσεις τους (κυρίως το Νόμο 3127/2003).

Ο Νόμος 2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασίες έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 2508/1997, τον Ν. 2664/1998 και τον Ν. 3127/2003 και περιγράφουν τις ακολουθητέες διαδικασίες για τη σύνταξη του Κτηματολογίου σε συγκεκριμένες περιοχές.

Ο Νόμος 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», όπως αναφέρεται στην εισηγητική του έκθεση: "έχει ως βασική φιλοδοξία του τη συμπλήρωση της βασικής νομοθεσίας για τον εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου στη χώρα μας συστήματος δημοσιότητας για τα ακίνητα όλης της Επικράτειας και τα επ'αυτών δικαιώματα". Ο νόμος αυτός, όπως άλλωστε και ο Ν. 2308/95, δεν θίγουν καθόλου τις ισχύουσες διατάξεις που αφορούν στον τρόπο κτήσης των εμπράγματων δικαιωμάτων τόσο του Δημοσίου όσο και των ιδιωτών. Το σύστημα δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων, όπως αυτό διαμορφώνεται με το νόμο, επιτρέπει με τις μεταβατικές του διατάξεις μια ομαλή, θεωρητικά, μετάβαση από το ισχύον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου χωρίς κλυδωνισμούς τόσο σε νομοθετικό όσο και σε επίπεδο πρακτικής λειτουργίας.

Σε κάθε Γραφείο Κτηματολογίου θα τηρούνται :

1. Κτηματολογικοί χάρτες και κτηματολογικοί πίνακες
2. Το κυρίως κτηματολογικό βιβλίο, στο οποίο θα γίνονται οι εγγραφές των εμπράγματων δικαιωμάτων

3. Το ημερολόγιο, όπου, προς διασφάλιση της αρχής της χρονικής προτεραιότητας, θα καταχωρίζονται κατά χρονολογική σειρά οι αιτήσεις προς εγγραφή.
4. Το αρχείο δικαιολογητικών, επί των οποίων στηρίζονται οι εγγραφές (συμβόλαια, δικαστικές αποφάσεις κλπ)
5. Το αλφαβητικό αρχείο ιδιοκτητών

1.3.1 Το νέο θεσμικό πλαίσιο του Κτηματολογίου

Ο νόμος 3481/2006, με τον οποίο τροποποιήθηκε η νομοθεσία για τη σύνταξη και λειτουργία του Κτηματολογίου, θέτει σε νέες βάσεις το έργο :

απλοποιεί και επιταχύνει τις διαδικασίες κτηματογράφησης και εξασφαλίζει την χρηματοδότησή του.

Οι σημαντικότερες αλλαγές είναι οι ακόλουθες :

1. Μειώνεται ο χρόνος και το κόστος της διαδικασίας κτηματογράφησης.

Καταργείται η δεύτερη ανάρτηση και συγχωνεύονται οι σχετικές διαδικασίες, στο πλαίσιο της μόνης ανάρτησης. Τα στοιχεία που συλλέγονται θα διασταυρώνονται και θα ελέγχονται. Στη συνέχεια, θα αναρτώνται μόνο μία φορά, ώστε οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλουν είτε αιτήσεις διορθώσεως για απλά (πρόδηλα) σφάλματα, είτε ενστάσεις ενώπιον επιτροπής, στην οποία θα προεδρεύει δικαστικός λειτουργός.

2. Απλοποιείται η διαδικασία διόρθωσης για τα λεγόμενα «πρόδηλα

σφάλματα» των αρχικών εγγραφών. Ύστερα από μία απλή αίτηση των ενδιαφερομένων, που υποβάλλεται προς τον Προϊστάμενο του κατά τόπον αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου, ο τελευταίος μπορεί να διορθώνει τα λεγόμενα πρόδηλα σφάλματα των αρχικών εγγραφών, δηλαδή σφάλματα που αναφέρονται σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στο δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο (ακίνητο), υπό προϋποθέσεις που εγγυώνται ότι δεν θα πρόκειται για αυθαίρετες μεταβολές.

- 3. Επιταχύνεται και απλοποιείται η διαδικασία δικαστικής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ».** Μέχρι σήμερα, οι διορθώσεις αυτού του τύπου γίνονταν μόνο μέσω μίας αυστηρής, πολυδάπανης και μακρόχρονης δικαστικής διαδικασίας. Τώρα θα γίνονται πλέον με την απλή και σύντομη διαδικασία της «εκούσιας δικαιοδοσίας», στην οποία το δικαστήριο κρίνει χωρίς αντιδικία το αίτημα διόρθωσης και η διαδικασία ολοκληρώνεται σε σύντομο χρονικό διάστημα. Με τον τρόπο αυτό και η εγγύηση του δικαστικού ελέγχου διατηρείται και οι συναλλαγές διευκολύνονται.
- 4. Λύνεται το πρόβλημα των αποκλίσεων.** Ένα πρόβλημα που εμφανίζεται συχνά είναι αποκλίσεις μεταξύ της τιμής του εμβαδού μίας ιδιοκτησίας που καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο και εκείνης που αναγράφεται στο συμβόλαιο. Στην τροποποίηση του νόμου για το Κτηματολόγιο ορίζεται, ότι με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. θα οριστεί ο τρόπος υπολογισμού της αποδεκτής αποκλίσεως κατά τρόπο που να μην κωλύονται οι συναλλαγές, όπως η έκδοση οικοδομικής άδειας, η μεταβίβαση ακινήτου κ.λ.π
- 5. Εξασφαλίζεται η χρηματοδότηση του έργου.** Το κόστος του Κτηματολογίου υπολογίζεται στα 1,5 δις ευρώ. Εφόσον πλέον δεν το χρηματοδοτεί η Ευρωπαϊκή Ένωση, το έργο θα αυτοχρηματοδοτηθεί με την θέσπιση ενός ρεαλιστικού και δίκαιου «τέλους κτηματογράφησης». Επιπλέον, το δημόσιο θα συνεισφέρει στο έργο, καταβάλλοντας 260 εκατομμύρια ευρώ. Το τέλος κτηματογράφησης έχει δύο σκέλη, ένα σταθερό, που είναι 35 ευρώ ανά δικαίωμα και ένα μεταβλητό 1% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Για τις παλαιές κτηματογραφήσεις οι πολίτες θα καταβάλλουν μόνο το πάγιο τέλος των 35 ευρώ, καθώς το Δημόσιο έχει ήδη δαπανήσει σημαντικά ποσά για αυτές.

(Κούσουλας Χ, 2001, Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, Εκδόσεις Σάκκουλα)

1.4 ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ - ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Οι 340 περιοχές στις οποίες θα έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση μέχρι τις αρχές του 2008 είναι οι ακόλουθες :

- 1. ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ:** ΑΓΓΕΛΟΚΑΣΤΡΟΥ, ΑΓΙΟΥ ΗΛΙΑ, ΑΙΤΩΛΙΚΟΥ, ΓΟΥΡΙΑΣ, ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ, ΛΥΣΙΜΑΧΕΙΑΣ, ΜΑΣΤΡΟΥ, ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ, ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ (ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ), ΣΤΑΜΝΑΣ, ΧΡΥΣΟΒΕΡΓΙΟΥ
- 2. ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ:** ΑΡΓΟΥΣ, ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ, ΚΙΒΕΡΙΟΥ, ΚΟΥΤΣΟΠΟΔΙΟΥ, ΜΥΛΩΝ, ΝΕΑΣ ΚΙΟΥ, ΣΚΑΦΙΔΑΚΙΟΥ
- 3. ΑΡΚΑΔΙΑΣ:** ΑΣΤΡΟΥΣ, ΔΟΛΙΑΝΩΝ, ΞΗΡΟΠΗΓΑΔΟΥ, ΠΑΡΑΛΙΟΥ ΑΣΤΡΟΥΣ
- 4. ΑΡΤΑΣ:** ΑΡΤΑΙΩΝ, ΒΛΑΧΕΡΝΗΣ, ΚΑΜΠΗΣ, ΠΑΝΤΑΝΑΣΗΣ (ΠΑΝΤΑΝΑΣΣΗΣ)*, ΠΕΤΑ, ΦΙΛΟΘΕΗΣ
- 5. ΑΤΤΙΚΗΣ:** ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ, ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ, ΑΙΑΝΤΕΙΟΥ, ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ, ΑΜΠΕΛΑΚΙΩΝ, ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ (ΛΟΥΤΣΑ)*, ΒΡΙΛΗΣΙΩΝ, ΒΥΡΩΝΟΣ, ΓΕΡΑΚΑ, ΓΛΥΚΩΝ ΝΕΡΩΝ, ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ, ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ, ΖΩΓΡΑΦΟΥ, ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗΣ, ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ, ΚΟΥΡΥΔΑΛΛΟΥ, ΜΑΓΟΥΛΑΣ, ΜΕΛΙΣΙΩΝ, ΝΕΑΣ ΠΕΡΑΜΟΥ, ΝΕΑΣ ΣΜΥΡΝΗΣ, ΝΕΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ, ΝΙΚΑΙΑΣ, ΠΑΙΑΝΙΑΣ, ΠΕΡΑΜΑΤΟΣ, ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ, ΣΕΛΗΝΙΩΝ, ΣΠΑΤΩΝ-ΛΟΥΤΣΑΣ, ΦΙΛΟΘΕΗΣ, ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ, ΧΟΛΑΡΓΟΥ
- 6. ΑΧΑΪΑΣ:** ΠΑΤΡΕΩΝ
- 7. ΒΟΙΩΤΙΑΣ:** ΚΑΣΤΡΟΥ, ΛΟΥΤΣΙΟΥ, ΟΡΧΟΜΕΝΟΥ, ΠΑΥΛΟΥ
- 8. ΓΡΕΒΕΝΩΝ:** ΓΡΕΒΕΝΩΝ, ΚΑΡΠΕΡΟΥ, ΦΕΛΛΙΟΥ
- 9. ΔΡΑΜΑΣ:** ΑΓΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ, ΚΑΛΑΜΠΙΑΚΙΟΥ, ΚΑΛΑΜΩΝΟΣ, ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ, Μ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ
- 10. ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ:** ΠΑΤΜΟΥ, ΣΥΜΗΣ
- 11. ΕΒΡΟΥ:** ΑΝΘΕΙΑΣ, ΛΟΥΤΡΟΥ
- 12. ΕΥΒΟΙΑΣ:** ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ, ΒΑΣΙΛΙΚΟΥ, ΔΡΟΣΙΑΣ, ΜΥΤΙΚΑ, ΧΑΛΚΙΔΕΩΝ
- 13. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ:** ΑΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΟΥ, ΑΝΙΑΔΑΣ, ΚΑΡΠΕΝΗΣΙΟΥ, ΚΛΑΥΣΙΟΥ, ΚΟΥΡΥΣΧΑΔΩΝ (ΚΥΨΕΛΗΣ)*, ΜΕΓΑΛΟΥ ΧΩΡΙΟΥ, ΜΟΥΖΙΛΟΥ
- 14. ΖΑΚΥΝΘΟΣ:** ΑΡΓΑΣΙΟΥ, ΒΑΣΙΛΙΚΟΥ, ΚΑΛΑΜΑΚΙΟΥ, ΠΑΝΤΟΚΡΑΤΟΡΟΣ
- 15. ΗΛΕΙΑΣ:** ΑΡΕΤΗΣ, ΛΕΧΑΙΝΩΝ, ΜΑΝΟΛΑΔΟΣ, ΝΕΑΣ ΜΑΝΟΛΑΔΟΣ
- 16. ΗΜΑΘΙΑΣ:** ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ, ΒΕΡΓΙΝΗΣ, ΒΕΡΟΙΑΣ, ΠΑΛΑΤΙΤΣΙΩΝ, ΤΡΙΠΟΤΑΜΟΥ
- 17. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ:** ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

- 18. ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ:** ΑΣΠΡΟΚΚΛΗΣΙΟΥ, ΠΛΑΙΣΙΟΥ, ΣΑΓΙΑΔΑΣ, ΦΙΛΙΑΤΩΝ
- 19. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ:** ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΟΣ, ΑΝΑΛΗΨΕΩΣ, ΑΣΒΕΣΤΟΧΩΡΙΟΥ, ΒΑΣΙΛΙΚΩΝ, ΕΞΟΧΗΣ, ΘΕΡΜΗΣ, ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ, ΜΟΔΙΟΥ, ΝΕΑΣ ΡΑΙΔΕΣΤΟΥ, ΝΕΟΥ ΡΥΣΙΟΥ, ΝΕΩΝ ΕΠΙΒΑΤΩΝ, ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ, ΠΕΡΑΙΑΣ, ΠΛΑΓΙΑΡΙΟΥ, ΠΥΛΑΙΑΣ, ΤΑΓΑΡΑΔΩΝ, ΧΟΡΤΙΑΤΗ
- 20. ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ:** ΑΝΑΤΟΛΗΣ, ΙΩΑΝΝΙΤΩΝ, ΚΑΤΣΙΚΑ, ΣΤΑΥΡΑΚΙΟΥ
- 21. ΚΑΒΑΛΑΣ:** ΑΒΡΑΜΥΛΙΑΣ, ΑΓΙΑΣΜΑΤΟΣ, ΑΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΟΥ, ΔΙΑΛΕΚΤΟΥ, ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΠΟΛΕΩΣ, ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ, ΚΑΒΑΛΑΣ, ΚΕΡΑΜΩΤΗΣ, ΝΕΑΣ ΗΡΑΚΛΕΙΤΣΗΣ, ΝΕΑΣ ΚΑΡΥΑΣ, ΝΕΑΣ ΠΕΡΑΜΟΥ, ΞΕΡΙΑ, ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΥ, ΠΗΓΩΝ, ΦΙΛΙΠΠΩΝ
- 22. ΚΑΡΛΙΤΣΑΣ:** ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΟΣ, ΑΓΝΑΝΤΕΡΟΥ, ΚΑΛΟΓΡΙΑΝΩΝ, ΠΑΛΑΙΟΧΩΡΙΟΥ, ΠΡΟΑΣΤΙΟΥ (ΠΑΡΑΠΡΑΣΤΑΙΝΗΣ)*
- 23. ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ:** ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ, ΑΡΓΟΥΣ ΟΡΕΣΤΙΚΟΥ, ΔΙΣΠΗΛΙΟΥ, ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ, ΛΕΥΚΗΣ, ΜΑΥΡΟΧΩΡΙΟΥ, ΜΕΣΟΠΟΤΑΜΙΑΣ, ΠΟΛΥΚΑΡΠΗΣ
- 24. ΚΕΡΚΥΡΑΣ:** ΑΛΕΠΟΥΣ, ΚΑΝΑΛΙΟΥ, ΚΑΤΩ ΚΟΡΑΚΙΑΝΑΣ, ΚΕΡΚΥΡΑΙΩΝ
- 25. ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ:** ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ, ΔΑΥΓΑΤΩΝ, ΔΙΛΙΝΑΤΩΝ, ΘΗΝΑΙΑΣ, ΚΟΥΒΑΛΑΤΩΝ, ΚΟΥΡΟΥΚΛΑΤΩΝ, ΣΟΥΛΛΑΡΩΝ, ΦΑΡΑΚΛΑΤΩΝ, ΦΑΡΣΩΝ
- 26. ΚΙΛΚΙΣ:** ΑΓΙΟΥ ΠΕΤΡΟΥ, ΑΞΙΟΧΩΡΙΟΥ, ΑΣΠΡΟΥ, ΕΥΡΩΠΟΥ, ΜΕΣΙΑΣ, ΠΕΥΚΟΔΑΣΟΥΣ, ΠΟΛΥΚΑΣΤΡΟΥ, ΠΟΛΥΠΕΤΡΟΥ, ΡΥΖΙΩΝ
- 27. ΚΟΖΑΝΗΣ:** ΑΓΙΟΥ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΥ, ΟΛΥΜΠΙΑΔΟΣ, ΠΕΡΔΙΚΚΑ, ΠΤΟΛΕΜΑΪΔΟΣ
- 28. ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ:** ΑΣΣΟΥ, ΒΟΧΑΪΚΟΥ, ΒΡΑΧΑΤΙΟΥ, ΖΕΥΓΟΛΑΤΕΙΟΥ, ΚΑΤΩ ΑΣΣΟΥ, ΚΟΚΚΩΝΙΟΥ, ΛΕΧΑΙΟΥ, ΝΕΡΑΝΤΖΗΣ (Δ. ΒΕΛΟΥ-ΝΕΡΑΝΤΖΗΣ), ΠΕΡΙΓΙΑΛΙΟΥ
- 29. ΚΥΚΛΑΔΩΝ:** ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ, ΑΝΩ ΣΥΡΟΥ, ΑΠΟΛΛΩΝΙΑΣ, ΑΡΤΕΜΩΝΟΣ, ΒΑΡΗΣ, ΓΑΛΗΣΣΑ, ΕΜΠΟΡΕΙΟΥ, ΕΠΙΣΚΟΠΗΣ ΓΩΝΙΑ, ΕΡΜΟΥΠΟΛΕΩΣ, ΚΙΜΩΛΟΥ, ΜΑΝΝΑ, ΜΕΓΑΛΟΧΩΡΙΟΥ, ΜΗΛΟΥ, ΜΥΚΟΝΙΩΝ, ΠΑΓΟΥ, ΠΟΣΕΙΔΩΝΙΑΣ, ΠΥΡΓΟΥ ΚΑΛΛΙΣΤΗΣ, ΦΟΙΝΙΚΟΣ, ΧΡΟΥΣΩΝ
- 30. ΛΑΚΩΝΙΑΣ:** ΓΥΘΕΙΟΥ, ΛΑΓΙΟΥ, ΣΚΑΛΑΣ
- 31. ΛΑΡΙΣΑΣ:** ΑΜΠΕΛΩΝΟΣ, ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΕΙΟΥ, ΓΙΑΝΝΟΥΛΗΣ, ΤΥΡΝΑΒΟΥ, ΦΑΛΑΝΝΗΣ
- 32. ΛΑΣΙΘΙΟΥ:** ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ, ΒΡΟΥΧΑ, ΕΛΟΥΝΤΑΣ, ΛΟΥΜΑ, ΣΚΙΝΙΑ
- 33. ΛΕΣΒΟΥ:** ΑΓΙΑΣ ΜΑΡΙΝΗΣ, ΑΛΥΦΑΝΤΩΝ, ΚΑΤΩ ΤΡΙΤΟΥΣ, ΛΟΥΤΡΩΝ, ΜΕΣΑΓΡΟΥ, ΜΟΡΙΑΣ, ΜΥΤΙΛΗΝΗΣ, ΠΑΛΑΙΟΚΗΠΟΥ, ΠΑΝΑΓΙΟΥΔΑΣ, ΠΑΠΠΑΔΟΥ, ΠΕΡΑΜΑΤΟΣ, ΠΛΑΚΑΔΟΥ, ΤΑΞΙΑΡΧΩΝ
- 34. ΛΕΥΚΑΔΑΣ:** ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ, ΑΠΟΛΠΑΙΝΗΣ, ΒΑΥΚΕΡΗΣ, ΚΑΡΙΩΤΩΝ, ΚΑΡΥΑΣ, ΚΑΤΟΥΝΗΣ, ΛΕΥΚΑΔΟΣ, ΝΥΔΡΙΟΥ, ΠΗΓΑΔΗΣΑΝΩΝ,

ΠΛΑΤΥΣΤΟΜΩΝ, ΣΦΑΚΙΩΤΩΝ, ΤΣΟΥΚΑΛΑΔΩΝ

35. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ: ΑΛΟΝΝΗΣΟΥ, ΝΕΑΣ ΑΓΧΙΑΛΟΥ, ΣΚΙΑΘΟΥ

36. ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ: ΑΝΤΙΚΑΛΑΜΟΥ, ΑΣΠΡΟΧΩΜΑΤΟΣ, ΘΟΥΡΙΑΣ, ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ, ΛΑΪΚΩΝ, ΜΕΣΣΗΝΗΣ, ΣΠΕΡΧΟΓΕΙΑΣ

37. ΞΑΝΘΗΣ: ΑΒΑΤΟΥ, ΕΡΑΣΜΙΟΥ, ΕΥΛΑΛΟΥ, ΜΑΓΓΑΝΩΝ

38. ΠΕΡΙΑΣ: ΜΑΚΡΥΓΙΑΛΟΥ, ΜΕΘΩΝΗΣ, ΝΕΑ ΑΓΑΘΟΥΠΟΛΕΩΣ

39. ΠΡΕΒΕΖΑΣ: ΘΕΣΠΡΩΤΙΚΟΥ, ΝΕΑΣ ΚΕΡΑΣΟΥΝΤΟΣ, ΠΕΤΡΑΣ, ΡΩΜΙΑΣ, ΣΤΕΦΑΝΗΣ, ΦΙΛΙΠΠΙΑΔΟΣ

40. ΡΕΘΥΜΝΗΣ: ΑΔΕΛΕ, ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΕΩΣ, ΑΡΜΕΝΩΝ, ΑΤΣΙΠΟΠΟΥΛΟΥ, ΓΕΡΑΝΙΟΥ, ΕΠΙΣΚΟΠΗΣ (ΡΕΘΥΜΝΗΣ), ΜΑΡΟΥΛΑ, ΠΡΑΣΙΩΝ, ΠΡΙΝΕ, ΡΕΘΥΜΝΗΣ, ΡΟΥΣΣΟΣΠΙΤΙΟΥ, ΧΡΟΜΟΝΑΣΤΗΡΙΟΥ

41. ΡΟΔΟΠΗΣ: ΑΙΓΕΙΡΟΥ, ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ, ΜΕΣΗΣ (ΠΑΓΟΥΡΙΩΝ)*

42. ΣΕΡΡΩΝ: ΣΕΡΡΩΝ

43. ΤΡΙΚΑΛΩΝ: ΑΓΙΑΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ, ΓΛΙΝΟΥ, ΜΕΓΑΛΩΝ ΚΑΛΥΒΙΩΝ, ΠΑΤΟΥΛΙΑΣ, ΣΕΡΒΩΤΩΝ, ΤΡΙΚΚΑΙΩΝ

44. ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ: ΑΓΙΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ, ΑΡΚΙΤΣΑΣ, ΑΤΑΛΑΝΤΗΣ, ΚΥΠΑΡΙΣΣΙΟΥ, ΛΙΒΑΝΑΤΩΝ, ΜΑΛΕΣΙΝΗΣ, ΜΑΡΤΙΝΟΥ, ΠΡΟΣΚΥΝΑ, ΤΡΑΓΑΝΑΣ

45. ΦΛΩΡΙΝΑΣ: ΑΓΙΟΥ ΑΧΙΛΛΕΙΟΥ, ΑΜΥΝΤΑΙΟΥ, ΑΝΤΑΡΤΙΚΟΥ, ΒΑΛΤΟΝΕΡΩΝ, ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ, ΛΑΙΜΟΥ, ΛΕΒΑΙΑΣ, ΛΕΥΚΩΝΟΣ, ΠΕΔΙΝΟΥ, ΠΛΑΤΕΟΣ, ΦΙΛΩΤΑ

46. ΦΩΚΙΔΑΣ: ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ, ΑΓΙΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ, ΑΜΦΙΣΣΗΣ, ΙΤΕΑΣ, ΚΙΡΡΑΣ, ΣΕΡΝΙΚΑΚΙΟΥ, ΧΡΙΣΣΟΥ

47. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ: ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ, ΝΕΟΥ ΜΑΡΜΑΡΑ, ΝΙΚΗΤΗ, ΣΑΡΤΗΣ, ΣΥΚΕΑΣ

48. ΧΑΝΙΩΝ: ΓΑΥΔΟΥ, ΚΟΥΝΟΥΠΙΔΙΑΝΩΝ, ΜΟΥΡΝΙΩΝ, ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ, ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ, ΠΕΡΙΒΟΛΙΩΝ (ΚΥΔΩΝΙΑΣ), ΣΟΥΔΑΣ, ΧΑΝΙΩΝ

49. ΧΙΟΥ: ΑΝΕΜΩΝΑ, ΘΥΜΙΑΝΩΝ, ΙΩΝΙΑΣ, ΚΑΜΠΟΧΩΡΩΝ, ΜΑΣΤΙΧΟΧΩΡΙΩΝ, ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ, ΧΙΟΥ

Οι 107 νέες περιοχές που κηρύχθηκαν **προς κτηματογράφηση:**

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

1. Δήμος ΑΘΗΝΑΙΩΝ

2. Δήμος ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ

3. Δήμος ΑΙΓΑΛΕΩ

4. Δήμος ΠΕΙΡΑΙΩΣ

5. Δήμος ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ
6. Δήμος ΓΑΛΑΤΣΙΟΥ
7. Δήμος ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
8. Δήμος ΛΥΚΟΒΡΥΣΣΕΩΣ
9. Δήμος ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΕΩΣ
10. Δήμος ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ
11. Δήμος ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ
12. Δήμος ΝΕΑΣ ΧΑΛΚΗΔΟΝΟΣ
13. Δήμος ΠΑΠΑΓΟΥ
14. Δήμος ΠΕΥΚΗΣ
15. Δήμος ΨΥΧΙΚΟΥ
16. Δήμος ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ
17. Δήμος ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΩΝ
18. Δήμος ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ
19. Δήμος ΑΧΑΡΝΩΝ
20. Δήμος ΖΕΦΥΡΙΟΥ
21. Δήμος ΘΡΑΚΟΜΑΚΕΔΟΝΩΝ
22. Δήμος ΙΛΙΟΥ
23. Δήμος ΚΑΜΑΤΕΡΟΥ
24. Κοινότητα ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ
25. Δήμος ΜΑΝΔΡΑΣ
26. Δήμος ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΕΩΣ
27. Δήμος ΦΥΛΗΣ
28. Δήμος ΧΑΙΔΑΡΙΟΥ
29. Δήμος ΑΓΙΟΥ ΣΤΕΦΑΝΟΥ
30. Κοινότητα ΑΝΘΟΥΣΗΣ
31. Δήμος ΑΝΟΙΞΕΩΣ
32. Δήμος ΔΙΟΝΥΣΟΥ
33. Δήμος ΔΡΟΣΙΑΣ
34. Δήμος ΕΚΑΛΗΣ
35. Δήμος ΚΗΦΙΣΙΑΣ
36. Δήμος ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ
37. Δήμος ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ
38. Δήμος ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ
39. Δήμος ΝΕΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ
40. Δήμος ΠΑΛΛΗΝΗΣ
41. Δήμος ΠΕΝΤΕΛΗΣ

42. Κοινότητα ΠΙΚΕΡΜΙΟΥ
43. Δήμος ΡΑΦΗΝΑΣ
44. Κοινότητα ΡΟΔΟΠΟΛΕΩΣ (ΜΠΑΛΑΣ)
45. Κοινότητα ΣΤΑΜΑΤΑΣ
46. Δήμος ΑΛΙΜΟΥ
47. Δήμος ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΕΩΣ
48. Δήμος ΓΛΥΦΑΔΑΣ
49. Δήμος ΔΑΦΝΗΣ
50. Δήμος ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ
51. Δήμος ΗΛΙΟΥΠΟΛΕΩΣ
52. Δήμος ΜΟΣΧΑΤΟΥ
53. Δήμος ΤΑΥΡΟΥ
54. Δήμος ΥΜΗΤΤΟΥ
55. Δήμος ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ
56. Κοινότητα ΑΓΙΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
57. Δήμος ΑΝΑΒΥΣΟΥ
58. Δήμος ΒΑΡΗΣ
59. Δήμος ΒΟΥΛΑΣ
60. Δήμος ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ
61. Δήμος ΚΑΛΥΒΙΩΝ – ΘΟΡΙΚΟΥ
62. Δήμος ΚΕΡΑΤΕΑΣ
63. Κοινότητα ΚΟΥΒΑΡΑ
64. Δήμος ΚΡΩΠΙΑΣ
65. Δήμος ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ
66. Δήμος ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ
67. Κοινότητα ΠΑΛΑΙΑΣ ΦΩΚΑΙΑΣ
68. Κοινότητα ΣΑΡΩΝΙΔΟΣ
69. Δήμος ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
70. Δήμος ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
71. Δήμος ΑΓΙΟΥ ΠΑΥΛΟΥ
72. Δήμος ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ
73. Δήμος ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ
74. Δήμος ΕΥΚΑΡΠΙΑΣ
75. Δήμος ΕΥΟΣΜΟΥ
76. Πρώην Δημοτικό Διαμέρισμα ΙΩΝΙΑΣ (νυν Τοπικά Διαμερίσματα ΝΕΑΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ και ΔΙΑΒΑΤΩΝ) του Δήμου ΕΧΕΔΩΡΟΥ

77. Δήμος ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ
78. Δήμος ΝΕΑΠΟΛΕΩΣ
79. Δήμος ΠΕΥΚΩΝ
80. Δήμος ΠΟΛΙΧΝΗΣ
81. Δήμος ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΕΩΣ
82. Δήμος ΣΥΚΕΩΝ
83. Δήμος ΤΡΙΑΝΔΡΙΑΣ
84. Δήμος ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ
- ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
85. Τοπικό Διαμέρισμα ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ του Δήμου ΝΑΥΠΛΙΟΥ του Νομού ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ
86. Τοπικό Διαμέρισμα ΤΡΙΠΟΛΕΩΣ του Δήμου ΤΡΙΠΟΛΗΣ του Νομού ΑΡΚΑΔΙΑΣ
87. Τοπικό Διαμέρισμα ΛΕΒΑΔΕΩΝ του Δήμου ΛΕΒΑΔΕΩΝ του Νομού ΒΟΙΩΤΙΑΣ
88. Τοπικό Διαμέρισμα ΔΡΑΜΑΣ του Δήμου ΔΡΑΜΑΣ του Νομού ΔΡΑΜΑΣ
89. Τοπικό Διαμέρισμα ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΕΩΣ του Δήμου ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ του Νομού ΕΒΡΟΥ
90. Τοπικό Διαμέρισμα ΖΑΚΥΝΘΙΩΝ του Δήμου ΖΑΚΥΝΘΙΩΝ του Νομού ΖΑΚΥΝΘΟΥ
91. Τοπικό Διαμέρισμα ΠΥΡΓΟΥ του Δήμου ΠΥΡΓΟΥ του Νομού ΗΛΕΙΑΣ
92. Τοπικό Διαμέρισμα ΗΓΟΥΜΕΝΙΤΣΗΣ του Δήμου ΗΓΟΥΜΕΝΙΤΣΗΣ του Νομού ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ
93. Τοπικό Διαμέρισμα ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ του Δήμου ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ του Νομού ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ
94. Τοπικό Διαμέρισμα ΚΙΑΚΙΣ του Δήμου ΚΙΑΚΙΣ του Νομού ΚΙΑΚΙΣ
95. Τοπικό Διαμέρισμα ΚΟΖΑΝΗΣ του Δήμου ΚΟΖΑΝΗΣ του Νομού ΚΟΖΑΝΗΣ
96. Τοπικό Διαμέρισμα ΚΟΡΙΝΘΟΥ του Δήμου ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ του Νομού ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ
97. Τοπικό Διαμέρισμα ΣΠΑΡΤΙΑΤΩΝ του Δήμου ΣΠΑΡΤΗΣ του Νομού ΛΑΚΩΝΙΑΣ
98. Τοπικό Διαμέρισμα ΛΑΡΙΣΗΣ του Δήμου ΛΑΡΙΣΑΣ του Νομού ΛΑΡΙΣΗΣ
99. Δήμος ΒΟΛΟΥ του Νομού ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
100. Τοπικό Διαμέρισμα ΞΑΝΘΗΣ του Δήμου ΞΑΝΘΗΣ του Νομού ΞΑΝΘΗΣ
101. Τοπικό Διαμέρισμα ΕΔΕΣΣΗΣ του Δήμου ΕΔΕΣΣΑΣ του Νομού ΠΕΛΛΗΣ
102. Τοπικό Διαμέρισμα ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ του Δήμου ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ του Νομού ΠΙΕΡΙΑΣ
103. Τοπικό Διαμέρισμα ΠΡΕΒΕΖΗΣ του Δήμου ΠΡΕΒΕΖΗΣ του Νομού ΠΡΕΒΕΖΗΣ
104. Τοπικό Διαμέρισμα ΣΑΜΙΩΝ του Δήμου ΒΑΘΕΟΣ του Νομού ΣΑΜΟΥ
105. Τοπικό Διαμέρισμα ΛΑΜΙΕΩΝ του Δήμου ΛΑΜΙΕΩΝ του Νομού ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ
106. Τοπικό Διαμέρισμα ΦΛΩΡΙΝΗΣ του Δήμου ΦΛΩΡΙΝΑΣ του Νομού ΦΛΩΡΙΝΗΣ
107. Τοπικό Διαμέρισμα ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ του Δήμου ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ του Νομού ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ

1.5 ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ – ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Η σημερινή κατάσταση

- Σήμερα, σε **450** δήμους και κοινότητες της χώρας μας και σε έκταση περίπου **11 εκατομμυρίων στρεμμάτων** συντάσσεται το Εθνικό Κτηματολόγιο.
- Η μέχρι σήμερα δαπάνη ανέρχεται σε **50 δις. δραχμές** τόσο από κοινοτικούς όσο και από εθνικούς πόρους.
- Έχουν ήδη δημιουργηθεί **10.000 νέες θέσεις εργασίας**
- **500.000 πολίτες** έχουν δηλώσει περίπου **820.000 ακίνητα**.
- Περισσότεροι από 10.000 επιστήμονες διαφόρων ειδικοτήτων μετέχουν στην σύνταξη του Κτηματολογίου σε κάθε γωνιά της Ελλάδας
- Το πρόγραμμα καλύπτει περιοχές αστικές, αγροτικές, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, υδροβιοτόπων και περιβαλλοντικά ευαίσθητων οικοσυστημάτων. Οι περιοχές αυτές καλύπτουν το **13%** του συνολικού αστικού χώρου, το **8%** των αγροτικών περιοχών και το **5%** των υπολοίπων της χώρας.
- Μέσα στο **2000** το πρόγραμμα εντείνει τις δραστηριότητές του. Υπολογίζεται ότι **500 νέοι Δήμοι και Κοινότητες** (εκτάσεως **10 εκατομμυρίων στρεμμάτων** περίπου) θα ενταχθούν στο πρόγραμμα του Κτηματολογίου. (www.tee.gr)

Τα οφέλη

Τα άμεσα οφέλη που εξασφαλίζει για τον πολίτη

- Κατοχυρώνει οριστικά και αμετάκλητα τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα
- Δίνει αναμφισβήτητες εγγυήσεις για τους τίτλους ιδιοκτησίας
- Διευκολύνει και απλουστεύει τη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας
- Απαλλάσει από χρονοβόρες και δαπανηρές γραφειοκρατικές διαδικασίες
- Διασφαλίζει την άμεση και την ασφαλή διαδικασία των απαλλοτριώσεων και των αποζημιώσεων
- Μειώνει στο ελάχιστο τα έξοδα και το χρόνο για κάθε μεταβίβαση.

Τα οφέλη που εξασφαλίζει για την κοινωνία και το κράτος

- Καταγράφει με ακρίβεια τη δημόσια, τη δημοτική και την ιδιωτική γη και προστατεύει την διαχείρισή τους
- Αποτελεί το βασικό, απαραίτητο εργαλείο προγραμματισμού για τη βιώσιμη ανάπτυξη και για τα διαχειριστικά μέτρα στην οικονομία του

φυσικού χώρου, την αναβάθμιση και προστασία του περιβάλλοντος και την αξιοποίηση των φυσικών πόρων

- Συμβάλει αποφασιστικά στη χάραξη αγροτικής πολιτικής
- Αποτελεί προϋπόθεση για τον προγραμματισμό και την άσκηση πολιτικής γης
- Συγκεντρώνει πληροφορίες σε αποκεντρωμένη βάση, για την περιφερειακή οργάνωση της χώρας μας
- Διευκολύνει και απλουστεύει τις εργασίες του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. καθώς και τις συναλλαγές με τον πολίτη
- Δημιουργεί 2.000 νέες θέσεις εργασίας κάθε χρόνο
- Αποκαλύπτει και διασφαλίζει από την καταπάτηση, δημόσια περιουσία αξίας τουλάχιστον ενός τρισεκατομμυρίου δραχμών(www.tee.gr)

Διεθνής Εμπειρία

Η **Αγγλία** και η **Ουαλία** εκμεταλλεύεται ένα γενικό σύστημα εγγραφής στο κτηματολόγιο. Τα "Γενικά σύνορα" ορίζουν μια έκταση με την αναφορά στα φυσικά χαρακτηριστικά που περιβάλλουν τη γη, όπου όμως τα χαρακτηριστικά δεν μπορούν να προσδιορίσουν την ακριβή θέση του νομίμου ορίου. Το φυσικό σύνορο που θα μπορούσε να είναι ένα τείχος του οποίου το όριο είναι το κέντρο, ένα πρόσωπο του τοιχώματος, ή βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τον τοίχο δεν μπορούν να καταγράφονται. Αν είναι έτσι, αυτό θα πρέπει να δηλώνεται εντός του τίτλου Deeds του ακινήτου, και ενδέχεται να περιλαμβάνει μια περιγραφή του σε σχέση μεταξύ των φυσικών και των νομικών συνόρων. Αυτό σημαίνει ότι το Κτηματολόγιο δεν είναι υπεύθυνο για τον καθορισμό των νομικών ορίων ιδιοκτησίας Το σχέδιο τίτλου του Κτηματολογίου δεν είναι επομένως οριστικό. Για το λόγο αυτό, επίσημο αντίγραφο του τίτλου φέρει την ακόλουθη προειδοποίηση. Ο τίτλος αυτός δείχνει τη γενική στάση των ορίων: δεν δείχνει την ακριβή γραμμή των συνόρων. Μετρήσεις από το σχέδιο αυτό μεταξύ δυο σημείων, μπορεί να μην ταιριάζουν με τις μετρήσεις μεταξύ των ιδίων σημείων επί του εδάφους.

Ο ρόλος του Ordnance Survey

Η Ordnance Survey είναι ο εθνικός οργανισμός χαρτογράφησης της Μεγάλης Βρετανίας. Είναι η κυβερνητική υπηρεσία υπεύθυνη για την επίσημη και οριστική χαρτογράφηση της Μεγάλης Βρετανίας. Οι Ordnance Survey χάρτες δεν δείχνουν τα νομικά όρια ιδιοκτησίας, ούτε μπορούν να δώσουν την κυριότητα των φυσικών χαρακτηριστικών. Παρόλο που ορισμένα όρια ιδιοκτησίας μπορούν να συμπίπτουν με το χάρτη, δεν θα πρέπει να γίνουν εκτιμήσεις σε αυτές τις περιπτώσεις και, κατά

συνεπεία, δεν είναι δυνατό να είναι βεβαιος για τη ακριβή θέση της νομικής ιδιοκτησίας από ένα συνορο Ordnance Survey χαρτη. Ως μέρος της διαδικασίας Land Registration, το Κτηματοologio χρησιμοποιει την χαρτογραφηση της Ordnance Survey για να παρασχει μια ενδειξη του που βρισκονται τα ορια ιδιοκτησιας, οπως αυτα οριζονται στην ιδιοκτησια του τιτλου Deeds. Μια κοκκινη γραμμη σε ενα σχεδιο τιτλου του Κτηματολογιου δεν σημαινει οτι υπαρχει ενα διαχωριστικο επι του εδαφους. Ομοιως, η απουσια ενός διαχωριστικου για την χαρτογραφηση της Ordnance Survey δεν σημαινει οτι οι πληροφοριες που λειπουν απο το χαρτη της Ordnance Survey εχουν καταρτισθει πανω στον τιτλο σχεδιου κατα λαθος. Η Ordnance Survey και το Κτηματοologio κανουν χρηση της χαρτογραφησης για πολυ διαφορετικους σκοπους. Η Ordnance Survey κανει συνεχη χαρτογραφηση για το συνολο της Μεγαλης Βρετανιας. Αλλαγες που επηλθαν με την αιτιολογια οτι το ακινητο ηταν εγγεγραμμενο μπορει να οδηγησουν αργοτερα σε διαφορες μεταξυ των χαρτων που εκδιδει η Ordnance Survey και των χαρτων που χρησιμοποιειουνται απο το Κτηματοologio για τιτλο σχεδιου.

Το σύνταγμα της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της **Γερμανίας** παραχωρεί την ευθύνη για την νομοθεσία γύρω από το κτηματολόγιο σε κάθε ένα από τα 16 μέλη υπό την αιγίδα του Υπουργείου Δικαιοσύνης. Τα διάφορα καθήκοντά τους δεν εκτελούνται από κεντρική αρχή αλλά από τις διοικήσεις τμημάτων Τοπογράφων και Χαρτογραφήσεων. Συστατικά στοιχεία για κάθε αγροτεμάχιο στη Γερμανία είναι:

- 1) Όνομα, ημερομηνία γέννησης, διεύθυνση, μετοχές του ιδιοκτήτη,
- 2) Τοποθεσία του αγροτεμαχίου και συντεταγμένες,
- 3) Περιφέρεια στην οποία βρίσκεται το αγροτεμάχιο,
- 4) Έκταση του αγροτεμαχίου,
- 5) Τύπος χρήσης της γης,
- 6) Αποτελέσματα από την επίσημη εκτίμηση του εδάφους,
- 7) Πληροφορίες σχετικά με τον αριθμωv σχεδίων έρευνας, το έτος συντήρησης κ.λ.π.,
- 8) Πρόσθετες λεπτομέρειες σχετικά με το αγροτεμάχιο, όπως μολυσμένο χώμα, ιστορικά μνημεία κ.λ.π.

1.6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Το ισχύον στην Ελλάδα «Σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών» είναι προσωποκεντρικό. Έτσι, οποιαδήποτε καταχώριση έννομης σχέσης γίνεται με επίκεντρο όχι το συγκεκριμένο ακίνητο που αφορά αλλά συγκεκριμένο πρόσωπο (τον δικαιούχο και τον βαρυνόμενο). Κατά συνέπεια, για τον έλεγχο των τυχόν υφιστάμενων δικαιωμάτων και βαρών επί ακινήτων η έρευνα ξεκινά από τα πρόσωπα και ελέγχεται μόνο αν συγκεκριμένο πρόσωπο είναι φορέας συγκεκριμένου δικαιώματος ή αν ακίνητο που φαίνεται να έχει στη «διάθεσή» του συγκεκριμένο πρόσωπο βαρύνεται ή όχι με δικαιώματα τρίτων ή διεκδικήσεις κλπ. Επομένως, υπό το ισχύον σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών δεν είναι δυνατό να τίθεται ως σημείο εκκίνησης της έρευνας συγκεκριμένο ακίνητο και με βάση αυτό το σημείο εκκίνησης να παρακολουθηθεί η εξέλιξη του κάθε συγκεκριμένου ακινήτου καθώς και τα δικαιώματα που κατά καιρούς έχουν αποκτηθεί επί του συγκεκριμένου ακινήτου ή τα βάρη που υπήρξαν ή υπάρχουν επ' αυτού.

Αντίθετα, το «Κτηματολόγιο» είναι πρωταρχικά κτηματοκεντρικό και έχει ως βάση τα συγκεκριμένα ακίνητα. Σ' αυτό το πλαίσιο κάθε ακίνητο έχει τη δική του μερίδα και σ' αυτήν τη μερίδα του κάθε συγκεκριμένου ακινήτου είναι δυνατό να παρακολουθούνται όλες οι μεταβολές που επέρχονται στο συγκεκριμένο ακίνητο και οδηγούν σε σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και σε κάθε επιβάρυνση ή και αλλοίωση του συγκεκριμένου ακινήτου. Με τον ίδιο τρόπο παρακολουθούνται και όλες οι άλλες έννομες σχέσεις που αφορούν ορισμένο ακίνητο και που ο νομοθέτης κρίνει ότι πρέπει να υποβάλλονται σε δημοσιότητα (π.χ. μακροχρόνιες μισθώσεις). Βέβαια, ανάμεσα σ' αυτά τα δύο ακραία συστήματα υπάρχουν και τα λεγόμενα «μικτά συστήματα».

Αδιαμφισβήτητα, το σήμερα ισχύον σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών έχει πολλά αδύνατα σημεία που επιβάλλουν την αντικατάστασή του με ένα σύστημα Κτηματολογίου:

- α) Η πολυπλοκότητα ως αποτέλεσμα του μεγάλου αριθμού των τηρούμενων βιβλίων καθιστά το σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών δύσχρηστο τόσο από άποψη οργάνωσης όσο και από άποψη λειτουργίας και εποπτείας.
- β) Τα όρια των ακινήτων και, κατά συνέπεια, αυτά τα ίδια τα ακίνητα δεν είναι πάντοτε προσδιορισμένα κατά τρόπο δεσμευτικό για όλους τους ενδιαφερομένους.

γ) Δεν εφαρμόζεται αυστηρά και αποτελεσματικά η αρχή της νομιμότητας, κυρίως από την άποψη ότι πριν από τη μεταγραφή ο Μεταγραφοφύλακας δεν είναι αρμόδιος να ερευνά την εγκυρότητα ή μη των δικαιοπρασιών που υποβάλλονται προς μεταγραφή και δεν ελέγχει ιδιαίτερα Π.χ. αν ο δικαιοπάροχος ήταν πραγματικά φορέας του δικαιώματος ή είχε την εξουσία διάθεσης. Ωστόσο και υπό το ισχύον δίκαιο των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών ο Μεταγραφοφύλακας δικαιούται και υποχρεούται να ελέγχει τόσο την πληρότητα των μεταγραφόμενων πράξεων (π.χ. την πληρότητα της περιγραφής του ακινήτου) όσο και το τυπικό κύρος αυτών, όπως και να μη προβαίνει σε μεταγραφή εμφανώς άκυρων πράξεων και να ελέγχει τη συνδρομή ενδεχόμενων ειδικών προϋποθέσεων κατάρτισης ή μεταγραφής πράξεων.

δ) Η μεταγραφή δεν εγγυάται την εγκυρότητα της δικαιοπραξίας έναντι τρίτων ούτε καλύπτει τυχόν ελαττώματα των εμπράγματων δικαιοπραξιών⁵¹ και δεν αποδεικνύει ούτε κατοχυρώνει την κτήση κυριότητας ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων. Διότι κατά το ισχύον δίκαιο η παράγωγη κτήση κυριότητας και κάθε άλλου εμπράγματου δικαιώματος προϋποθέτει ότι ο δικαιοπάροχος είναι κύριος του ακινήτου και έχει την αντίστοιχη εξουσία διάθεσης. Έτσι, η παράλειψη της μεταγραφής συνεπάγεται τη μη κτήση των εμπράγματων δικαιωμάτων, στις περιπτώσεις όπου η μεταγραφή επιβάλλεται προς κτήση αυτών. Αντίστροφα, η μεταγραφή της εμπράγματης δικαιοπραξίας δεν συνεπάγεται την άνευ ετέρου κτήση του εμπράγματου δικαιώματος, ακόμη και από πρόσωπο που έχει καταχωρισθεί ως δικαιούχος. Εξάλλου, υπό το ισχύον σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών δεν αποκλείεται ούτε η μεταγραφή αλληλοσυγκρουόμενων πράξεων, όπως Π.χ. (α) μία δικαιοπραξία με την οποία ο Α. μεταβιβάζει κατά κυριότητα στον Β. ένα ακίνητο επικαλούμενος (ο Α.) κτήση της κυριότητας με κληρονομική διαδοχή και (β) μία άλλη δικαιοπραξία που αφορά το ίδιο ακίνητο το οποίο ο Γ. μεταβιβάζει κατά κυριότητα στον Δ. επικαλούμενος (ο Γ.) κτήση της κυριότητάς του με έκτακτη χρησικτησία.

ε) Η λεγόμενη «τυπική δημοσιότητα» είναι ατελής και δεν επιτυγχάνεται πλήρως, αν ληφθεί υπόψη έστω και μόνο ο θεσμός της χρησικτησίας επί ακινήτων ή η επί των κληρονομαίων ακινήτων αναδρομική κτήση της κυριότητας από το χρόνο της επαγωγής της κληρονομίας.

στ) Δεν διασφαλίζεται η προστασία των συναλλασσομένων (η λεγόμενη ουσιαστική δημοσιότητα), δεν κατοχυρώνεται η δημόσια πίστη ούτε διασφαλίζονται σε μεγάλο βαθμό οι συναλλαγές γύρω από τα ακίνητα. Έτσι, είναι δυνατό, Π.χ. άλλος να

εμφαίνεται στα Βιβλία Μεταγραφών ως κύριος ή φορέας κάποιου εμπράγματος δικαιώματος επί ορισμένου ακινήτου και άλλος να είναι στην πραγματικότητα φορέας του δικαιώματος, Π.χ. επειδή η σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης ακινήτου είναι άκυρη. Κατά συνέπεια, οι καλόπιστοι συναλλασσόμενοι προστατεύονται μόνο κατ' εξαίρεση.

ζ) Δεν είναι δυνατό να υπάρχει πλήρης και ακριβής εικόνα των εμπράγματων σχέσεων που υφίστανται επί συγκεκριμένου ακινήτου.

η) Λόγω του τρόπου οργάνωσης των Βιβλίων Μεταγραφών τα ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και στους Ο.Τ.Α. δεν εμφανίζονται στα Βιβλία Μεταγραφών, δεν είναι όλα γνωστά και, κατά συνέπεια, δεν προστατεύονται ιδιαίτερα αποτελεσματικά. Διότι, στα Βιβλία Μεταγραφών έχουν καταχωριστεί ορισμένα μόνο από αυτά τα ακίνητα, όπως Π.χ. εκείνα που έχουν αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγών ή έχουν περιέλθει εξομοιωμένα στους Ο.Τ.Α όπως συμβαίνει με βάση το Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Από την άλλη πλευρά, ενόψει της αυξημένης νομικής προστασίας της ακίνητης περιουσίας του ελληνικού δημοσίου και των Ο.Τ.Α. δεν προστατεύονται αποτελεσματικά οι καλόπιστοι ιδιώτες, όταν συναλλάσσονται με τρίτους για ακίνητα που ανήκουν στο ελληνικό δημόσιο ή σε Ο.Τ.Α.

θ) Τέλος, υπό το ισχύον σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών δεν δίδεται στο κράτος η δυνατότητα να έχει μία συνολική εικόνα τόσο για την πραγματική κατάσταση του συνόλου των ακινήτων του όσο και για το σύνολο των ακινήτων της χώρας, παρόλο που αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία για τη χάραξη και εφαρμογή σωστής πολιτικής γύρω από την αξιοποίηση των ακινήτων (π.χ. αγροτική πολιτική, προστασία δασών, πολεοδομική πολιτική κλπ.).

Αυτές οι αδυναμίες του ισχύοντος συστήματος των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών είχαν σοβαρές συνέπειες ιδιαίτερα στο πεδίο των συναλλαγών (π.χ. ακυρότητες μεταβιβαστικών δικαιπραξιών) καθώς και στην προστασία της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου και των Ο.Τ.Α. Ωστόσο, δεν είναι δυνατό να παραγνωριστεί ότι παρά τις αδυναμίες του το σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών ελειτούργησε αποτελεσματικά επί ενάμιση αιώνα και ότι ακριβώς αυτές οι αδυναμίες του απετέλεσαν το λόγο προσεκτικών συναλλαγών γύρω από τα ακίνητα, σε βαθμό που σήμερα να έχουν μειωθεί σημαντικότερα εκείνες οι αμφισβητήσεις ακινήτων που θα μπορούσαν να οφείλονται στις αδυναμίες του ακόμη ισχύοντος συστήματος των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών.

Από την άλλη πλευρά, όλες αυτές οι αδυναμίες του ισχύοντος συστήματος των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών δικαιολογούν απόλυτα την καταβαλλόμενη προσπάθεια αντικατάστασης αυτού του συστήματος μ' ένα σύστημα Κτηματολογίου. Δεν είναι, όμως, επιτρεπτό, αυτές οι αδυναμίες του ισχύοντος συστήματος των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών να λειτουργούν ως άλλοθι για την εισαγωγή ενός οποιουδήποτε συστήματος Κτηματολογίου. Ούτε μπορούν να δικαιολογήσουν και να νομιμοποιήσουν οποιαδήποτε διαδικασία εισαγωγής ενός συστήματος Κτηματολογίου και τις κατιδίαν ρυθμίσεις της ισχύουσας διαδικασίας «κτηματογράφησης». Αντίθετα, ο έλεγχος του εισαγόμενου συστήματος Κτηματολογίου επιβάλλεται να γίνεται *in concreto*, με βάση τις συγκεκριμένες διατάξεις που ήδη θεσπίστηκαν, και όχι με βάση τις αφηρημένες θεωρητικές θέσεις και απόψεις που κατά καιρούς διατυπώθηκαν υπέρ της εισαγωγής ενός αφηρημένου συστήματος Κτηματολογίου.

Επομένως, ο έλεγχος τόσο της διαδικασίας «κτηματογράφησης» για τη σύνταξη του Κτηματολογίου όσο και αυτού του ίδιου του συστήματος Κτηματολογίου, που εισάγονται στην Ελλάδα με το Ν. 2308/1995, όπως τροποποιήθηκε μέχρι σήμερα, και με το Ν. 26641 1998, επιβάλλεται να γίνει μόνο με βάση τις θεσπισθείσες διατάξεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

2.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ – ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματογραφική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα των κτηματογραφημένων περιοχών. Το Κτηματολόγιο αντικαθιστά, στις περιοχές που ισχύει, το υφιστάμενο μέχρι σήμερα προσωποκεντρικό σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Ειδικότερα, η οργάνωση των νομικών και τεχνικών πληροφοριών στο Εθνικό Κτηματολόγιο γίνεται με άξονα το ακίνητο, διατηρουμένης όμως παραλλήλως και της προσωποκεντρικής ευρετηρίασης, ενώ στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών γίνεται με μοναδικό άξονα το πρόσωπο του ιδιοκτήτη.

Τα Κτηματολογικά Γραφεία λειτουργούν στις περιοχές που έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες κτηματογράφησης και καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία και έχουν εκδοθεί για το σκοπό αυτό σχετικές αποφάσεις του Οργανισμού Κτηματολογίου και χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.). Τα κατά τόπον αρμόδια Υποθηκοφυλακεία στις περιοχές αυτές λειτουργούν μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφεία.

Οι κυριότερες αρμοδιότητες των Κτηματολογικών γραφείων είναι:

- α) Η τήρηση και ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων.
- β) Η έκδοση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων από τα κτηματολογικά φύλλα, τα κτηματολογικά διαγράμματα και τα λοιπά τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία.

Τα στοιχεία που τηρούνται στα Κτηματολογικά Γραφεία είναι τα εξής:

- α) Τα κτηματολογικά διαγράμματα, στα οποία αποτυπώνονται με τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) όλα τα ακίνητα που εμπίπτουν στην κτηματογραφημένη περιοχή.
- β) Οι κτηματολογικοί πίνακες για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα. Το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων αποτελεί και περιεχόμενο των πρώτων εγγραφών που έχουν καταχωριστεί στα φύλλα του κτηματολογικού βιβλίου.
- γ) Το κτηματολογικό βιβλίο, το οποίο αποτελείται από τα κτηματολογικά φύλλα.

Σε κάθε ακίνητο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο, το οποίο αναγράφει τον ΚΑΕΚ του ακινήτου και περιέχει τη νομική του κατάσταση (υφιστάμενα εμπράγματα και εν γένει εγγραπτά δικαιώματα Π.χ. κυριότητα, δουλείες, εμπράγματα ασφάλειες κλπ., δικαιούχους και εγγραπτές πράξεις).

δ) Το ημερολόγιο, στο οποίο καταχωρίζονται κατά τη χρονική σειρά υποβολής τους όλες οι αιτήσεις που υποβάλλονται στο Κτηματολογικό Γραφείο για την καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων.

ε) Το αλφαβητικό ευρετήριο, που περιλαμβάνει όλους τους δικαιούχους των δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στο κτηματολογικό βιβλίο.

στ) Το αρχείο τίτλων, διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών, που υποβάλλονται με τις αιτήσεις εγγραφής πράξεων στο κτηματολογικό βιβλίο.

ζ) Το αρχείο κτηματογράφησης, που περιλαμβάνει όλα τα έγγραφα που συλλέχθηκαν κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης, Π.χ. δηλώσεις, τίτλους, λοιπά δικαιολογητικά, ενστάσεις, προσφυγές, αποφάσεις Επιτροπών, προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα που αναρτήθηκαν κλπ.

Η έρευνα στα στοιχεία που τηρούνται στο Κτηματολογικό Γραφείο γίνεται ανά στοιχείο ως εξής:

α) Έρευνα στο κτηματολογικό βιβλίο: Η έρευνα στο κτηματολογικό βιβλίο διενεργείται με βάση τον ΚΑΕΚ του ακινήτου που αναγράφεται στα κτηματολογικά φύλλα.

β) Έρευνα στα κτηματολογικά διαγράμματα: Η έρευνα στα κτηματολογικά διαγράμματα διενεργείται είτε με βάση τον ΚΑΕΚ του ακινήτου, είτε, σε περίπτωση που ο αριθμός αυτός δεν είναι γνωστός, βάσει τοπογραφικού διαγράμματος, προκειμένου να εντοπιστεί το συγκεκριμένο ακίνητο στην ευρύτερη περιοχή.

γ) Έρευνα στα αλφαβητικά ευρετήρια: Η αναζήτηση στα αλφαβητικά ευρετήρια γίνεται με βάση το όνομα των δικαιούχων εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στο κτηματολογικό βιβλίο. Σε περίπτωση εγγάμων γυναικών η αναζήτηση συνιστάται να γίνεται και με τα δύο επώνυμα (πατρικό/ συζυγικό).

δ) Έρευνα στο αρχείο του Κτηματολογικού Γραφείου: Η έρευνα διενεργείται ανάλογα με τον τρόπο που τηρείται το αρχείο στο Κτηματολογικό Γραφείο! είτε με βάση τον ΚΑΕΚ του ακινήτου! είτε με βάση τον αριθμό και την ημερομηνία καταχώρισης των εγγραπτέων πράξεων που ταυτίζεται με τον αριθμό και την ημερομηνία υποβολής των αντίστοιχων αιτήσεων.

ε) Έρευνα στο αρχείο κτηματογράφησης: Η έρευνα διενεργείται σύμφωνα με τον τρόπο αρχειοθέτησης που ακολουθήθηκε κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης, δηλαδή είτε με βάση τον ΚΑΕΚ του ακινήτου, είτε με βάση τον αριθμό πρωτοκόλλου των εγγράφων, είτε, τέλος, με βάση το όνομα των προσώπων.

Σε περίπτωση που ο ΚΑΕΚ του ακινήτου είναι γνωστός και αναζητείται η νομική πληροφορία για τα εγγραπτά δικαιώματα που υπάρχουν στο εν λόγω ακίνητο θα γίνει έρευνα στο κτηματολογικό βιβλίο και ειδικότερα στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Επίσης, υπάρχει δυνατότητα έρευνας στα κτηματολογικά διαγράμματα, για να εξακριβωθεί η ακριβής απεικόνιση του ακινήτου κατά θέση και όρια.

Σε περίπτωση που ο ΚΑΕΚ του ακινήτου δεν είναι γνωστός, τότε, εφόσον είναι γνωστά τα στοιχεία του κυρίου! μπορεί να γίνει αναζήτηση στα αλφαβητικά ευρετήρια με βάση το ονοματεπώνυμό του. Εάν πρόκειται για έγγαμη γυναίκα, η αναζήτηση συνιστάται να γίνεται και με τα δύο επώνυμα (πατρικό/ συζυγικό). Τέλος, στην περίπτωση που ούτε τα στοιχεία του δικαιούχου ούτε ο ΚΑΕΚ του ακινήτου είναι γνωστά, η έρευνα στα κτηματολογικά διαγράμματα μπορεί να διενεργηθεί βάσει τοπογραφικού διαγράμματος, προκειμένου να εντοπιστεί το συγκεκριμένο ακίνητο στην ευρύτερη περιοχή.

Για τις συναλλαγές με τα Κτηματολογικά Γραφεία διατίθενται ειδικά έντυπα αιτήσεων, που διευκολύνουν την επεξεργασία των αιτημάτων και τη γρηγορότερη διεκπεραίωσή τους. Τα έντυπα αυτά διατίθενται στα Κτηματολογικά Γραφεία και στην Ιστοσελίδα της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ktimatologio.gr.

Για ορισμένα είδη αιτήσεων και αιτημάτων είναι απαραίτητη η αναγραφή του ΚΑΕΚ του ακινήτου ή των ακινήτων για τα οποία υποβάλλεται η αίτηση. Σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο ο/οι ΚΑΕΚ δεν είναι γνωστός στο συναλλασσόμενο, θα πρέπει αυτός να απευθυνθεί στον αρμόδιο υπάλληλο του Κτηματολογικού Γραφείου για να τον κατευθύνει στον τρόπο ανεύρεσής του/τους.

Την αίτηση μπορεί να υποβάλει:

- α) Κάθε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) που έχει έννομο συμφέρον.
- β) Ο πληρεξούσιος δικηγόρος του αιτούντος.
- γ) Πληρεξούσιος, δυνάμει πληρεξουσιότητας που του έχει παρασχεθεί συμβολαιογραφικά.

δ) Ο συμβολαιογράφος που συντάσσει την εγγραπτέα πράξη ή ο νόμιμος αναπληρωτής του ή ο αρχειοφύλακας ή εξουσιοδοτημένος συνεργάτης του με γραπτή εξουσιοδότηση.

ε) Όταν πρόκειται για το Δημόσιο ή για Ν.Π.Δ.Δ, ο προϊστάμενος της αρμόδιας υπηρεσίας ή εξουσιοδοτημένος από αυτόν υπάλληλος.

Η διαδικασία που ακολουθείται για την καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων στα κτηματολογικά βιβλία περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενέργειες

α) Εγγραφή της αίτησης στο ημερολόγιο: Οι αιτήσεις εγγράφονται αυθημερόν στο ημερολόγιο. Η εγγραφή γίνεται κατά τη χρονική σειρά υποβολής των αιτήσεων στο Κτηματολογικό Γραφείο. Κάθε αίτηση αριθμείται κατά τη σειρά της υποβολής της και φέρει τον ακριβή χρόνο (ημερομηνία και ώρα) παραλαβής της από το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

β) Έλεγχος των αιτήσεων και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών: Η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα των πράξεων, για τις οποίες έχει υποβληθεί αίτηση, γίνεται κατόπιν απόφασης του Προϊσταμένου, αφού διενεργηθεί από αυτόν ο προβλεπόμενος έλεγχος νομιμότητας. Η αποδοχή ή η απόρριψη της αίτησης γίνεται χωρίς υπαίτια καθυστέρηση και πάντως σε χρόνο όχι μεγαλύτερο των (5) εργάσιμων ημερών από την ημέρα της υποβολής της. Χρόνος καταχώρισης στα κτηματολογικά φύλλα θεωρείται η ημερομηνία υποβολής της αίτησης για την καταχώριση. Εάν διαπιστωθεί τυπική έλλειψη κάποιου δικαιολογητικού που μπορεί να συμπληρωθεί ή να διορθωθεί, ο Προϊστάμενος μπορεί να τάξει σύντομη προθεσμία, όχι μεγαλύτερη των (5) εργάσιμων ημερών, για να προσκομίσει ο αιτών τα ελλείποντα στοιχεία. Στην περίπτωση αυτή η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα είναι προσωρινή - υπό επιφύλαξη. Σημειώνεται ότι όσο εκκρεμεί η προσωρινή καταχώριση ο προϊστάμενος δεν μπορεί να προβεί σε καταχώριση άλλης μεταγενέστερης εγγραφής στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, προτού οριστικοποιηθεί ή εξαλειφθεί η προσωρινή καταχώριση. Αν ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου αρνηθεί την αιτούμενη καταχώριση, σημειώνει την άρνησή του και τους σχετικούς λόγους επί της αιτήσεως ή σε πρόσθετο φύλλο και τη γνωστοποιεί αμελλητί στον αιτούντα. Η διαδικασία ελέγχου και η διαδικασία υποβολής αντιρρήσεων κατά των αποφάσεων του προϊσταμένου ρυθμίζονται στο άρθρο 16 του ν. 2664/1998, όπως αυτό ισχύει.

2.2 ΟΙ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλη και κατά τόπο Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αίτηση υποβάλλεται εντός της προθεσμίας που ισχύει για την αγωγή, μετά την άπρακτη πάροδο. Επικυρωμένο αντίγραφο της αίτησης με τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος στον θιγόμενο από την αιτούμενη καταχώριση, ο οποίος έχει δικαίωμα εναντίωσης μέσα σε προθεσμία δέκα (10) εργάσιμων ημερών. Η εναντίωση ασκείται εγγράφως, εγγράφεται στο ημερολόγιο και καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, εφόσον συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις, προβαίνει εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών στην καταχώριση της πράξης υπό την επιφύλαξη της μη εμπρόθεσμης άσκησης εναντίωσης από τον θιγόμενο (προσωρινή καταχώριση.) Αν ο θιγόμενος δεν εναντιωθεί στην αιτούμενη καταχώριση εντός της προθεσμίας, ο Προϊστάμενος τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική. Στην περίπτωση αυτή ως ημερομηνία της οριστικής καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία της προσωρινής καταχώρισης. Εάν ο θιγόμενος από την εγγραφή ασκήσει εντός της ως άνω προθεσμίας το δικαίωμα εναντίωσης του, ο Προϊστάμενος αξιολογεί τα προσκομισθέντα στοιχεία και, είτε τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική, σημειώνοντας στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου την τροπή, είτε την εξαλείφει από τα βιβλία αυτεπαγγέλτως. Κατά της απόφασης του Προϊσταμένου μπορούν ο αιτών ή ο αρχικώς εγγεγραμμένος να υποβάλουν αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή. Ο θιγόμενος από την απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή μπορεί να ζητήσει με αγωγή του τη διόρθωση της εγγραφής.

Όταν αφορά σε ακίνητο «άγνωστου ιδιοκτήτη», απευθύνεται κατά του ΟΚΧΕ, και ανακοινώνεται, με ποινή απαράδεκτου, στο Ελληνικό Δημόσιο εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την κατάθεση της.

Αν το δικαίωμα που καταχωρίστηκε στην αρχική εγγραφή είχε μεταβιβασθεί, αλλοιωθεί ή καταργηθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των

πρώτων εγγραφών, η διόρθωση της αρχικής εγγραφής δεν απαιτείται να γίνει με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Στην περίπτωση αυτή και υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει μεσολαβήσει άλλη εγγραφή, η επαγόμενη τη μεταβίβαση, αλλοίωση κατάργηση του εγγραπτέου δικαιώματος πράξη καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με αίτηση του δικαιούχου.

Επικυρωμένο αντίγραφο της αίτησης με τα συνοποβαλλόμενα έγγραφα επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος στον θιγόμενο από την αιτούμενη καταχώριση, ο οποίος έχει δικαίωμα εναντίωσης μέσα σε προθεσμία δέκα (10) εργάσιμων ημερών. Η εναντίωση ασκείται εγγράφως, εγγράφεται στο ημερολόγιο και καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, εφόσον συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις, προβαίνει εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών στην καταχώριση της πράξης υπό την επιφύλαξη της μη εμπρόθεσμης άσκησης εναντίωσης από τον θιγόμενο (προσωρινή καταχώριση). Αν ο θιγόμενος δεν εναντιωθεί στην αιτούμενη καταχώριση εντός της σχετικής προθεσμίας, ο Προϊστάμενος τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική, σημειώνοντας την τροπή στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου. Στην περίπτωση αυτή ως ημερομηνία της οριστικής καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία της προσωρινής καταχώρισης. Εάν ο θιγόμενος από την εγγραφή ασκήσει εντός της ως άνω προθεσμίας το δικαίωμα εναντίωσης του, ο Προϊστάμενος αξιολογεί τα προσκομισθέντα στοιχεία και, είτε τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική, σημειώνοντας στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου την τροπή, είτε την εξαλείφει από τα βιβλία αυτεπαγγέλτως. Κατά της απόφασης του Προϊσταμένου μπορούν ο αιτών ή ο αρχικώς εγγεγραμμένος να υποβάλουν αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή. Ο θιγόμενος από την απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή μπορεί να ζητήσει με αγωγή του τη διόρθωση της εγγραφής.

Οι πρώτες εγγραφές, των οποίων δεν αμφισβητήθηκε η ακρίβεια ενώπιον των δικαστηρίων, καθίστανται οριστικές και παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερόμενων με τις πρώτες αυτές εγγραφές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν.

Από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου των πρώτων εγγραφών. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική μόνον αξίωση κατά του αναφερόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου για την απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου. Αντικείμενο της αξίωσης αυτής είναι η κατά το χρόνο της

δημιουργίας του αμάχητου τεκμηρίου χρηματική αξία του ακινήτου στο οποίο αφορά (ολικά ή μερικά) η ανακριβής εγγραφή. Δεν αποκλείεται επίσης αξίωση αποζημίωσης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της ευθύνης από αδικοπραξία. Απόδοση αυτοουσίως είτε του όλου είτε μέρους του ακινήτου στο οποίο αφορά η ανακριβής πρώτη εγγραφή, κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, καθώς επίσης αποκατάσταση της προηγούμενης κατάστασης σε περίπτωση αξίωσης αποζημίωσης είναι δυνατή, ύστερα από σχετικό αίτημα του δικαιούχου, μόνον όταν για το ακίνητο στο οποίο αφορά η ανακριβής εγγραφή δεν έχει ήδη χωρήσει ειδική διαδοχή από επαχθή αιτία και εγγραφή αυτής στο κτηματολογικό βιβλίο. Η εκπλήρωση τυχόν υποχρέωσης αυτούσιας απόδοσης γίνεται με σύμβαση μεταξύ υποχρέου και δικαιούχου και εγγραφή αυτής στο κτηματολογικό βιβλίο, που δεν συνιστά διόρθωση της αρχικής εγγραφής αλλά επιγενόμενη εγγραφή. Η σύμβαση αυτή και η εγγραφή της στο κτηματολογικό βιβλίο δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε φόρο ή τέλος. Η δαπάνη για τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου βαρύνει τον υπόχρεο σε απόδοση.

Οι πρώτες εγγραφές των οποίων αμφισβητήθηκε με αγωγή η ακρίβεια μέσα στην προθεσμία, οριστικοποιούνται μόλις καταστεί αμετάκλητη η δικαστική απόφαση που απορρίπτει την αγωγή. Αν, αντίθετα, η απόφαση που κατέστη αμετάκλητη δέχεται ολικά ή μερικά την αγωγή, διορθώνεται η αρχική εγγραφή σύμφωνα με το διατακτικό της αμετάκλητης απόφασης. Η διορθωμένη αυτή εγγραφή είναι οριστική και παράγει το προβλεπόμενο στην παράγραφο αυτή αμάχητο τεκμήριο.

Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μέχρι την οριστικοποίηση της ισχύουν τα ακόλουθα:

α) Τα μη καταχωρισθέντα στις πρώτες εγγραφές δικαιώματα μεταβιβάζονται και επιβαρύνονται σύμφωνα με τις οικείες γι' αυτά διατάξεις, χωρίς να απαιτείται και η τήρηση της τυχόν προβλεπόμενης στις διατάξεις αυτές προϋπόθεσης της εγγραφής της σχετικής πράξης στο κτηματολόγιο. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας, εφόσον ο μεταβιβάζων δεν έχει ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου την αγωγή, την εγγραφή αναπληρώνει η εκ μέρους του αποκτώντος άσκηση και η με επιμέλειά του καταχώριση της αγωγής αυτής στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Σε περίπτωση σύστασης περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος ή εγγραπτεύου ενοχικού δικαιώματος, η αγωγή αυτή μπορεί να ασκηθεί είτε από τον μη εγγεγραμμένο στο Κτηματολόγιο κύριο είτε από τον αποκτώντα το περιορισμένο εμπράγματο ή εγγραπτέο ενοχικό, αντίστοιχα, δικαίωμα είτε και από

τους δύο από κοινού. Η αγωγή καταχωρίζεται με επιμέλεια του ενάγοντος στο Κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου και αναπληρώνει την εγγραφή της πράξης στο κτηματολόγιο. Τα παραπάνω ισχύουν αναλόγως και για κάθε μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του δικαιώματος, για την οποία καταχωρίζεται σχετική σημείωση στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

β) Για την εκ μέρους του δανειστή εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διάθεσης σε δικαίωμα που δεν έχει καταχωρισθεί στις πρώτες εγγραφές και δεν έχει στο μεταξύ μεταβιβασθεί ή επιβαρυνθεί απαιτείται, πέραν των όσων προβλέπουν οι ισχύουσες για τη σύσταση των εν λόγω βαρών διατάξεις, να ασκηθεί από τον δανειστή και να καταχωρισθεί με επιμέλεια του στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου και η αγωγή. Τα παραπάνω εφαρμόζονται και στην περίπτωση των τελεσίδικων δικαστικών αποφάσεων διάρρηξης καταδολιευτικών εκποιήσεων. Στη συζήτηση της αγωγής προσεπικαλείται υποχρεωτικά, με επιμέλεια του ενάγοντος δανειστή, ο φερόμενος ως δικαιούχος του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος οφειλέτης. Στην περίπτωση καταδολιευτικών πράξεων που διαρρήχθηκαν, στη συζήτηση προσεπικαλούνται οι συμβαλλόμενοι σε αυτή. Εάν η προσεπίκληση παραλειφθεί, το δικαστήριο, με αίτηση οποιουδήποτε από τους διαδίκους ή αυτεπαγγέλτως, αναβάλλει τη συζήτηση και ορίζει προθεσμία για την προσεπίκληση. Εφόσον η προθεσμία αυτή περάσει άπρακτη, η αγωγή απορρίπτεται ως απαράδεκτη. Ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού γραφείου, κατά τον έλεγχο νομιμότητας που διενεργεί για τη σχετική εγγραφή, περιορίζεται στη διακρίβωση της συνδρομής των παραπάνω προϋποθέσεων. Τα βάρη και οι δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης που καταχωρίζονται σύμφωνα με τα παραπάνω οριζόμενα, καθώς επίσης κάθε παράγωγο από αυτά δικαίωμα και κάθε πράξη που στηρίζεται σε αυτά, τελούν υπό την αναβλητική αίρεση της έκδοσης αμετάκλητης απόφασης επί της αγωγής του δανειστή, με την οποία ο οφειλέτης θα αναγνωρίζεται ως δικαιούχος του μη καταχωρισθέντος αρχικά δικαιώματος. Στην περίπτωση που το μη καταχωρισθέν στις πρώτες εγγραφές δικαίωμα μεταβιβάσθηκε ή επιβαρύνθηκε, το κτηθέν δικαίωμα μπορεί να επιβαρυνθεί με υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση ή άλλη δέσμευση της εξουσίας διάθεσης χωρίς να απαιτείται η άσκηση νέας αγωγής εκ μέρους του δανειστή. Στην τελευταία περίπτωση τα βάρη και οι δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης, καθώς επίσης κάθε παράγωγο από αυτά δικαίωμα και κάθε πράξη που στηρίζεται σε αυτά, τελούν υπό την αναβλητική αίρεση της έκδοσης

αμετάκλητης απόφασης επί της αγωγής.

γ) Σε περίπτωση που καταχωρισμένο στο κτηματολόγιο δικαίωμα έχει νομίμως επιβαρυνθεί πριν από τις πρώτες εγγραφές με υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση, μεσεγγύηση ή άλλη δέσμευση της εξουσίας διάθεσης, που δεν εμφανίζεται στις πρώτες εγγραφές, κάθε εξουσία που πηγάζει από τις οικίες για τα βάρη αυτά διατάξεις μπορεί να ασκηθεί και κάθε επόμενη πράξη, που στηρίζεται σε αυτά, μπορεί να διενεργηθεί, υπό την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος ή και κάθε τρίτος που έχει έννομο συμφέρον θα ασκήσει την αγωγή, με την οποία θα ζητεί την αναγνώριση του μη καταχωρισθέντος στις πρώτες εγγραφές βάρους ή της μη καταχωρισθείσας δέσμευσης της εξουσίας διάθεσης, αντίστοιχα, και θα επιμεληθεί την εγγραφή της στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Στην περίπτωση που την αγωγή αυτή ασκεί τρίτος, στη σχετική δίκη προσεπικαλεί υποχρεωτικά και τον φερόμενο ως δικαιούχο του βάρους ή ως υπέρ ου η δέσμευση της εξουσίας διάθεσης, αντίστοιχα. Σε περίπτωση που η προσεπίκληση παραλειφθεί, το δικαστήριο, με αίτηση οποιουδήποτε από τους διαδίκους ή αυτεπαγγέλτως, αναβάλλει τη συζήτηση και ορίζει προθεσμία για την προσεπίκληση. Εφόσον η προθεσμία αυτή περάσει άπρακτη, η αγωγή απορρίπτεται ως απαράδεκτη. Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου, κατά τον έλεγχο νομιμότητας που διενεργεί για τη σχετική εγγραφή, περιορίζεται στη διακρίβωση της συνδρομής των παραπάνω προϋποθέσεων. Το κύρος των πράξεων που διενεργούνται σύμφωνα με τα παραπάνω οριζόμενα και των δικαιωμάτων που στηρίζονται σε αυτές τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της έκδοσης αμετάκλητης απόφασης, με την οποία θα γίνεται δεκτή η ως άνω αγωγή.

Μεταγενέστερες εγγραφές, που καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο έως την οριστικοποίηση της πρώτης εγγραφής, δημιουργούν το μαχητό τεκμήριο. Το μαχητό αυτό τεκμήριο δεν αντιτάσσεται κατ' εκείνου που αμφισβήτησε την ακρίβεια της πρώτης εγγραφής ενώπιον των δικαστηρίων μέσα στην προβλεπόμενη προθεσμία και πέτυχε την έκδοση υπέρ αυτού αμετάκλητης δικαστικής απόφασης ούτε κατ' εκείνων που έλκουν δικαιώματα από αυτόν, εκτός αν πρόκειται για εγγραφή που αφορά σε πρωτότυπη κτήση, αντιτασσόμενη κατά τις ισχύουσες γι' αυτήν διατάξεις και έναντι αυτού.

Ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου ως ακίνητα «άγνωστου ιδιοκτήτη» θεωρείται ότι ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή. Στην περίπτωση αυτή

δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο.

Τα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία μεριμνούν για τη σημείωση στα κτηματολογικά βιβλία της προβλεπόμενης στην προηγούμενη παράγραφο έννομης συνέπειας.

2.3 ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

Οι ανακριβείς κτηματολογικές εγγραφές (αρχικές και μεταγενέστερες) διορθώνονται σύμφωνα με τον τρόπο που προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου 2664/1998 και ειδικότερα στα άρθρα 6, 7, 70, 13, 17,18, 19 και 200, όπως αυτά ισχύουν.

Όταν πρόκειται για διόρθωση πρόδηλου σφάλματος κατά το άρθρο 18 του ν. 2664/1998, ή για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων κατά το άρθρο 19 παρ.2 του ν. 2664/1998, απαιτείται η υποβολή αίτησης και η έκδοση σχετικής απόφασης του προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου.

2.3.1 Διαδικασία Επίλυσης Διαφορών

Ο διενεργούμενος στο κτηματολογικό γραφείο έλεγχος κάθε αίτησης και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών είναι έλεγχος νομιμότητας. Κατ' αυτόν ελέγχεται ιδίως:

- α) αν το κτηματολογικό γραφείο είναι αρμόδιο κατά τόπο
- β) αν το δικαίωμα στο οποίο αφορά η αίτηση και η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα περιλαμβάνεται μεταξύ εκείνων των οποίων ο νόμος επιτάσσει την καταχώριση
- γ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες από το νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της
- δ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συνυποβάλλονται με την αίτηση, με πληρότητα και ακρίβεια, τα αναφερόμενα στο άρθρο 14 δικαιολογητικά
- ε) αν το πρόσωπο, το οποίο προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί, αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος

στ) αν ο εμφανιζόμενος κατά την υποβολή της αιτήσεως ως πληρεξούσιος, νόμιμος αντιπρόσωπος ή εκπρόσωπος νομικού προσώπου, νομιμοποιείται να προβεί στη ζητούμενη καταχώριση

Αν ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου αρνηθεί τη ζητούμενη καταχώριση, σημειώνει την άρνησή του και εκθέτει συνοπτικά τους λόγους της επί της αιτήσεως ή σε επισυναπτόμενο στην αίτηση πρόσθετο φύλλο και γνωστοποιεί αμελλητί την απόφασή του αυτή στον αιτούντα.

Αν στα συνυποβαλλόμενα με την αίτηση δικαιολογητικά υπάρχει τυπική έλλειψη, που είναι δυνατόν να διορθωθεί ή να συμπληρωθεί, ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου μπορεί να τάξει σύντομη προθεσμία, όχι μεγαλύτερη των πέντε εργάσιμων ημερών, μέσα στην οποία ο αιτών πρέπει να προσκομίσει τα ελλείποντα στοιχεία. Στην περίπτωση αυτή η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα γίνεται υπό την επιφύλαξη της εμπρόθεσμης προσκόμισης των στοιχείων που λείπουν (προσωρινή-υπό επιφύλαξη-καταχώριση). Αν η έλλειψη συμπληρωθεί εμπρόθεσμα, ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική, σημειώνοντας την τροπή στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου. Στην περίπτωση αυτή ημερομηνία της οριστικής καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία της προσωρινής καταχώρισης.

Αν παρέλθει η προθεσμία, χωρίς να προσκομισθούν τα ελλείποντα στοιχεία, θεωρείται ότι δεν έγινε η καταχώριση και εξαλείφεται αυτεπαγγέλτως η προσωρινή καταχώριση.

Στην περίπτωση προσωρινής καταχώρισης, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν επιτρέπεται να προβεί σε καταχώριση μεταγενέστερης εγγραφής προτού οριστικοποιηθεί ή εξαλειφθεί από το κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου η προσωρινή καταχώριση.

Κατά της αρνητικής απόφασης του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου, καθώς και της εξάλειψης καταχώρισης ο αιτών δικαιούται να προβάλει αντιρρήσεις μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών αφότου έλαβε γνώση αυτής. Οι αντιρρήσεις υποβάλλονται με αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και εγγράφονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ο Κτηματολογικός Δικαστής, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, ελέγχει αν η αντίρρηση έχει εγγραφεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου και σε αρνητική περίπτωση την απορρίπτει ως απαράδεκτη.

Με απόφαση του Ανώτατου Δικαστικού Συμβουλίου ορίζεται σε κάθε Πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο, ένας πρωτοδίκης ως κτηματολογικός δικαστής, κατά προτίμηση μεταξύ των αρχαιοτέρων, καθώς και ο αναπληρωτής του. Με την ίδια απόφαση ορίζεται η θητεία του τακτικού και του αναπληρωματικού κτηματολογικού δικαστή, η οποία μπορεί να παραταθεί, χωρίς να υπερβεί συνολικά τα πέντε (5) έτη. Αντικατάσταση του κτηματολογικού δικαστή μπορεί να γίνει με απόφαση του ανώτατου δικαστικού συμβουλίου, αν το ζητήσει ο ίδιος ή συντρέχει σπουδαίος λόγος. Αν ο κτηματολογικός δικαστής ή ο αναπληρωτής του παύσει οποτεδήποτε να υπηρετεί στο οικείο πρωτοδικείο, το Ανώτατο Δικαστικό Συμβούλιο ορίζει άλλον.

2.3.2 Διόρθωση ύστερα από διακαστική αμφισβήτηση

Επιτρέπεται η διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών αν αμφισβητηθεί δικαίωμα που αναγράφεται στα κτηματολογικά φύλλα. Για τη διόρθωση αυτή απαιτείται αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Για τη διόρθωση υποβάλλεται στο κτηματολογικό γραφείο αίτηση από το διάδικο που νίκησε ή τους διαδόχους του εκείνους υπέρ των οποίων ισχύει το δεδικασμένο από την απόφαση. Με την αίτηση συνυποβάλλονται η απόφαση και τα έγγραφα από τα οποία προκύπτει το αμετάκλητο αυτής.

Αν αμφισβητηθεί η ακρίβεια κτηματολογικής εγγραφής, η διαφορά, αν αυτή δεν υπάγεται στο πολυμελές πρωτοδικείο, εκδικάζεται από τον κτηματολογικό δικαστή, που επιλαμβάνεται της υποθέσεως ως μονομελές πρωτοδικείο κατά τις διατάξεις της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας. Όταν η διαφορά υπάγεται στην αρμοδιότητα του πολυμελούς πρωτοδικείου, στη σύνθεσή του μετέχει και ο κτηματολογικός δικαστής.

2.3.3 Διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων

Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή σε περίπτωση εσφαλμένων αριθμητικών πράξεων ως προς γεωμετρικά στοιχεία των εγγραφών.

Αν ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου δεν αποφανθεί μέσα σε δύο (2) μήνες από την υποβολή της αίτησης, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον κτηματολογικό δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη λήξη του διμήνου αυτού. Η αίτηση προς τον κτηματολογικό δικαστή καταχωρίζεται στα κτηματολογικά φύλλα.

2.3.4 Διόρθωση κτηματολογικών Εγγραφών σε άλλες περιπτώσεις

Άρθρο 19. - Διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών σε άλλες περιπτώσεις

Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον, προβαίνει σε διόρθωση ληξιαρχικών στοιχείων που αναγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία.

Αν υπάρχουν σφάλματα που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών, ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου προβαίνει σε διόρθωση ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον. Η αίτηση αυτή καταχωρίζεται, με ποινή απαραδέκτου, στα κτηματολογικά φύλλα. Αν η αποδοχή της αίτησης μπορεί να επηρεάσει δικαιώματα όμορων δικαιούχων, κοινοποιείται, με ποινή απαραδέκτου, στους όμορους δικαιούχους. Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου ορίζει εύλογη προθεσμία, μέσα στην οποία οι όμοροι δικαιούχοι έχουν δικαίωμα να υποβάλουν τις απόψεις τους εγγράφως. Η απόφαση του προϊστάμενου του κτηματολογικού γραφείου κοινοποιείται και στους όμορους δικαιούχους. Ο αιτών ή όμορος δικαιούχος που βλάπτεται από την απόφαση δικαιούται να προσφύγει στον κτηματολογικό δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση της σε αυτόν. Η προσφυγή στον κτηματολογικό δικαστή καταχωρίζεται, με ποινή απαραδέκτου, στα κτηματολογικά φύλλα και αναστέλλει τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών έως την έκδοση οριστικής απόφασης από τον κτηματολογικό δικαστή. Η προθεσμία και η άσκηση ένδικων μέσων κατά της απόφασης του κτηματολογικού δικαστή δεν έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα. Δικαίωμα προσφυγής στον κτηματολογικό δικαστή έχει επίσης ο αιτών και σε περίπτωση που ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου δεν αποφανθεί επί της αιτήσεως μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την υποβολή της ή από τη λήξη της εύλογης προθεσμίας που τυχόν ετάχθη για την υποβολή των απόψεων των όμορων δικαιούχων. Η δεκαπενθήμερη προθεσμία προσφυγής στον κτηματολογικό δικαστή

είναι στην περίπτωση αυτή δεκαπέντε (15) ημερών από τη λήξη του κατά το προηγούμενο εδάφιο διμήνου.

Αν υφίσταται εγγραφή στα κτηματολογικά φύλλα, λόγω παράδοσης της νομής ακινήτων σε δικαιούχους από αναδασμό και εκδοθεί στη συνέχεια η δημοσιευόμενη στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως απόφαση κύρωσης του αναδασμού, η οποία πρέπει να διαβιβαστεί αμέσως και στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, ο προϊστάμενος αυτού προβαίνει στην εγγραφή είτε αυτεπαγγέλτως, αμέσως μετά τη διαβίβαση σε αυτόν της απόφασης κύρωσης του αναδασμού είτε ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον, ο οποίος συνυποβάλλει με την αίτηση και το Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύεται η απόφαση κύρωσης του αναδασμού.

Αν, σε περιπτώσεις ακινήτων που κείνται σε περιοχές για τις οποίες δεν υφίσταται κυρωμένος δασικός χάρτης, έχει εκδοθεί απόφαση των επιτροπών επί ενστάσεων και προσφυγών που υποβλήθηκαν και έχει περατωθεί η διοικητική διαδικασία, ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου προβαίνει σε διόρθωση της σχετικής κτηματολογικής εγγραφής, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον.

2.4 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ-ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ-ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΑ ΠΟΥ ΕΚΔΙΔΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Τα εκδιδόμενα πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα, για τα οποία απαιτείται η προηγούμενη υποβολή σχετικής αίτησης, είναι τα εξής

α) πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης Αντιστοιχεί στο εκδιδόμενο από το Υποθηκοφυλακείο πιστοποιητικό μεταγραφής ή εγγραφής. Κόστος έκδοσης: 4,5 ευρώ.

β) Πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών αντικειμένου εγγραπτέων δικαιωμάτων: περιέχει απόσπασμα από τις ενότητες του κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου, όπως αυτό προσδιορίζεται με βάση τον ΚΑΕΚ, για τις οποίες ζητείται η έκδοση του πιστοποιητικού και εμφανίζει τις σχετικές κτηματολογικές εγγραφές (αρχικές και μεταγενέστερες) για όλους τους δικαιούχους και συνδικαιούχους. Αντιστοιχεί στα εκδιδόμενα από το Υποθηκοφυλακείο πιστοποιητικά: μη εκποίησης, βαρών, διεκδικήσεων, τροπής προσημείωσης σε υποθήκη, διαγραφής εγγεγραμμένης αγωγής, εξάλειψης υποθήκης ή προσημείωσης και άρσης κατάσχεσης. Κόστος έκδοσης: 4,5 ευρώ, ανά αιτούμενη ενότητα εγγραπτέων δικαιωμάτων/ πράξεων.

γ) Πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών φυσικού/ νομικού προσώπου: Εμφανίζει για ακίνητο/α, που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου, τις εγγραφές δικαιωμάτων (αρχικές και μεταγενέστερες) για συγκεκριμένο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, από τις ενότητες του κτηματολογικού φύλλου, στις οποίες υπάρχουν οι αιτηθείσες κτηματολογικές εγγραφές για το εν λόγω πρόσωπο. Αντιστοιχεί στο εκδιδόμενο από το Υποθηκοφυλακείο αντίγραφο μερίδας προσώπου. Κόστος έκδοσης: 4,5 ευρώ ανά αιτούμενη ενότητα εγγραπτέων δικαιωμάτων/ πράξεων.

δ) Αντίγραφο εγγραπτέας πράξης: Κόστος έκδοσης: 4,5 ευρώ, ανά φύλλο από το εκδιδόμενο αντίγραφο.

ε) Αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου: Αντιστοιχεί στο εκδιδόμενο από το Υποθηκοφυλακείο αντίγραφο μερίδας προσώπου. Κόστος έκδοσης: 4,5 ευρώ, ανά φύλλο από το εκδιδόμενο αντίγραφο.

στ) Αντίγραφο στοιχείου από το αρχείο κτηματογράφησης: Κόστος έκδοσης: 4,5 ευρώ, ανά φύλλο από το εκδιδόμενο αντίγραφο.

Η παραπάνω αντιστοίχιση των πιστοποιητικών ανά φορέα έκδοσης και το κόστος έκδοσής τους προβλέπονται στην υπ' αρ. 127965/6-8-2003 εγκύκλιο του Υπουργείου Δικαιοσύνης προς όλα τα Υποθηκοφυλακεία της χώρας.

ζ) Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος: Κόστος έκδοσης: 15 ευρώ, τέλη υπέρ ο.Κ.χ.Ε. η) Κτηματογραφικό διάγραμμα: Κόστος έκδοσης: 30 ευρώ, τέλη υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε.

2.5 ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ ΓΙΑ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ

ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ

Προαπαιτείται: έκδοση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο (ΚΑΕΚ) που αφορά η πράξη (π.χ. γεωτεμάχιο, κάθετη/ οριζόντια ιδιοκτησία κλπ.).

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1. Συμπλήρωση της αντίστοιχης έντυπης αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας πράξης.
2. Κατάθεση της αίτησης, συνοδευομένης από την πράξη και το/τα ανάλογο/α απόσπασμα/αποσπάσματα κτηματολογικού διαγράμματος.

Επισημαίνεται ότι στα σχετικά έγγραφα που περιέχεται η εγγραπτέα πράξη (π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο) χρήσιμο είναι να μνημονεύεται ο/οι ΚΑΕΚ του/ των ακινήτου/ων, που αυτή αφορά.

3.Πληρωμή των τελών και δικαιωμάτων.

4.Παραλαβή απόδειξης για την κατατεθείσα αίτηση, με την οποία ο ενδιαφερόμενος θα παραλάβει το πιστοποιητικό που τυχόν ζήτησε με την αίτησή του (πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης ή/και πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών αντικειμένου εγγραπτέων δικαιωμάτων).

ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ ΠΟΥ ΕΠΙΦΕΡΕΙ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ

Προαπαιτείται: έκδοση κτηματογραφικού διαγράμματος για το/τα ακίνητο/α (ΚΑΕΚ) που αφορά η πράξη.

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1.Συμπλήρωση της αντίστοιχης έντυπης αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας πράξης.
2.Κατάθεση της αίτησης συνοδευόμενης από την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση, το ενημερωμένο κτηματογραφικό διάγραμμα με τον πίνακα συντεταγμένων των κορυφών που αποδίδουν τη γεωμετρική μεταβολή και το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την πράξη. Επισημαίνεται ότι στα σχετικά έγγραφα πρέπει να μνημονεύεται ο/οι ΚΑΕΚ του/των ακινήτου/ων, που αφορά η πράξη.

3.Πληρωμή των τελών και δικαιωμάτων.

4.Παραλαβή απόδειξης για την κατατεθείσα αίτηση, με την οποία ο ενδιαφερόμενος θα παραλάβει το πιστοποιητικό που τυχόν ζήτησε με την αίτησή του.

ΕΚΔΟΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ

Το αίτημα για έκδοση πιστοποιητικού καταχώρισης εγγραπτέας πράξης μπορεί να υποβληθεί:

α. Στο έντυπο της αίτησης για την καταχώριση εγγραπτέας πράξης κατά το χρόνο υποβολής της εν λόγω αίτησης.

β. Με χωριστή αίτηση, οποιαδήποτε άλλη χρονική στιγμή συντρέχει λόγος έκδοσής του, ως ακολούθως:

1.Συμπλήρωση της αντίστοιχης έντυπης αίτησης.

2.Κατάθεση της αίτησης.

3. Πληρωμή των τελών και δικαιωμάτων.

4. Παραλαβή απόδειξης για την κατατεθείσα αίτηση, με την οποία ο ενδιαφερόμενος θα παραλάβει το αιτούμενο πιστοποιητικό. Σε περίπτωση αδυναμίας του αιτούντος να παραλάβει το αιτούμενο πιστοποιητικό τότε μπορεί να συμπληρώσει στο πεδίο «ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ» της αίτησης τα στοιχεία τρίτου προσώπου, που θα παραλάβει για λογαριασμό του το πιστοποιητικό με την επίδειξη της αστυνομικής του ταυτότητας.

ΕΚΔΟΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Το αίτημα για έκδοση πιστοποιητικού κτηματολογικών εγγραφών αντικειμένου εγγραπτέων δικαιωμάτων μπορεί να υποβληθεί:

α. Στο έντυπο της αίτησης για την καταχώριση εγγραπτέας πράξης κατά το χρόνο υποβολής της εν λόγω αίτησης.

β. Με χωριστή αίτηση, οποιαδήποτε άλλη χρονική στιγμή συντρέχει λόγος έκδοσής του, ως ακολούθως

1. Συμπλήρωση της αντίστοιχης έντυπης αίτησης.

2. Κατάθεση της αίτησης.

3. Πληρωμή των τελών και δικαιωμάτων.

4. Παραλαβή απόδειξης για την κατατεθείσα αίτηση, με την οποία ο ενδιαφερόμενος θα παραλάβει το αιτούμενο πιστοποιητικό. Σε περίπτωση αδυναμίας του αιτούντος να παραλάβει το αιτούμενο πιστοποιητικό, τότε μπορεί να συμπληρώσει στο πεδίο «ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ» της αίτησης τα στοιχεία τρίτου προσώπου, που θα παραλάβει για λογαριασμό του το πιστοποιητικό με την επίδειξη της αστυνομικής του ταυτότητας.

ΕΚΔΟΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΦΥΣΙΚΟΥ/ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1. Συμπλήρωση της αντίστοιχης έντυπης αίτησης.

2. Κατάθεση της αίτησης.

3. Πληρωμή των τελών και δικαιωμάτων.

4. Παραλαβή απόδειξης για την κατατεθείσα αίτηση, με την οποία ο ενδιαφερόμενος θα παραλάβει το αιτούμενο πιστοποιητικό. Σε περίπτωση αδυναμίας του αιτούντος να παραλάβει το αιτούμενο πιστοποιητικό, τότε μπορεί να συμπληρώσει στο πεδίο

«ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ» της αίτησης τα στοιχεία τρίτου προσώπου, που θα παραλάβει για λογαριασμό του το πιστοποιητικό με την επίδειξη της αστυνομικής του ταυτότητας.

ΕΚΔΟΣΗ ΑΝΤΙΓΡΑΦΩΝ

1. Συμπλήρωση έντυπης αίτησης

α) Για χορήγηση αντιγράφου εγγραπτέας πράξης

β) Για χορήγηση αντιγράφου κτηματολογικού φύλλου (απαιτείται η γνώση και αναγραφή του ΚΑΕΚ του ακινήτου, για το οποίο αυτό θα εκδοθεί, στο έντυπο της αίτησης).

γ) Για χορήγηση αντιγράφου στοιχείου από το αρχείο κτηματογράφησης, στην οποία αναγράφεται το αιτούμενο στοιχείο.

4. Παραλαβή απόδειξης για την κατατεθείσα αίτηση, με την οποία ο ενδιαφερόμενος θα παραλάβει το αιτούμενο αντίγραφο. Σε περίπτωση αδυναμίας του αιτούντος να παραλάβει το αιτούμενο αντίγραφο, τότε μπορεί να συμπληρώσει στο πεδίο «ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ» της αίτησης τα στοιχεία τρίτου προσώπου, που θα παραλάβει για λογαριασμό του το αντίγραφο με την επίδειξη της αστυνομικής του ταυτότητας.

ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1. Συμπλήρωση έντυπης αίτησης με αναγραφή του ΚΑΕΚ του ακινήτου/ων, που αυτή αφορά και πλήρη περιγραφή του σφάλματος και του αιτήματος διόρθωσης.

2. Κατάθεση της αίτησης με επισυναπτόμενα τα έγγραφα από τα οποία προκύπτει το πρόδηλο σφάλμα.

ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Προαπαιτείται: έκδοση κτηματογραφικού διαγράμματος για τα ακίνητα των οποίων αιτείται η διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων.

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1. Συμπλήρωση της αντίστοιχης έντυπης αίτησης.

Σημειώνεται ότι η αίτηση, εφόσον συναινούν όλοι οι όμοροι δικαιούχοι που επηρεάζονται από την αποδοχή της, μπορεί να υποβληθεί από κοινού.

2. Κατάθεση της αίτησης συνοδευόμενης από το ενημερωμένο κτηματογραφικό διάγραμμα που αποδίδει τη διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων και το

τοπογραφικό διάγραμμα. Επισημαίνεται ότι στα σχετικά έγγραφα πρέπει να μνημονεύεται ο/οι ΚΑΕΚ του ακινήτου/ων, που αφορά η πράξη.

3. Ενημέρωση του αιτούντα από το Κτηματολογικό Γραφείο για το αποτέλεσμα του τυπικού ελέγχου επί της αιτήσεώς του και για τις ενέργειες, στις οποίες πρέπει να προβεί περαιτέρω (π.χ. κοινοποίηση της αίτησης σε όμορους δικαιούχους, εάν η αποδοχή της μπορεί να επηρεάσει τα δικαιώματά τους, ορισμός προθεσμίας για υποβολή απόψεων εγγράφως από τους όμορους).

ΕΚΔΟΣΗ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1. Συμπλήρωση της αντίστοιχης έντυπης αίτησης, στην οποία αναγράφεται απαραίτητως ο ΚΑΕΚ του ακινήτου, για το οποίο ζητείται η έκδοση του αποσπάσματος.

2. Κατάθεση της αίτησης.

3. Πληρωμή των τελών υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε.

4. Παραλαβή απόδειξης για την κατατεθείσα αίτηση, με την οποία ο ενδιαφερόμενος θα παραλάβει το αιτούμενο απόσπασμα. Σε περίπτωση αδυναμίας του αιτούντος να παραλάβει το αιτούμενο απόσπασμα, τότε μπορεί να συμπληρώσει στο πεδίο «ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ» της αίτησης τα στοιχεία τρίτου προσώπου, που θα παραλάβει για λογαριασμό του το απόσπασμα με την επίδειξη της αστυνομικής του ταυτότητας.

ΕΚΔΟΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

1. Συμπλήρωση της αντίστοιχης έντυπης αίτησης στην οποία αναγράφεται /ονται απαραίτητως ο/οι ΚΑΕΚ του ακινήτου /ων, για το /τα οποίο /α ζητείται η έκδοση του διαγράμματος και η χρήση για την οποία προορίζεται.

2. Κατάθεση της αίτησης.

3. Πληρωμή των τελών υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε.

4. Παραλαβή απόδειξης για την κατατεθείσα αίτηση, με την οποία ο ενδιαφερόμενος θα παραλάβει το αιτούμενο διάγραμμα. Σε περίπτωση αδυναμίας του αιτούντος να παραλάβει το αιτούμενο διάγραμμα, τότε μπορεί να συμπληρώσει στο πεδίο «ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ» της αίτησης τα στοιχεία τρίτου προσώπου, που θα παραλάβει για λογαριασμό του το διάγραμμα με την επίδειξη της αστυνομικής του ταυτότητας.

5. Παραλαβή του κτηματογραφικού διαγράμματος και της Οδηγίας, ώστε να ενεργήσει ο ιδιώτης Μηχανικός σύμφωνα με αυτήν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

3.1 ΓΕΝΙΚΑ

Οι τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου ορίζουν τη κλίμακα και το περιεχόμενο των συντασσόμενων κτηματολογικών διαγραμμάτων. Τα διαγράμματα αυτά έχουν καθορισμένο γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς, παρέχουν πλήρη ενημέρωση για τα γεωτεμάχια που απεικονίζουν, ενώ η σύνταξή τους ακολουθεί συγκεκριμένη διαδικασία και στηρίζεται σε συγκεκριμένης κλίμακας τοπογραφικά και φωτογραμμετρικά υπόβαθρα.

3.2 ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Το γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς του Εθνικού Κτηματολογίου είναι το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς του 1987 ενώ το προβολικό είναι η Εγκάρσια Μερκατορική Προβολή. Για το τριγωνομετρικό δίκτυο ο ΟΚΧΕ διατηρεί πλήρες αρχείο των συντεταγμένων και των υψομέτρων των τριγωνομετρικών σημείων. Το υψομετρικό δίκτυο του Εθνικού Κτηματολογίου βασίζεται στα υψόμετρα των αφετηριών του Εθνικού Χωροσταθμικού Δικτύου και στη σύνδεσή τους με τις κορυφές του τριγωνομετρικού δικτύου. Όσον αφορά στη πύκνωση δικτύων το τριγωνομετρικό και το υψομετρικό δίκτυο του Ο.Κ.Χ.Ε. μπορεί να πυκνώνεται ανάλογα με τις ανάγκες των εφαρμογών. Για το σκοπό αυτό εφαρμόζονται οι κατάλληλες μέθοδοι και χρησιμοποιείται ο ενδεδειγμένος εξοπλισμός ώστε να εξασφαλίζονται οι απαραίτητες ακρίβειες. Οι κωδικοί αριθμοί των νέων τριγωνομετρικών σημείων ακολουθούν την κωδικοποίηση που εφαρμόζεται στο ΕΓΣΑ'87.

Η αξιοποίηση υφιστάμενων διαγραμμάτων κατά τη σύνταξη του Ε.Κ. απαιτεί την ένταξή τους στο προβολικό σύστημα που προαναφέρθηκε. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω του μετασχηματισμού των συντεταγμένων από το προβολικό σύστημα του διαγράμματος, στο προβολικό σύστημα του ΕΓΣΑ'87 χρησιμοποιώντας τα κοινά τριγωνομετρικά σημεία και εφαρμόζοντας μετασχηματισμούς σε πλήρη πολυώνυμα $2^{\circ U}$ βαθμού. Οι μετασχηματισμοί αυτοί δεν ισχύουν για μετατροπές συντεταγμένων των γεωδαιτικών σημείων.

3.3 ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΑ – ΚΑΕΚ

Το γεωτεμάχιο είναι η βασική μονάδα καταγραφής του Εθνικού Κτηματολογίου. Ορίζεται ως "η συνεχόμενη έκταση γης, που αποτελεί ενιαίο και αυτοτελές ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου". ο γεωτεμάχιο αποτελεί τη μοναδιαία επιφάνεια αναφοράς όλων των πληροφοριών του Κτηματολογίου.

Τα κτηματογραφικά στοιχεία που έχουν συλλεγεί στο πεδίο και όσα απαιτούνται από τα τοπογραφικά μεταφέρονται επί του αρχικού διαγράμματος που είναι σε ψηφιακή μορφή. Όλα τα γεωτεμάχια θα πρέπει να είναι κλειστά πολύγωνα καθώς και κάθε μορφή κοινόχρηστων χώρων. Γενικά δεν πρέπει να υπάρχει μέσα στην κτηματογραφηθείσα έκταση επιφάνεια η οποία δεν θα θεωρείται γεωτεμάχιο. Τα κτηματολογικά διαγράμματα συμπληρώνονται και με τους κτηματολογικούς αριθμούς.

Κάθε γεωτεμάχιο χαρακτηρίζεται από έναν κωδικό αριθμό, ο οποίος ονομάζεται Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), έχει ως βάση τη διοικητική διαίρεση της χώρας και αποτελείται από δώδεκα ψηφία. Τα δύο πρώτα ψηφία αντιστοιχούν στο νομό, τα τρία επόμενα στο δήμο ή στην κοινότητα, τα δύο επόμενα στον τομέα, τα δύο επόμενα στην κτηματολογική ενότητα (η οποία για μεν τον αστικό χώρο εξειδικεύεται με το οικοδομικό τετράγωνο, για δε τον αγροτικό χώρο με ομάδα συνεχόμενων γεωτεμαχίων που περιβάλλονται κατά προτίμηση από φυσικά όρια) και τα τρία τελευταία στον αύξοντα αριθμό του γεωτεμαχίου εντός της ενότητας. Οι κωδικοί αριθμοί των νομών και των δήμων ή κοινοτήτων παρέχονται στον μελετητή από την αρμόδια Υπηρεσία της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. Για την καταγραφή των κτισμάτων και των άλλων επικειμένων του γεωτεμαχίου χρησιμοποιούνται έξι ακόμη ψηφία εκ των οποίων τα δύο πρώτα αντιστοιχούν στον αύξοντα αριθμό κτίσματος εντός του γεωτεμαχίου, τα δύο επόμενα στον όροφο του κτίσματος και τα δύο επόμενα στον αύξοντα αριθμό του διαμερίσματος εντός του ορόφου. Επομένως για τον χαρακτηρισμό του οποιουδήποτε στοιχείου ιδιοκτησίας χρησιμοποιείται ένας 18ψήφιος αριθμός, τα πρώτα 12 ψηφία του οποίου ορίζουν το γεωτεμάχιο.

3.4 ΥΠΟΒΑΘΡΑ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Σκοπός των κτηματογραφήσεων των αστικών κέντρων, των αγροτικών εκτάσεων και των λοιπών περιοχών της χώρας είναι η σύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων και των κτηματολογικών φύλλων και πινάκων σε ψηφιακή μορφή που απαιτούνται για τη δημιουργία και τη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου σε ολόκληρη τη χώρα.

Η σύνταξη των ψηφιακών κτηματολογικών διαγραμμάτων σε αστικές και περιαστικές περιοχές στηρίζεται σε τοπογραφικά υπόβαθρα κλίμακας 1:1000. Τα υπόβαθρα αυτά μπορεί να είναι εναλλακτικά φωτογραμμετρικά διαγράμματα σε ψηφιακή μορφή, τοπογραφικά διαγράμματα, υπάρχοντα αξιόπιστα τοπογραφικά διαγράμματα τα οποία έχουν συνταχθεί με επίγειες ή με φωτογραμμετρικές μεθόδους, υπάρχοντα αξιόπιστα κτηματογραφικά διαγράμματα, που συντάχθηκαν στα πλαίσια συναφών δραστηριοτήτων.

Η σύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων σε αγροτικές περιοχές στηρίζεται σε τοπογραφικά υπόβαθρα κλίμακας 1 :5000 τα οποία εναλλακτικά μπορεί να είναι φωτογραμμετρικά διαγράμματα σε ψηφιακή μορφή, ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες, υπάρχοντα αξιόπιστα τοπογραφικά διαγράμματα, υπάρχοντα αξιόπιστα κτηματογραφικά διαγράμματα. Η σύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων στις λοιπές περιοχές (δάση, ορεινοί όγκοι) μπορεί να γίνει με τοπογραφικά υπόβαθρα κλίμακας 1 :10000 ή 1 :20000.

3.4.1 Φωτογραμμετρικά υπόβαθρα Κτηματολογίου

Σκοπός των φωτογραμμετρικών υποβάθρων είναι η δημιουργία του βασικού χαρτογραφικού υλικού το οποίο θα μετασχηματιστεί σε κτηματολογικό διάγραμμα, ύστερα από ελέγχους, διορθώσεις και συμπληρώσεις που γίνονται στο πεδίο και στο γραφείο. Τα υπόβαθρα αυτά μπορεί να είναι φωτογραμμετρικά διαγράμματα σε ψηφιακή μορφή ή ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες.

Οι αεροφωτογραφίες πρέπει να αποδοθούν με τη βοήθεια κατάλληλων φωτογραμμετρικών συστημάτων ώστε να εξασφαλίζεται η ακρίβεια των γεωμετρικών πληροφοριών που περιλαμβάνουν τα φωτογραμμετρικά διαγράμματα που θα παραχθούν.

Οι ορθοφωτοχάρτες αποτελούνται από ορθοφωτομωσαϊκά στις διαστάσεις της εγκεκριμένης για την αντίστοιχη κλίμακα πινακίδας του Ο.Κ.Χ.Ε. Στα ορθοφωτομωσαϊκά πρέπει να προστεθεί κάρναβος συντεταγμένων, υπόμνημα και γραμμικά στοιχεία. Τα στοιχεία αυτά ενσωματώνονται στο φωτομωσαϊκό και εκτυπώνονται με λευκή ή μαύρη γραμμή. Ο ορθοφωτοχάρτης πρέπει να απεικονίζει όλες τις τοπογραφικές και άλλες λεπτομέρειες που φαίνονται στις φωτογραφίες. Επιπλέον πρέπει να απεικονίζονται και τα φωτοσταθερά.

3.4.1.1 Ορθοφωτοχάρτες

Η παραγωγή των ορθοφωτογραφιών αρχικά απαιτεί αεροφωτογραφίες οι οποίες σαρώνονται, στην απαιτούμενη ανάλυση. Στη συνέχεια και αφού εντοπισθεί και μετρηθεί ο κατάλληλος αριθμός φωτοσταθερών, οι αεροφωτογραφίες προσανατολίζονται και γίνεται συλλογή του ψηφιακού μοντέλου εδάφους με τη βοήθεια του οποίου παράγεται τελικά η ορθοφωτογραφία.

Το αρχικό υλικό για την παραγωγή των φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων και των ορθοφωτογραφιών είναι αεροφωτογραφίες κατάλληλης κλίμακας. Τα φωτοσταθερά σημεία προσδιορίζονται συνήθως με μετρήσεις G.P.S. Κάθε φωτοσταθερό προσδιορίζεται με τη μέθοδο του στατικού προσδιορισμού από ταυτόχρονες μετρήσεις των δύο ακινήτων δεκτών, που εδράζονται σε αντίστοιχα τριγωνομετρικά σημεία και του κινητού δέκτη που εδράζεται στο φωτοσταθερό σημείο.

Ως φωτοσταθερά επιλέγονται σημεία, τα οποία είναι εύκολα αναγνωρίσιμα και μετρήσιμα στις αεροφωτογραφίες, ενώ μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως τέτοια και υπάρχοντα τριγωνομετρικά, τα οποία είναι αναγνωρίσιμα στις εικόνες. Παράλληλα, καταβάλλεται προσπάθεια ώστε τα φωτοσταθερά σημεία των αεροφωτογραφιών μεγάλης κλίμακας (αποδόσεις 1:1000) να μπορούν να αναγνωρισθούν και να χρησιμοποιηθούν και στις μικρότερες κλίμακες (αποδόσεις 1:5000 - 1:10000), ώστε να επιτευχθεί τόσο μια οικονομία στον αριθμό των φωτοσταθερών όσο και μια ενιαία αντιμετώπιση του αεροτριγωνισμού στις αεροφωτογραφίες που θα χρησιμοποιηθούν στις αποδόσεις μικρότερης (από 1: 1000) κλίμακας.

Το δίκτυο των φωτοσταθερών πυκνώνεται με τα απαιτούμενα σημεία σύνδεσης με τη βοήθεια αεροτριγωνισμού. Η συνόρθωση των φωτογραμμετρικών παρατηρήσεων γίνεται με τη μέθοδο της δέσμης.

Η παραγωγή του Ψ.Μ.Ε. γίνεται επίσης στον ψηφιακό φωτογραμμετρικό σταθμό. Καθώς έχει ήδη γίνει στο στάδιο της απόδοσης των κλίμακας 1:5000 διαγραμμάτων, η συλλογή όλων των χαρακτηριστικών γραμμών και υψομετρικών σημείων, όλο το αρχείο της απόδοσης χρησιμοποιείται στην καλύτερη απόδοση του αναγλύφου. Παράλληλα, χρησιμοποιείται λογισμικό, το οποίο με αυτόματη συσχέτιση των εικόνων παράγει έναν πρόσθετο μεγάλο αριθμό υψομετρικών σημείων. Στη συνέχεια η πιστότητα του Ψ.Μ.Ε. ελέγχεται (και πιθανόν διορθώνεται σε δύσκολα σημεία) με στερεοσκοπική παρατήρηση των μοντέλων, στα οποία επιτίθενται τόσο η στερεοαπόδοση όσο και το συλλεχθέν Ψ.Μ.Ε. Τέλος η χάραξη των ισοϋψών γίνεται με χρήση του κατάλληλου λογισμικού.

Για την παραγωγή των ορθοφωτογραφιών χρησιμοποιούνται ο εσωτερικός προσανατολισμός κάθε εικόνας, ο εξωτερικός προσανατολισμός της, που έχει προσδιορισθεί κατά τη φάση του αεροτριγωνισμού και το παραχθέν Ψ.Μ.Ε. Οι παραγόμενες ορθοφωτογραφίες είναι ασπρόμαυρες και παράγονται με διαφορική ορθοαναγωγή στοιχείων της εικόνας μέσω ειδικού λογισμικού. Ο έλεγχος της ακρίβειας των ορθοφωτογραφιών γίνεται με σύγκριση των συντεταγμένων των φωτοσταθερών. Το μέγιστο μέσο τετραγωνικό σφάλμα στην απόσταση μεταξύ δύο διαδοχικών φωτοσταθερών σημείων, όπως ορίζουν οι προδιαγραφές, πρέπει να είναι μικρότερο από $10\text{mm} + 200 \text{ ppm}$. Το μέγιστο μέσο τετραγωνικό σφάλμα στη γωνία διεύθυνσης μεταξύ δύο διαδοχικών φωτοσταθερών πρέπει να είναι μικρότερο από 50cc. Το μέγιστο μέσο τετραγωνικό σφάλμα στα υψόμετρα των φωτοσταθερών πρέπει να είναι μικρότερο από 0.20 μέτρα.

3.4.1.2 Συμπλήρωση Υποβάθρων

Τα υποβάθρα ανάλογα με τον χρόνο και τον τρόπο - μέθοδο σύνταξής τους έχουν ανάγκη συμπληρώσεων - διορθώσεων ώστε να καταστούν αξιόπιστα. Ο στόχος της διαδικασίας συμπλήρωσης των υποβάθρων είναι η εκτέλεση εκείνων των εργασιών, βάσει συγκεκριμένων μεθόδων και με τη χρήση συγκεκριμένων οργάνων, που θα οδηγήσουν στην δημιουργία αξιόπιστων τοπογραφικών υποβάθρων, τα οποία

με την σειρά τους θα χρησιμοποιηθούν για την δημιουργία αξιόπιστων κτηματολογικών διαγραμμάτων.

Οι εργασίες, που απαιτείται να γίνουν κάθε φορά ώστε τα προαναφερόμενα υπάρχοντα διαγράμματα να συμπληρωθούν και να αποκτήσουν την απαιτούμενη αξιοπιστία - πληρότητα, ποικίλουν και εξαρτώνται από τον χαρακτήρα της περιοχής, στην οποία αναφερόμαστε και την κλίμακα απόδοσης.

Στις αστικές περιαστικές περιοχές (δομημένες περιοχές ακριβέστερα) σε κλίμακα 1:1000, υπάρχει ανάγκη αποτύπωσης των ορίων των ιδιοκτησιών, εξαρτημένων από το υπάρχον δίκτυο οριζοντιογραφικού ελέγχου, μεταφοράς τους στο φωτογραμμετρικό διάγραμμα και απόδοση των γεωτεμαχίων.

Στις περιοχές αυτές, εφ' όσον υπάρχουν αξιόπιστα διαγράμματα (ΕΠΑ, διανομές Υ.Γ. κ.λ.π.) όπως αυτά έχουν αξιολογηθεί, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την άντληση κτηματολογικών κυρίως πληροφοριών και όχι τοπογραφικών.

Στις αγροτικές και λοιπές περιοχές (κλίμακα διαγραμμάτων 1 :5000) η σύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων στηρίζεται σε ψηφιακά φωτογραμμετρικά διαγράμματα και ψηφιακούς ορθοφωτοχάρτες. Στα διαγράμματα αυτά ελέγχονται και συμπληρώνονται οι όποιες ελλείψεις τους που αφορούν σημαντικές τοπογραφικές λεπτομέρειες και οφείλονται είτε σε αδυναμία είτε σε σφάλματα της απόδοσης.

3.4.2 Σύνταξη τοπογραφικών Υποβάθρων με επίγειες μεθόδους

Η διαδικασία της σύνταξης των τοπογραφικών υποβάθρων με επίγειες μεθόδους αφορά τις αστικές και περιαστικές περιοχές, στις οποίες λόγω των ιδιαίτερων προβλημάτων (μεγάλη κατάτμηση, πυκνοδομημένοι οικισμοί κ.λ.π.) η φωτογραμμετρική μεθοδολογία απαιτεί επίγειες συμπληρώσεις σε τέτοιο βαθμό, που οδηγεί αναπόφευκτα για λόγους ποιοτικά ορθότερου αποτελέσματος στην υιοθέτηση της επίγειας αποτύπωσης. Στόχοι της σύνταξης των τοπογραφικών υποβάθρων με επίγεια μεθοδολογία είναι:

- Η δημιουργία τελικών αξιόπιστων τοπογραφικών διαγραμμάτων σε ψηφιακή μορφή, τα οποία θα αποτελέσουν τη βάση για ένα εξίσου αξιόπιστο κτηματολογικό διάγραμμα, σε αστικές και περιαστικές περιοχές.

- Η ολοκληρωμένη συλλογή των περιγραφικών πληροφοριών για την περιοχή εφαρμογής της (ονόματα δρόμων, χρήσεις ακινήτων κ. τ.λ.)
- Η παράλληλη αποτύπωση των κτηματολογικών ορίων μετά από υπόδειξη των ιδιοκτητών.

3.5 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ

Οι κτηματολογικοί χάρτες είναι διαγράμματα σε ψηφιακή και αναλογική μορφή, που περιλαμβάνουν τα γεωτεμάχια και τους κωδικούς αριθμούς του Κτηματολογίου. Βασίζονται στα υπόβαθρα που έχουν παραχθεί, στις δηλώσεις των εμπράγματων δικαιωμάτων και στις διαδοχικές φάσεις ανάρτησης και επεξεργασίας των υποβληθεισών ενστάσεων.

Κατά τη φάση της παραγωγής και παράλληλα με τη συμπλήρωση των φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων με τις ελλείπουσες τοπογραφικές λεπτομέρειες ή παράλληλα με την άμεση τοπογραφική αποτύπωση επαληθεύονται και συμπληρώνονται τα όρια των γεωτεμαχίων ως εξής

α) Από υφιστάμενες πηγές (Διανομές, αναδασμοί, διατάγματα ρυμοτομίας, κτηματογραφήσεις Ε.Π.Α., κτηματογραφήσεις για την κατασκευή τεχνικών έργων, πράξεις τακτοποιήσεων και αναλογισμού αποζημιώσεων) .

β) Υπόδειξη των ορίων (από τους ιδιοκτήτες ή από οριοδείκτες) .

γ) Αναγνώριση των ορίων (για όρια που δεν εμφανίζονται στα φωτογραμμετρικά διαγράμματα ή που είναι δύσκολη η αναγνώριση τους, γίνονται επί τόπου βοηθητικές μετρήσεις με εξάρτηση από υφιστάμενα σημεία της οριζοντιογραφίας).

Στα κτηματολογικά διαγράμματα θα περιέχονται οι εξής πληροφορίες:

1. Όρια γεωτεμαχίων και ειδικών εκτάσεων
2. Όρια καθέτων ιδιοκτησιών ή πραγματικών δουλειών και αμφισβητήσεων / διεκδικήσεων, όταν αυτά προκύπτουν από διαθέσιμες πληροφορίες
3. Όρια κτηματολογικών υποδιαίρέσεων (Τομείς, ενότητες)
4. Όρια διοικητικών υποδιαίρέσεων (Δήμοι / Κοινότητες, Νομοί, γεωτεμαχίων, επικειμένων)

Κατά την επί τόπου συμπλήρωση, των φωτογραμμετρικών ή άλλων υπαρχόντων διαγραμμάτων, ή παράλληλα με την επίγεια τοπογραφική αποτύπωση,

συμπληρώνονται, επιβεβαιώνονται και συσχετίζονται με τις δηλώσεις ιδιοκτησίας τα κτηματολογικά στοιχεία που αφορούν το κάθε γεωτεμάχιο.

Τα στοιχεία αυτά μαζί με τους κωδικούς αριθμούς, τα ψηφιοποιημένα όρια και τα εμβαδά που προκύπτουν από τα ψηφιακά διαγράμματα, καταχωρούνται σε αρχείο ηλεκτρονικού υπολογιστή σύμφωνα με τις προδιαγραφές του παραρτήματος και το υπόδειγμα που δίνεται από τον Ο.Κ.Χ. Ε. Τα στοιχεία αυτά είναι: ο ΚΑΕΚ, η θέση του γεωτεμαχίου, τα χαρακτηριστικά του (εμβαδόν, ιδιοκτησιακά στοιχεία, χρήσεις, κ.λ.π.), και σύμφωνα με αυτά συντάσσονται οι κτηματολογικοί πίνακες.

3.6 ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ

3.6.1. Τήρηση και ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων

Με την υπ' αριθμ. 5469/04.02.2004 ΚΥΑ Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ-Δικαιοσύνης (ΦΕΚ 314/11.02.2004) η κεντρική υποστήριξη των Υποθηκοφυλακείων κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας τους ως Κτηματολογικά Γραφεία αναφορικά με την τήρηση των κτηματολογικών διαγραμμάτων του άρθρου 3 παρ. 2 περ. α' του Ν. 2664/1998 ανατέθηκε στην ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Η τήρηση των κτηματολογικών διαγραμμάτων περιλαμβάνει ιδίως την ενημέρωση - τροποποίηση των διαγραμμάτων αυτών για τις μεταβολές που επέρχονται στα ακίνητα που απεικονίζονται σε αυτά κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 11 παρ. 3 του Ν. 2664/1998, καθώς και τη διόρθωσή τους στις περιπτώσεις που προβλέπονται από τα άρθρα 17 έως και 20 του Ν. 2664/1998.

3.6.2. Εγγραπτές πράξεις που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές

Στις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 2664/1998 προβλέπεται ότι στις περιπτώσεις που με την εγγραπτέα πράξη επέρχεται γεωμετρική μεταβολή συνυποβάλλεται με την οικεία αίτηση για την εγγραφή της πράξης ενημερωμένο κτηματογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η εν λόγω μεταβολή. Τούτο είναι απαραίτητο προκειμένου να ακολουθήσει η σχετική ενημέρωση της χωρικής βάσης του Εθνικού Κτηματολογίου και των τηρούμενων κτηματολογικών διαγραμμάτων.

Η γεωμετρική μεταβολή μπορεί να αφορά ενδεικτικά:

- Συνένωση γεωτεμαχίων
- Κατάτμηση γεωτεμαχίων
- Σύσταση / κατάργηση χώρων αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών
- Σύσταση / κατάργηση δουλειών διόδου
- Σύσταση μεταλλείου
- Διόρθωση σφαλμάτων που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ. 2 του Ν. 2664/1998
- Μεταβολές μεγάλης έκτασης που επέρχονται με διοικητικές πράξεις όπως πράξεις εφαρμογής, αναδασμούς, απαλλοτριώσεις κλπ.

3.6.3 Προαπαιτούμενες ενέργειες για την εγγραφή πράξεων που επιφέρουν γεωμετρικές μεταβολές.

3.6.3.1 Έκδοση και χορήγηση κτηματογραφικού διαγράμματος

Η αίτηση για την έκδοση και χορήγηση κτηματογραφικού διαγράμματος (Συν. 1) κατατίθεται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και πρέπει να προσδιορίζει:

- α) το ακίνητο ή τα ακίνητα με Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) που αφορά η γεωμετρική μεταβολή και
- β) το σκοπό για τον οποίο αιτείται η χορήγηση του κτηματογραφικού διαγράμματος (π.χ. κατάτμηση, συνένωση, διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων κ.λ.π).

3.6.3.2 Ενέργειες μηχανικού : ενημέρωση κτηματογραφικού διαγράμματος

Ο ιδιώτης μηχανικός κατά την ενημέρωση του κτηματογραφικού διαγράμματος προβαίνει στις ακόλουθες ενέργειες:

- α) Αποτύπωση γεωμετρικής μεταβολής: Αποτυπώνει το/τα γεωτεμάχια και απεικονίζει σε τοπογραφικό διάγραμμα κατάλληλης κλίμακας ή σε διάγραμμα σύμφωνα με το υπόδειγμα που ακολουθεί, την επιδιωκόμενη με την προς καταχώριση πράξη γεωμετρική μεταβολή, τα δε στοιχεία που υποβάλλονται (σχέδια – συντεταγμένες) πρέπει να είναι συμβατά με τα στοιχεία που τηρούνται στη χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου σε συντεταγμένες στο Ε.Γ.Σ.Α '87.

Σε περίπτωση όμως που με την εργασία αυτή διαπιστωθούν τυχόν διαφορές μεταξύ των τηρούμενων στοιχείων στη χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου και

των αποτελεσμάτων της επίγειας αποτύπωσης, (αποτύπωση ορίων, θέση γεωτεμαχίου, εμβαδόν κλπ.), απαιτείται να προηγηθεί η διόρθωσή τους σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες στο Ν. 2664/1998 (άρθρα 6,18,19 παρ. 2 και 20α).

β) Υπολογισμός εμβαδού: Υπολογίζει τις νέες τιμές εμβαδού του/των γεωτεμαχίου/ων σύμφωνα με τις νέες κορυφές του τοπογραφικού διαγράμματος και ελέγχει τυχόν αποκλίσεις εμβαδών με βάση τις ανοχές (αναφέρονται στο παράδειγμα που ακολουθεί) των τεχνικών προδιαγραφών του Εθνικού Κτηματολογίου.

γ) Υπογραφή και σφραγίδα: Υπογράφει και σφραγίζει το τοπογραφικό διάγραμμα ή το διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών (βλ. υπόδειγμα).

3.6.4 Υποβολή αίτησης για την καταχώριση πράξης που επιφέρει γεωμετρική μεταβολή

Στα συνυποβαλλόμενα με την αίτηση έγγραφα περιλαμβάνονται:

α) Αντίγραφο της εγγραπτέας πράξης που επιφέρει τη γεωμετρική μεταβολή (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη, δικαστική απόφαση, αίτηση του άρθρου 19 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 κλπ.).

β) Αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος (όχι απαραίτητα επικυρωμένο), που προσαρτάται στην εγγραπτέα πράξη (όταν αυτό απαιτείται για τη σύνταξή της).

γ) Το κτηματογραφικό διάγραμμα συνοδευόμενο είτε από τοπογραφικό διάγραμμα είτε από διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών στο οποίο απεικονίζεται η γεωμετρική μεταβολή D0 που περιγράφει η εγγραπτέα πράξη

Σημειώνεται ότι κατά την υποβολή των αιτήσεων που αφορούν πράξεις με χωρικές μεταβολές, κατατίθενται οι αιτήσεις και τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα εις διπλούν (σε απλό αντίγραφο), ώστε τα πρωτότυπα έγγραφα να παραμένουν στο Κτηματολογικό

Γραφείο και τα αντίγραφα να αποστέλλονται για επεξεργασία στην ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

3.6.5 Διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων των γεωτεμαχίων

Στις διατάξεις των άρθρων 6, 18, 19 παρ. 2 και 20 α του Ν. 2664/1998 προβλέπεται η

διαδικασία διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων των κτηματολογικών εγγραφών είτε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση είτε με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον.

α) Εάν πρόκειται για διόρθωση που απαιτεί επίλυση ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης, τότε αυτή θα πρέπει να διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση του αρμόδιου πολιτικού δικαστηρίου.

β) Εάν πρόκειται για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων, κατά την έννοια του άρθρου 19 παρ. 2 του Ν. 2664/1998, θα πρέπει να τηρηθεί η προβλεπόμενη στη διάταξη αυτή διαδικασία. Στην περίπτωση αυτή για την υποβολή αίτησης διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων του γεωτεμαχίου σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 19 παρ. 2, του ίδιου Νόμου, απαιτείται η προηγούμενη αίτηση στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο για την έκδοση και χορήγηση κτηματογραφικού διαγράμματος, όπου θα εμφανίζονται και τα όμορα γεωτεμάχια. Το κτηματογραφικό διάγραμμα που θα εκδοθεί θα απεικονίζει και τα όμορα γεωτεμάχια και θα δίνει σε πίνακα συντεταγμένων τις κορυφές των ορίων και τα εμβαδά τους (βλ. παράρτημα)

Εάν όλοι οι επηρεαζόμενοι όμοροι ιδιοκτήτες συναινούν για την επιδιωκόμενη διόρθωση, τότε η σχετική αίτηση μπορεί να υποβληθεί υπογεγραμμένη από κοινού, συνοδευόμενη επιπλέον από τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές που περιγράφονται παρακάτω στην ενότητα 4.

γ) Τέλος, στη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 8 του Ν. 2664/1998 προβλέπεται η δυνατότητα διόρθωσης του καταχωρισθέντος εμβαδού του ακινήτου ή άλλων στοιχείων της πρώτης εγγραφής, τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20α, υπό την προϋπόθεση ότι δεν τίθενται υπό αμφισβήτηση τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών. Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται η υποβολή αίτησης ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στη διάταξη.

3.6.6 Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικών διαγραμμάτων για τις περιπτώσεις υποβολής συναινετικών αιτήσεων διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων του άρθρου 19 παρ. 2 από τους όμορους ιδιοκτήτες.

Το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την αίτηση διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων του γεωτεμαχίου πρέπει να είναι ενταγμένο στο κρατικό

σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87 στο οποίο απεικονίζονται και τα στοιχεία των διαγραμμάτων του Εθνικού Κτηματολογίου.

Το τοπογραφικό διάγραμμα είναι απαραίτητο να απεικονίζει τα παρακάτω στοιχεία:

α) Τα όρια του γεωτεμαχίου το οποίο αφορά η αίτηση διόρθωσης σφαλμάτων και των όμορων γεωτεμαχίων βάσει των συντεταγμένων του κτηματογραφικού διαγράμματος.

β) Τα νέα όρια του γεωτεμαχίου που αφορά η αίτηση διόρθωσης σφαλμάτων όπως αποτυπώθηκαν από το Μηχανικό και υποδείχθηκαν από τον ιδιοκτήτη και τους όμορους ιδιοκτήτες. (Οι υφιστάμενες κορυφές απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα με την ονοματολογία του κτηματογραφικού διαγράμματος και οι νέες ονοματίζονται συνεχίζοντας την αρίθμηση).

γ) Τα σημεία τομής της περιμέτρου του γεωτεμαχίου με τις πλευρές των όμορων και οι κατευθύνσεις αυτών όπως έχουν αποτυπωθεί στο ύπαιθρο σε απόσταση μέχρι και 20 μ. για τις αγροτικές περιοχές ή 4-5 μ. για τις αστικές περιοχές, ώστε να είναι σαφής η κατεύθυνση του ορίου.

δ) Τα όρια των όμορων γεωτεμαχίων βάση των συντεταγμένων των κορυφών τους όπως δίνονται από το κτηματογραφικό διάγραμμα και όπως διαμορφώνονται από τις κορυφές - πλευρές που μεταβάλλονται, έτσι ώστε να φαίνονται οι τελικές - συνολικές ιδιοκτησίες.

ε) Πίνακας συντεταγμένων των νέων κορυφών γεωτεμαχίου στο σύστημα ΕΓΣΑ '87. Τα μήκη των πλευρών του νέου γεωτεμαχίου.

στ) Τα κτίσματα και οι μόνιμες κατασκευές όπως έχουν αποτυπωθεί από το Μηχανικό.

ζ) Αναγραφή των ΚΑΕΚ στις ιδιοκτησίες που απεικονίζονται.

η) Πίνακας αρχικών εμβαδών του γεωτεμαχίου που αφορά η αίτηση και των όμορών του όπως δίνονται στο κτηματογραφικό διάγραμμα και των τελικών εμβαδών των γεωτεμαχίων όπως προκύπτουν μετά τις αλλαγές.

θ) Ο Μηχανικός είναι σκόπιμο να ελέγχει και να αναγράφει επί του τοπογραφικού διαγράμματος, αν η απόκλιση του εμβαδού που αναφέρεται στον τίτλο με το εμβαδόν που προκύπτει από την ενημέρωση του διαγράμματος εμπίπτει στα όρια ανοχών που προσδιορίζονται από τις τεχνικές προδιαγραφές του Ε.Κ.

ι) Υπογεγραμμένη δήλωση επί του τοπογραφικού διαγράμματος του αιτούντος τη διόρθωση και των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών ότι έλαβαν γνώση και συμφωνούν με τις αλλαγές που παρουσιάζονται στο σχέδιο, με τα νέα μεταξύ τους όρια, τις νέες

διαστάσεις και τα νέα εμβαδά των ιδιοκτησιών τους, όπως καταχωρούνται στη χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου.

ια) Υπογραφή και σφραγίδα του συντάξαντα Μηχανικού.

Σημειώνεται πάντως ότι σε κάθε περίπτωση σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος, το οποίο θα προσαρτηθεί σε πράξη με την οποία επέρχεται γεωμετρική μεταβολή και αντίγραφό του θα συνυποβληθεί με την αίτηση για την καταχώρισή της στο Κτηματολογικό Γραφείο, είναι χρήσιμο να ακολουθούνται οι παραπάνω τεχνικοί κανόνες, προκειμένου να διευκολύνεται η διαδικασία αξιολόγησης των τεχνικών στοιχείων σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου.

3.6.7 Παράδειγμα επεξεργασίας πράξης που επιφέρει γεωμετρική μεταβολή (κατάτμηση)

Στο γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 461021822047 πρόκειται να διενεργηθεί κατάτμηση. Ο ενδιαφερόμενος πολίτης, ή ο Μηχανικός του, στον οποίο έχει αναθέσει τις σχετικές εργασίες, υποχρεούται να αιτηθεί στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο την έκδοση του κτηματογραφικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου. Ο υπεύθυνος Μηχανικός που θα υλοποιήσει την κατάτμηση πρέπει:

- Να τηρήσει τα όρια του γεωτεμαχίου, που ορίζονται από τις συντεταγμένες των κορυφών στο κτηματογραφικό διάγραμμα.
- Να απεικονίσει σε τοπογραφικό διάγραμμα ή στο διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών τα όρια του γεωτεμαχίου και την γραμμή που υλοποιεί την κατάτμηση. Οι υφιστάμενες κορυφές απεικονίζονται στο σχέδιο με την ονοματολογία του κτηματογραφικού διαγράμματος και οι νέες ονοματίζονται συνεχίζοντας την αρίθμηση. Τα σημεία τομής της γραμμής κατάτμησης με τα όρια του γεωτεμαχίου πρέπει να τηρούν την αρχή τις συγγραμμικότητας με τις κορυφές του γεωτεμαχίου που δίνονται (δηλαδή να είναι στην ίδια ευθεία).
- Να καταγράψει σε μορφή πίνακα τις συντεταγμένες των κορυφών της γραμμής που υλοποιεί την κατάτμηση.

Οι κορυφές 1,2,3,4,5 είναι στοιχεία του γεωτεμαχίου που υπόκειται σε κατάτμηση.

ΑΑ	X	Y
1	432137,94	4270235,80
2	432166,76	4270219,51
3	432187,40	4270206,19
4	432172,52	4270181,25
5	432121,87	4270213,08

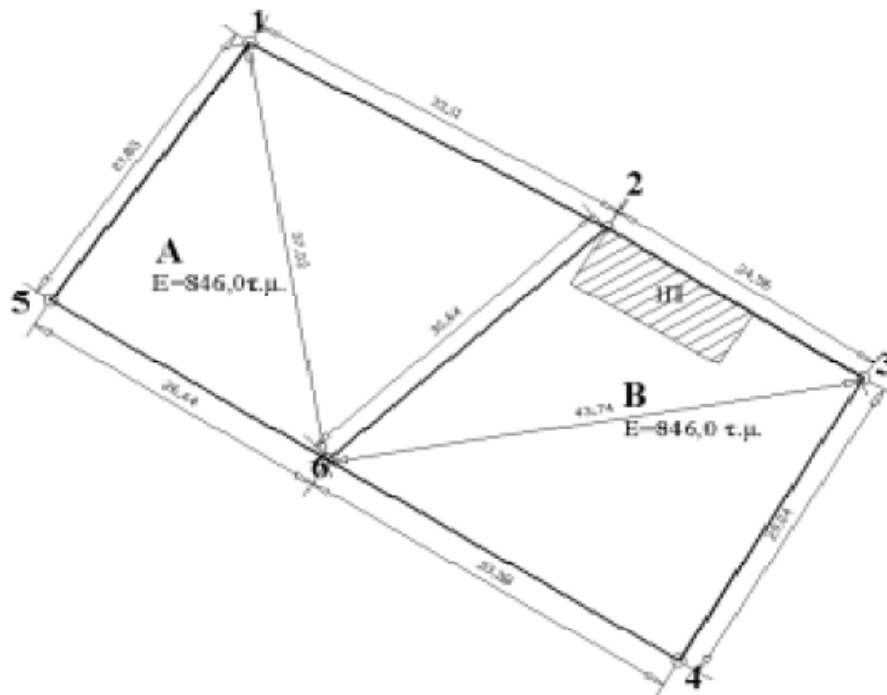
Οι συντεταγμένες των κορυφών 1,2,3,4,5 είναι καταχωρισμένες στη χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, αποτυπώνονται στο κτηματογραφικό διάγραμμα και πρέπει να τηρηθούν ως έχουν. Η συντεταγμένη του σημείου 6 (όπως φαίνεται στο διάγραμμα που ακολουθεί) είναι η νέα κορυφή που πρόκειται να καταχωριστεί στη χωρική βάση για την υλοποίηση της γραμμής της κατάτμησης.

Προς διευκόλυνση και ορθότερο έλεγχο των εργασιών το κτηματογραφικό διάγραμμα συνοδεύεται από το απόσπασμα των σημείων εξάρτησης που βρίσκονται στην περιοχή του γεωτεμαχίου. Το απόσπασμα περιλαμβάνει:

- τα τριγωνομετρικά σημεία του κρατικού δικτύου (ΓΥΣ) που χρησιμοποιήθηκαν κατά την κτηματογράφιση
- τα ιδρυθέντα τριγωνομετρικά σημεία κατά την κτηματογράφιση
- τα σημεία αστικού τοπογραφικού δικτύου συνοδευόμενα από τις συντεταγμένες, τα σκαριφήματα και τις φωτογραφίες των σημείων αυτών, εκτός των τριγωνομετρικών που χορηγούνται από την Γ.Υ.Σ.

Ακολουθεί υπόδειγμα του διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών. Η αναγραφή των μηκών στις πλευρές δεν είναι απαραίτητη.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΠΟΥ ΕΠΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ ΜΕ ΚΑΕΚ 461021822047



Πίνακας συντεταγμένων (στο ΕΓΣΑ '87) των νέων κορυφών που προκύπτουν με την κατάτμηση*

A/A κορυφών	Συντεταγμένη Χ	Συντεταγμένη Υ
2	432166,76	4270219,51
6	432144,25	4270199,01

Παρατηρήσεις

Το παρόν συντάσσεται για την καταχώριση της γεωμετρικής μεταβολής στα κτηματολογικά διαγράμματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 14 παρ. 4 του Ν. 2664/1998.

Τόπος , Ημερομηνία
Ο Μηχανικός
(Υπογραφή σφραγίδα)

* Συμπληρώνεται η ανά περίπτωση σκοπούμενη γεωμετρική μεταβολή: (π.χ. συνένωση, κατάτμηση, αλλαγή ορίων, εισαγωγή ή κατάργηση χώρου αποκλειστικής χρήσης, εισαγωγή ή κατάργηση δουλείας).

Ειδικότερα ο Μηχανικός ελέγχει, αν η απόκλιση μεταξύ της τιμής του εμβαδού που θα αναφέρεται στην εγγραπτέα πράξη και της τιμής του εμβαδού που προκύπτει από την ενημέρωση του κτηματογραφικού διαγράμματος εμπίπτει στα όρια των ανοχών που προσδιορίζονται από τις τεχνικές προδιαγραφές του Ε.Κ. Τονίζεται ότι προκειμένου να συγκριθεί το εμβαδόν του τίτλου με αυτό του κτηματογραφικού διαγράμματος πρέπει το εμβαδόν του τίτλου, εφόσον δεν αναφέρεται στο ΕΓΣΑ '87, (π.χ. είναι εμβαδόν σε ΤΜ3 από πράξη εφαρμογής ή από ελεύθερο τοπογραφικό διάγραμμα κ.λ.π.) να αναχθεί στο ΕΓΣΑ '87.

Συγκεκριμένα η τυπική απόκλιση σ_E και κατά συνέπεια η μέγιστη ανοχή UE στο υπολογιζόμενο εμβαδόν του Ε.Κ. ενός γεωτεμαχίου με κορυφές 1,2,3,..., n είναι συνάρτηση των συντεταγμένων και της τυπικής τους απόκλισης σ .

Η τυπική απόκλιση σ_E του εμβαδού υπολογίζεται από τον παρακάτω τύπο:

$$\sigma_E = (\sigma/2) * K$$

όπου K η θετική τετραγωνική ρίζα της ποσότητας:

$$\{((X_1-X_{n-1})^2 + (X_2-X_n)^2 + (X_3-X_1)^2 + \dots + (X_n-X_{n-2})^2 + (Y_1-Y_{n-1})^2 + (Y_2-Y_n)^2 + (Y_3-Y_1)^2 + \dots + (Y_n-Y_{n-2})^2\}$$

και:

1. Για διαγράμματα κλίμακας 1:1000

$\sigma = 0,16\mu$ (για $U_0 = 0,40\mu$ και επίπεδο πιθανότητας 99%)

2. Για διαγράμματα κλίμακας 1:5000

$\sigma = 0,80\mu$ (για $U_0 = 2,00\mu$ και επίπεδο πιθανότητας 99%)

Με την τιμή του σ Ε μπορεί να υπολογιστεί η μέγιστη ανοχή στο εμβαδόν του Ε.Κ.

κάθε γεωτεμαχίου: $U_E = 2,576 \times \sigma_E$ ($p = 99\%$)

- Στις περιπτώσεις που διαπιστώνεται απόκλιση μεταξύ της τιμής του εμβαδού της εγγραπτέας πράξης και εκείνης που προέκυψε από το ενημερωμένο κτηματογραφικό διάγραμμα μεγαλύτερη του U_E , τότε για τη διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων ισχύουν όσα προηγήθηκαν παραπάνω. (Κτηματολόγιο Α.Ε., 1997, Εθνικό Κτηματολόγιο-Τεχνικές Προδιαγραφές, Τεύχος 1^Α, Έκδοση 23b, Αθήνα)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΗ ΑΚΡΙΒΕΙΑ

4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

Τα τοπογραφικά υπόβαθρα, όπως και τα τελικά κτηματολογικά διαγράμματα που προκύπτουν από αυτά, πρέπει να απεικονίζουν τις τοπογραφικές και τις κτηματογραφικές λεπτομέρειες αντίστοιχα με ανεκτή για τις ανάγκες του κτηματολογίου γεωμετρική ακρίβεια, η οποία ελέγχεται ως προς τα σφάλματα στην αποτύπωση ευκρινών και καλά προσδιορισμένων στο έδαφος σημείων. Ο έλεγχος αφορά τις θέσεις σημείων λεπτομερειών σε σχέση με το σύστημα αναφοράς, καθώς και τις σχετικές θέσεις των σημείων λεπτομερειών μεταξύ τους. Είναι δειγματοληπτικός και στηρίζεται στη σύγκριση μεγεθών (συντεταγμένων, αποστάσεων και υψομετρικών διαφορών) που προέρχονται από το ψηφιακό αρχείο αφενός και από άμεσες μετρήσεις που εκτελούνται στο πεδίο αφετέρου.

Σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές σύνταξης του Κτηματολογίου οι διαφορές μεταξύ των ψηφιακών και των μετρημένων στο πεδίο μεγεθών (αποκλίσεις-υ) πρέπει να ακολουθούν κατά προσέγγιση κανονική κατανομή. Τα όρια των μεγίστων τιμών των αποκλίσεων (ανοχές-υ) έχουν οριστεί από τις Τεχνικές Προδιαγραφές, ανάλογα με την κατηγορία του διαγράμματος (κλίμακα αποτύπωσης). Εάν ο αριθμός των μετρήσεων ελέγχου είναι μεγαλύτερος από 100, τότε ο αριθμός των αποκλίσεων που υπερβαίνουν τη μέγιστη απόκλιση (ανοχή) πρέπει να είναι το πολύ ίσος με το 4% των μετρήσεων ελέγχου. Εάν ο αριθμός των μετρήσεων ελέγχου είναι μικρότερος από 100, τότε ο αριθμός των αποκλίσεων που υπερβαίνουν τα ανεκτά όρια, πρέπει να κατανέμεται ως εξής, ανάλογα με το πλήθος των μετρήσεων ελέγχου:

πλήθος μετρήσεων:	0-19	20-49	50-99	100
αποκλίσεις εκτός ορίων:	1	2	3	4

Μετά την απόρριψη των εκτός ορίων αποκλίσεων, υπολογίζεται το μέσο τετραγωνικό σφάλμα m αυτών που απομένουν.

4.2. ΑΚΡΙΒΕΙΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΥΠΟΒΑΘΡΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Τοπογραφικά υπόβαθρα

Τα τοπογραφικά υπόβαθρα που συντάχθηκαν για τις ανάγκες του Εθνικού Κτηματολογίου στα δύο πιλοτικά προγράμματα και στο πρώτο κύριο πρόγραμμα είναι :

α) Για Αστικές και Περιαστικές Περιοχές

Ψηφιακά Φωτογραμμετρικά Διαγράμματα κλ.1:1000 από Α/Φ κλ. 1: 5000 έως 1:7000

β) Για Αγροτικές και Λοιπές Περιοχές

Ψηφιακοί Ορθοφωτοχάρτες κλ. 1: 5000 από Α/Φ κλ. 1:14000 έως 1: 17000

Γεωμετρική Ακρίβεια

Η γεωμετρική ακρίβεια των τοπογραφικών υποβάθρων και των κτηματολογικών διαγραμμάτων ελέγχεται ως προς τα σφάλματα αποτύπωσης ευκρινών στα υπόβαθρα και καλά προσδιορισμένων στο έδαφος σημείων.

Οι μέγιστες επιτρεπόμενες τιμές αποκλίσεων μεταξύ των ψηφιακών και των μετρημένων στο πεδίο μεγεθών συντεταγμένων και αποστάσεων (ανοχές – U_0) ορίζονται στο άρθρο 8.2 των Τεχνικών Προδιαγραφών ως εξής :

Κλίμακα	Ανοχή U_0 (μ)
1: 1000	0,40
1: 2000	0,80
1: 5000	2,00
1:10000	4,00

Το μέσο επιτρεπτό τετραγωνικό σφάλμα (M_0) προσεγγίζει τις παραπάνω τιμές για ένα σχετικά μικρό πλήθος μετρήσεων ελέγχου (π.χ. $n=8$), και σύμφωνα με τις Τ.Π. ,

δίνεται από τον εμπειρικό τύπο :

$$M_o = 1,032 * U_o * \frac{\sqrt{2n-1}}{\sqrt{2n}}$$

Έλεγχος ποιότητας τοπογραφικών υποβάθρων και κτηματολογικών διαγραμμάτων

Ο έλεγχος ποιότητας των τοπογραφικών υποβάθρων και των Κτηματολογικών διαγραμμάτων γίνεται δειγματοληπτικά με τη διαδικασία του άρθρου 13.2 των Τεχνικών Προδιαγραφών σε σημεία ελέγχου που είναι σταθερά και ορίζεται με σαφήνεια στο έδαφος και το διάγραμμα.

Από δειγματοληπτικούς ελέγχους που έγιναν σε επί μέρους μελέτες, προκύπτει ότι η οριζοντιογραφική ακρίβεια των Τοπογραφικών υποβάθρων που παρήχθησαν στα πλαίσια του Εθνικού Κτηματολογίου, υπερκαλύπτουν τις απαιτήσεις ακρίβειας των Τεχνικών Προδιαγραφών (συν/νες κορυφών, αποστάσεις, εμβαδόν).

Το ίδιο ισχύει και για τα Κτηματολογικά Διαγράμματα στην περίπτωση γεωτεμαχίων με σαφή και ευκρινή όρια και με την εύλογη προϋπόθεση ότι τα όρια υποδείχθηκαν σωστά από τον ιδιοκτήτη ή/τον οριοδείκτη.

4.3 ΣΦΑΛΜΑΤΑ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ

Γεωμετρική ακρίβεια αρχικών εγγραφών

Όπως προαναφέρθηκε η ακρίβεια των Κτηματολογικών Διαγραμμάτων ελέγχεται ως προς την ακρίβεια αποτύπωσης ευκρινών στα υπόβαθρα και καλά προσδιορισμένων στο έδαφος σημείων (αρ.8 Τ.Π.)

Τα κτηματολογικά διαγράμματα που συντάχθηκαν στα πλαίσια του Εθνικού Κτηματολογίου πληρούν τις κατά τα ανωτέρω απαιτήσεις ακρίβειας, και συνεπώς είναι αποδεκτά και σύμφωνα με τις προδιαγραφές του έργου.

Όμως τα γεωμετρικά στοιχεία κάθε γεωτεμαχίου δεν πληρούν απαραίτητα τις απαιτήσεις ακρίβειας των Τ.Π., επειδή στη συνήθη περίπτωση, τα σημεία που περιγράφουν το γεωτεμάχιο δεν είναι ευκρινή και καλά προσδιορισμένα στο έδαφος.

Για την Κτηματογράφηση των γεωτεμαχίων είναι συνήθως αναγκαία η αποτύπωση και μη ευκρινών ή/καλά προσδιορισμένων στο έδαφος σημείων οπότε στην διαμόρφωση του ολικού γεωμετρικού σφάλματος συνεργούν προσθετικά και άλλοι παράγοντες.

Ενδεικτικά αναφέρουμε τις παρακάτω πηγές σφαλμάτων, που διαμορφώνουν τα ολικά σφάλματα των γεωμετρικών στοιχείων των αρχικών εγγραφών.

- Σφάλματα τοπογραφικών και κτηματολογικών υποβάθρων (εντός των ορίων ανοχής των Τεχνικών Προδιαγραφών)
- Ασαφής ή/εσφαλμένη υπόδειξη ορίων από οριοδείκτες
- Σφάλματα φωτοερμηνευτικής αναγνώρισης των γεωτεμαχίων στα υπόβαθρα, ιδίως στις περιπτώσεις ανυλοποίητων ορίων, σκιασμένων περιοχών, δενδροκάλυψης κτλ.

Τα σφάλματα αυτά μπορεί να είναι σημαντικά, ιδίως διότι σε πολλές περιοχές ο εντοπισμός των γεωτεμαχίων έγινε σε Α/Φ μικρής κλίμακας επειδή η συλλογή δηλώσεων άρχισε πριν την παραγωγή των φωτογραμμετρικών υποβάθρων.

- Σφάλματα ψηφιοποίησης των ορίων στα υπόβαθρα και μεταφοράς στα Κτηματολογικά Διαγράμματα
- Σφάλματα μεταφοράς των ορίων των γεωτεμαχίων στα κτηματολογικά διαγράμματα από επίγεια διαγράμματα (τοπογραφικά και κτηματολογία, πράξεις εφαρμογής) και διαγράμματα διανομών και αναδασμού.

Η ανάλυση και ποσοτικοποίηση του σωρευμένου συνολικού σφάλματος κατά περίπτωση, έχουν εν προκειμένω μόνο θεωρητική αξία, επειδή το όποιο αποτέλεσμα της ανάλυσης, δεν θα μπορούσε να καταλήξει σε ποσοτικοποίηση του σφάλματος για κάθε γεωτεμάχιο χωριστά με βάση «ποιοτικά» στοιχεία της κτηματογράφησης λόγω των πολλών παραμέτρων σφάλματος που επενεργούν κατά σύνθετο τρόπο και με διαφορετικό βάρος κάθε φορά.

Επίσης δεν έχουν κατά την κτηματογράφηση στοιχεία «ποιότητας»των ορίων (σαφή όρια, ανυλοποίητα όρια, τρόπος υπόδειξης, υπόβαθρο υπόδειξης, επίγειες μετρήσεις, φωτοερμηνεία, μεταφορά από υφιστάμενα σχέδια κτλ) ώστε να είναι

πιθανόν δυνατή η αντικειμενικοποίηση κατά περίπτωση των ορίων ανοχής της γεωμετρικής ακρίβειας ανά γεωτεμάχιο.

Σε όλες τις περιπτώσεις η ακρίβεια της κτηματολογικής απόδοσης των γεωτεμαχίων εξαρτάται και από μη τεχνικά στοιχεία, όπως είναι η υπόδειξη των ορίων από οριοδείκτη χωρίς θεσμοθετημένη διαδικασία προσήμανσης των ορίων, ή/και συμμετοχής των όμορων ιδιοκτητών κτλ.

Οι παραπάνω διαδικασίες προσήμανσης και συμμετοχής των όμορων εφαρμόζονται διεθνώς σε κτηματολογία ακρίβειας που εγγυώνται σε ικανοποιητικό βαθμό τα γεωμετρικά στοιχεία και που γενικά αποτελούν εξέλιξη προϋφιστάμενων κτηματολογίων μικρότερης ακρίβειας και ανάλογης γεωμετρικής εγγύησης.

Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα η γεωμετρική ακρίβεια των αρχικών εγγραφών των γεωτεμαχίων παραμένει ασαφής και πάντως δεν προσδιορίζεται στο Νόμο ή/στις Τεχνικές Προδιαγραφές του έργου. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι η γεωμετρική ακρίβεια των εγγραφών στο Κτηματολόγιο (αποτύπωση γεωτεμαχίων και εμβαδόν) είναι μικρή. Αντίθετα, από πλήθος ελέγχων επιβεβαιώνεται ότι τα γεωμετρικά στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου είναι αξιόπιστα και πληρούν γενικά τις προϋποθέσεις γεωμετρικής συμβατότητας που εξειδικεύονται στις παρ.2.2 και 2.3 της παρούσης.

Συνοπτικά η πιστοποίηση γεωμετρικής συμβατότητας γεωτεμαχίου σημαίνει ότι :

- Στις αστικές περιοχές κλ.1: 1000 τα σημεία περιγράμματος του γεωτεμαχίου στο Κτηματολογικό απόσπασμα θα απέχουν λιγότερο από 0,50μ από το περίγραμμα του γεωτεμαχίου σε τοπογραφικό διάγραμμα καλύτερης ακρίβειας και ταυτόχρονα το ισοδύναμο θεωρητικό μέσο πλάτος συστηματικής διεύρυνσης ή συρρίκνωσης του σχήματος γεωτεμαχίου, λόγω διαφοράς εμβαδών δεν υπερβαίνει τα 0,20-0,30μ.
- Για τις αγροτικές περιοχές κλ.1: 5000 τα σημεία του περιγράμματος του Κτηματολογικού αποσπάσματος θα απέχουν λιγότερο από 2,50μ από το περίγραμμα του διαγράμματος και ταυτόχρονα το ισοδύναμο θεωρητικό μέσο πλάτος συστηματικής διεύρυνσης ή συρρίκνωσης του σχήματος του γεωτεμαχίου λόγω διαφοράς εμβαδών δεν υπερβαίνει τα 0,95 έως 1,50μ.

Είναι απόλυτα αναγκαίο, να προσδιοριστούν με σαφήνεια οι συνθήκες εκείνες, που όταν πληρούνται, συνεπάγονται αποδεκτή γεωμετρική ακρίβεια των αρχικών εγγραφών.

Η εξειδίκευση των συνθηκών αυτών αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση, ώστε στα πλαίσια αναγκαίων παρεμβάσεων στο νομοθετικό πλαίσιο του Κτηματολογίου, να αποσαφηνιστούν κρίσιμα και αιωρούμενα μέχρι τώρα ζητήματα που δημιουργούν σύγχυση ή καχυποψία για την αξιοπιστία των χωρικών δεδομένων όπως :

1. Ο προσδιορισμός και η εξειδίκευση της έννοιας «των γεωμετρικών στοιχείων» και του σφάλματος στα γεωμετρικά στοιχεία των αρχικών εγγραφών του Κτηματολογίου
2. Η αποσαφήνιση των έννομων αποτελεσμάτων που επέρχονται κατά την παραγωγή του αμάχητου τεκμηρίου του άρθρου 7 του Ν2664/98 για τις πρώτες εγγραφές, των οποίων η ακρίβεια δεν αμφισβητήθηκε εμπρόθεσμα ενώπιον των δικαστηρίων ή για το οποία δεν υποβλήθηκε αίτηση διόρθωσης του αρ.19.2
3. Η σαφής οριοθέτηση των έννομων αποτελεσμάτων της καταχώρησης του εμβαδού της κτηματογράφησης και της σχέσης του με το εμβαδόν του τίτλου
4. Η εξειδίκευση του πλαισίου των μεταβολών στα χωρικά δεδομένα που τηρεί το κτηματολόγιο κατά τη διαδικασία του άρθρου 19.2 του Ν.2664/98 είτε πρόκειται για τη διόρθωση λαθών των αρχικών εγγραφών είτε για επιγενόμενες μεταβολές των αρχικών εγγραφών.

4.4 ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΗ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

Η εξειδίκευση με νομικούς και τεχνικούς όρους της έννοιας της γεωμετρικής ακρίβειας και του ανεκτού γεωμετρικού σφάλματος δεν είναι εύκολο να γίνει με σαφήνεια και θα δημιουργεί όπως μέχρι σήμερα, προβλήματα κατά την εφαρμογή του νόμου πλαισίου.

Η ποσοτικοποίηση της γεωμετρικής ακρίβειας και του ανεκτού γεωμετρικού σφάλματος ανά γεωτεμάχιο συναρτάται με διάφορες παραμέτρους (σχήμα, μήκος περιμέτρου, εμβαδόν, ανεκτή οριζοντιογραφική ακρίβεια) και είναι πολύπλοκη και ασαφής διαδικασία.

Προτείνεται η σύνοψη και υποκατάσταση της έννοιας αποδεκτό σφάλμα γεωμετρικών στοιχείων, ανοχή κτλ. από τον όρο «Γεωμετρική Συμβατότητα Γεωτεμαχίου» με τα στοιχεία που καταχωρήθηκαν στο κτηματολόγιο και όπως ο όρος αυτός εξειδικεύεται μονοσήμαντα και με σαφήνεια παρακάτω.

Ορίζεται ότι οι εγγραφές στο Κτηματολόγιο έχουν αποδεκτή γεωμετρική ακρίβεια και δεν υπάρχει σφάλμα γεωμετρικών στοιχείων, όταν και μόνο όταν, υπάρχει και πιστοποιείται η Γεωμετρική Συμβατότητα του Γεωτεμαχίου.

Αντίθετα, η γεωμετρική ακρίβεια των εγγραφών δεν είναι αποδεκτή και υπάρχει σφάλμα γεωμετρικών στοιχείων, όταν και μόνο όταν δεν πιστοποιείται Γεωμετρική Συμβατότητα Γεωτεμαχίου.

Ορίζουμε ότι υπάρχει Γεωμετρική Συμβατότητα όταν και μόνο όταν, για το ελεγχόμενο γεωτεμάχιο πληρούνται οι παρακάτω δύο προϋποθέσεις :

- (α) Συμβατότητα σχετικής θέσης και σχήματος
- (β) Συμβατότητα εμβαδού

Εάν δεν πληρούνται μία από τις ανωτέρω προϋποθέσεις, τότε δεν υπάρχει Γεωμετρική Συμβατότητα του Γεωτεμαχίου με τα στοιχεία που καταχωρήθηκαν στο Κτηματολόγιο.

4.5 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΑΣ

Η Γεωμετρική Συμβατότητα ενός γεωτεμαχίου με τα στοιχεία που έχουν καταχωρηθεί στο Κτηματολόγιο, δηλαδή με την απεικόνιση του γεωτεμαχίου στο Κτηματολογικό διάγραμμα και το μετρηθέν εμβαδόν γεωτεμαχίου, ελέγχεται και πιστοποιείται από τους ενταλμένους Ιδιώτες Μηχανικούς με εντολή των ιδιοκτητών, είναι δε υποχρεωτική στην περίπτωση σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος για οποιοδήποτε σκοπό. Ελέγχεται είτε σε σύγκριση με τα γεωμετρικά στοιχεία διαγράμματος του ίδιου του γεωτεμαχίου που συντάσσεται με επίγειες μετρήσεις καλύτερης ακρίβειας από εκείνη της Κτηματογράφησης είτε με άλλο πρόσφορο τρόπο. Με βάση την πιστοποίηση του εντεταλμένου ιδιώτη Μηχανικού εκδίδεται Σχετική Βεβαίωση Συμβατότητας από τον ΟΚΧΕ ή εξουσιοδοτημένο όργανο (Κτηματολόγιο Α.Ε., Κτηματολογικό Γραφείο, Πιστοποιημένοι Μηχανικοί, ιδιώτες Μηχανικοί, Μελετητικά γραφεία).

4.5.1 Συμβατότητα Σχετικής Θέσης και Σχήματος

Ελέγχεται εάν το γεωτεμάχιο έχει εντοπιστεί στη σωστή περίπου θέση στο Κτηματολογικό διάγραμμα σε σχέση με σταθερά σημεία και οριζοντιογραφικές λεπτομέρειες που απεικονίζονται στα Κτηματολογικά διαγράμματα και στα χαρτογραφικά υπόβαθρα.

Διενεργείται αυτοψία, ιδίως στις αγροτικές περιοχές, με το Κτηματολογικό διάγραμμα σε χαρτογραφικό υπόβαθρο (τοπογραφικό ή ορθοφωτογραφία) καθώς και με το τοπογραφικό διάγραμμα του ιδιώτη, και πιστοποιείται η σχετική θέση του γεωτεμαχίου με τοπογραφική αναγνώριση και φωτοερμηνεία σε σχέση με οριζοντιογραφικές λεπτομέρειες (δρόμοι, κτίσματα, όμορα γεωτεμάχια, δένδρα, κλπ λεπτομέρειες του ορθοφωτοχάρτη) ή με άλλο πρόσφορο τρόπο πχ. λήψη σημείων GPS εντός ή στην περίμετρο του γεωτεμαχίου, βοηθητικές μετρήσεις κλπ.

Η αυτοψία διενεργείται με την παρουσία του ενδιαφερομένου ή εξουσιοδοτημένου προσώπου για την υπόδειξη των ορίων.

Στις αστικές περιοχές, όπου συνήθως ο εντοπισμός του γεωτεμαχίου μπορεί να τεκμηριωθεί με σχετική ασφάλεια από τη διασταύρωση στοιχείων του Κτηματολογικού και του Τοπογραφικού διαγράμματος, όπως η διεύθυνση του ακινήτου και οι όμορες ιδιοκτησίες, δεν είναι απαραίτητη η διενέργεια αυτοψίας για την πιστοποίηση της σχετικής θέσης.

Στη συνέχεια εφόσον διαπιστωθεί ότι το γεωτεμάχιο εντοπίστηκε στη σωστή περίπου θέση, υλοποιείται στο απόσπασμα του Κτηματολογικού διαγράμματος η « Ζώνη Συμβατότητας Σχήματος (Ζ.Σ.Σ)».

Η Ζ.Σ.Σ. ορίζεται μεταξύ του περιγράμματος του εσωτερικού και του εξωτερικού πολυγώνου με πλευρές παράλληλες προς τις πλευρές του γεωτεμαχίου της Κτηματογράφησης σε απόσταση L εκατέρωθεν.

Η απόσταση L θα καθοριστεί με απόφαση της ΥΚΧΕ.

Η τιμή $L = 1,25 \cdot U_0$ θεωρείται ρεαλιστική και συμβατή με τους περιορισμούς που τίθενται για τη μέγιστη επιτρεπόμενη απόκλιση E_A του εμβαδού.

Για κλ. 1 : 1000 $L = 0,50m$

Για κλ. 1 : 5000 $L = 2,50m$

Συμβατότητα σχήματος υπάρχει όταν όλα τα σημεία του περιγράμματος του γεωτεμαχίου στο έδαφος ευρίσκονται μέσα στη “ζώνη συμβατότητας σχήματος” του Κτηματολογικού διαγράμματος.

Στη γενική περίπτωση η συμβατότητα σχήματος μπορεί να πιστοποιηθεί, κατά την αυτοψία στο πεδίο με αναγνώριση σταθερών σημείων στο κτηματολογικό υπόβαθρο και βοηθητικές μετρήσεις, χωρίς να απαιτείται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος.

Εάν, κατά την κρίση του διενεργούντος τον έλεγχο, απαιτείται και η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, τότε συντάσσεται επίγειο τοπογραφικό διάγραμμα με μέριμνα του επισπεύδοντος και ακολουθεί η παρακάτω συγκεκριμένη διαδικασία. Το τοπογραφικό επιτίθεται με τον κατάλληλο προσανατολισμό και με βάση σταθερά σημεία στο Κτηματολογικό διάγραμμα γραφικά ή ψηφιακά.

Στη συνέχεια επιχειρούνται μικρο-μετακινήσεις του τοπογραφικού για να διαπιστωθεί εάν πληρούνται η συνθήκη Συμβατότητας Σχήματος δηλαδή εάν υπάρχει θέση τέτοια ώστε το κατάλληλα προσανατολισμένο περίγραμμα του τοπογραφικού διαγράμματος να μην βρίσκεται μέσα στη “ζώνη συμβατότητας σχήματος” του Κτηματολογικού διαγράμματος.

Το Τοπογραφικό διάγραμμα είναι επιθυμητό, αλλά όχι απαραίτητο, να είναι ενταγμένο στο προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ '87 και συντάσσεται με επίγειες μεθόδους επαρκούς ακρίβειας (GPS, ταχυμετρική αποτύπωση με EDM ή / και μετρήσεις πλευρών και διαγωνίων σε μικρά γεωτεμάχια).

Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος προσκομίσει τοπογραφικό διάγραμμα (υφιστάμενο ή νέο) δεν είναι απαραίτητο να γίνει αυτοψία για τον έλεγχο της συμβατότητας του σχήματος.

Η κατά τα ανωτέρω διαδικασία πιστοποίησης της συμβατότητας του σχήματος είναι απλούστατη. Επίσης η μη απαίτηση σύνταξης νέου τοπογραφικού διαγράμματος ενταγμένου στο σύστημα ΕΓΣΑ '87 με βάση τα στοιχεία της Κτηματογράφησης, (τριγωνομετρικά, σημεία οριζοντιογραφικού ελέγχου κλπ.), διευκολύνει τους πολίτες και τους μηχανικούς και τους απαλλάσσει από την υποχρέωση σύνταξης νέων διαγραμμάτων υψηλού κόστους δεδομένου και ότι στις πλείστες των περιπτώσεων, υπάρχουν παλαιότερα τοπογραφικά διαγράμματα.

4.5.2 Συμβατότητα Εμβαδού

Η Συμβατότητα του εμβαδού ελέγχεται στο γραφείο και στηρίζεται στα στοιχεία του Κτηματολογίου (απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος και μετρηθέν εμβαδόν) και στο εμβαδόν του επίγειου τοπογραφικού διαγράμματος, εάν υπάρχει και υποβάλλεται, ή / στην περίπτωση που δεν υποβάλλεται τοπογραφικό διάγραμμα στο δηλούμενο εμβαδόν ή / το εμβαδόν του τίτλου, όπως διευκρινίζεται παρακάτω.

Συμβατότητα εμβαδού υπάρχει όταν η τιμή $\Delta_E = |E_\Delta - E|$ είναι μικρότερη ή ίση από τη μέγιστη επιτρεπόμενη απόκλιση εμβαδού E_A , που υπολογίζεται παρακάτω κατά περίπτωση, δηλαδή όταν $\Delta_E \leq E_A$.

Για τον υπολογισμό της τιμής E_A εφαρμόζονται οι εμπειρικοί τύποι ανάλογα με την κλίμακα της Κτηματογράφησης.

Διευκρινίζεται ότι είναι:

E_Δ = Το εμβαδόν του γεωτεμαχίου ως εξής:

- το εμβαδόν που προκύπτει από τοπογραφικό διάγραμμα και συντάχθηκε με επίγειες μετρήσεις καλλίτερης ακρίβειας από την ακρίβεια του Κτηματολογίου
- το δηλούμενο εμβαδόν, αν δεν υποβάλλεται διάγραμμα
- το εμβαδόν του νεότερου τίτλου, αν δεν υποβάλλεται διάγραμμα και δεν δηλώνεται εμβαδόν γεωτεμαχίου διαφορετικό από αυτό του τίτλου

E = Το εμβαδόν του τεμαχίου όπως καταγράφηκε στο Κτηματολόγιο, στρογγυλεύεται σε ακέραια τετραγωνικά μέτρα

Π = Η περίμετρος του γεωτεμαχίου στο Κτηματολογικό διάγραμμα. Εάν η περίμετρος δεν αναγράφεται στο Κτηματολογικό απόσπασμα, τότε θα μετριέται γραφικά από κορυφή σε κορυφή με ακρίβεια 0,3 χλστ. της κλίμακας ανά πλευρά και το άθροισμα θα στρογγυλεύεται στο μεγαλύτερο ακέραιο μέτρο

E_A = Η μέγιστη επιτρεπόμενη απόκλιση του εμβαδού. Στρογγυλεύεται στο μεγαλύτερο ακέραιο μέτρο

Κτηματογράφηση Κλ. 1:1000 (Αστικές Περιοχές)

Η μέγιστη επιτρεπόμενη απόκλιση του εμβαδού E_A δίνεται από τις σχέσεις (1)

$$E_A = \Pi * \alpha \quad \text{όπου } \alpha = 1.30 / \sqrt[4]{E} \text{ και } 0.20\mu \leq \alpha \leq 0.30\mu \quad (1)$$

Η τιμή α στρογγυλεύεται στο τρίτο δεκαδικό ψηφίο.

Όταν η τιμή α προκύπτει μικρότερη από 0.20μ ή/ μεγαλύτερη από 0.30μ τότε για τον υπολογισμό του E_A λαμβάνεται υπόψη $\alpha=0.20\mu$ ή/ $\alpha=0.30\mu$ αντίστοιχα.

Οι σχέσεις (1) εξειδικεύονται ανάλογα με το εμβαδόν (E) του γεωτεμαχίου ως εξής:

$$\begin{aligned} \text{Για } E < 350\mu^2 \quad E_A &= 0.30 * \Pi \\ \text{Για } 350\mu^2 \leq E \leq 1800\mu^2 \quad E_A &= \Pi * 1.30 / \sqrt[4]{E} \\ \text{Για } E > 1800\mu^2 \quad E_A &= 0.20 * \Pi \end{aligned} \quad (2)$$

Εάν υιοθετηθεί σταθερή τιμή $\alpha=0.20$ και συντελεστής σχήματος $R=4.50$ ($R=\Pi/\sqrt{E}$) προκύπτει η σχέση (3)

$$\begin{aligned} E_A &= 0.20 * \Pi \Rightarrow E_A = 0.20 * R * \sqrt{E} \\ E_A &= 0.90 * \sqrt{E} \end{aligned} \quad (3)$$

Η σχέση (3) μπορεί να χρησιμοποιείται για ελέγχους και διορθωτικές ενέργειες κατά τις ενδιάμεσες φάσεις σύνταξης των κτηματολογικών διαγραμμάτων (σύγκριση δηλωθείσας και μετρηθείσας έκτασης) αφενός διότι, εφόσον πληρούται, εξασφαλίζει σχεδόν πάντοτε τη συμβατότητα του εμβαδού, και αφετέρου διότι η μέτρηση κατά τη φάση αυτή της περιμέτρου του γεωτεμαχίου απαιτεί σύνθετους χειρισμούς.

Πάντως οι τελικοί έλεγχοι και διορθώσεις για την αποκατάσταση της συμβατότητας του εμβαδού, θα γίνουν με τις σχέσεις (1) ή (2) μετά την τοπολογική επεξεργασία των διαγραμμάτων.

Τέλος στην περίπτωση που θεωρηθεί σκόπιμο να εκφρασθεί η απόκλιση του εμβαδού συναρτήσει μόνο του εμβαδού E , θεωρούμε δόκιμη τη σχέση (4) η οποία σε σύγκριση με τις σχέσεις (1) ή (2) δίνει μεγαλύτερη επιτρεπόμενη απόκλιση E_A στο 90% περίπου των γεωτεμαχίων.

$$E_A = 1200 * \sqrt{E} \quad (4)$$

Κτηματογράφηση Κλ. 1:5000 (Αγροτικές Περιοχές)

Η μέγιστη επιτρεπόμενη απόκλιση του εμβαδού E_A δίνεται από τις σχέσεις (2)

$$E_A = \Pi * \alpha \quad \text{όπου } \alpha = 9.00 / \sqrt[4]{E} \text{ και } 0.95\mu \leq \alpha \leq 1.50\mu \quad (5)$$

Η τιμή α στρογγυλεύεται στο τρίτο δεκαδικό ψηφίο.

Όταν η τιμή α προκύπτει μικρότερη από 0,95 ή μεγαλύτερη από 1,50μ. τότε για τον υπολογισμό του E_A λαμβάνεται υπόψη αντίστοιχα $\alpha = 0,95\mu$. και $\alpha = 1,50\mu$.

Οι σχέσεις (3) εξειδικεύονται ανάλογα με το εμβαδόν E του γεωτεμαχίου ως εξής : (σχέση 6)

$$\begin{aligned} \text{Για } E < 1300\mu^2 & \quad E_A = 1,50 * \Pi \\ & \quad \quad \quad 9,00 \\ \text{Για } 1300\mu^2 < E \leq 8050\mu^2 & \quad E_A = \Pi * \frac{\quad}{\sqrt[4]{E}} \quad (6) \\ \text{Για } E > 8050\mu^2 & \quad E_A = 0,95 * \Pi \end{aligned}$$

Εάν υιοθετηθεί σταθερή τιμή $\alpha = 0,95$ και συντελεστής σχήματος $R = 4,50$ προκύπτει η σχέση (7)

$$\begin{aligned} E_A &= 0,95 * \Pi \Rightarrow E_A = 0,95 * R * \sqrt{E} \\ E_A &= 4,20 * \sqrt{E} \quad (7) \end{aligned}$$

Η σχέση (7) μπορεί χάριν ευκολίας να σρησιμοποιείται για ελέγχους και διορθωτικές ενέργειες κατά τις ενδιάμεσες φάσεις σύνταξης των κτηματολογικών διαγραμμάτων. Πάντως οι τελικοί έλεγχοι και διορθώσεις για την αποκατάσταση της συμβατότητας του εμβαδού, θα γίνουν με τις σχέσεις (5) ή (6) μετά τη τοπολογική επεξεργασία των διαγραμμάτων.

Τέλος στην περίπτωση που θεωρηθεί σκόπιμο να εκφραστεί η απόκλιση του εμβαδού συναρτήσει μόνο του εμβαδού E , θεωρούμε δόκιμη τη σχέση (8) η οποία σε σύγκριση με τις σχέσεις (5) ή (6) δίνει μεγαλύτερη επιτρεπόμενη απόκλιση E_A στο 95% περίπου των γεωτεμαχίων με εμβαδόν μεγαλύτερο από $1500\mu^2$.

$$E_A = 5,50 * \sqrt{E} \quad (8)$$

για μικρότερα εμβαδά ανταποκρίνεται καλύτερα η σχέση

$$E_A = 7,0 * \sqrt{E}$$

4.6 ΣΧΟΛΙΑ

(α) Για να πληρούνται οι προϋποθέσεις γεωμετρικής συμβατότητας που τέθηκαν, απαιτείται υψηλή γεωμετρική ακρίβεια της απεικόνισης των γεωτεμαχίων στα κτηματολογικά διαγράμματα. Ανάλογα με την κλίμακα της κτηματογράφησης ένα γεωτεμάχιο πιστοποιείται ότι είναι γεωμετρικά συμβατό όταν :

- Το περίγραμμα του γεωτεμαχίου βρίσκεται μέσα στη Ζώνη Συμβατότητας Σχήματος, δηλαδή όταν δεν εκφεύγει από το περίγραμμα της κτηματογράφησης περισσότερο από 0,50μ. στις αστικές περιοχές και 2,50μ. στις αγροτικές περιοχές
- Το εμβαδόν του γεωτεμαχίου δεν διαφέρει περισσότερο από $E_{A \text{ τετρ } \mu}$ σε σχέση με το εμβαδόν που έχει καταγραφεί στο Κτηματολόγιο.

Οι τιμές E_A προκύπτουν σχετικά μικρές ώστε για τα συνήθη εμβαδά E , να μην επιτρέπουν ανηγμένη συστηματική απόκλιση κατά την περίμετρο μεγαλύτερη από 0,20 μ. έως 0,30 μ. για κλίμακα 1:1000 και από 0,95 μ. έως 1,50 μ. για κλίμακα 1:5000.

Η απαίτηση συνέργειας αμοτέρων των ως άνω προϋποθέσεων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η γεωμετρική Συμβατότητα του γεωτεμαχίου, ανταποκρίνεται στις πραγματικές συνθήκες εκτέλεσης του έργου και εξασφαλίζει και εδραιώνει υψηλή αξιοπιστία και ακρίβεια των χωρικών δεδομένων του κτηματολογίου.

(β) Από δειγματοληπτικό έλεγχο σε αστική περιοχή προέκυψε Συμβατότητα Εμβαδού σε σχέση με το εμβαδόν του τίτλου, στο σύνολο σχεδόν των γεωτεμαχίων (95%). Το ποσοστό συμβατών γεωτεμαχίων κατά θέση και σχήμα είναι προφανώς υψηλότερο. Τα αποτελέσματα αυτά είναι ενθαρρυντικά και δείχνουν την υψηλή αξιοπιστία των χωρικών δεδομένων του Κτηματολογίου. Για τις αγροτικές περιοχές, το ποσοστό συμβατών κατά το εμβαδόν γεωτεμαχίων είναι επίσης πολύ υψηλό, τουλάχιστον στις περιπτώσεις που έχει υποβληθεί αξιόπιστο τοπογραφικό. Είναι όμως γνωστό ότι στις αγροτικές περιοχές τα συμβόλαια δεν συνοδεύονται συνήθως από διαγράμματα και επίσης το αναγραφόμενο σε αυτά εμβαδόν είναι για διάφορους λόγους ανακριβές.

(γ) Η μέγιστη επιτρεπόμενη απόκλιση του εμβαδού E_A προσδιορίζεται από τα στοιχεία του γεωτεμαχίου της κτηματογράφησης και πρέπει να καταχωρείται στη βάση του Κτηματολογίου.

Επίσης στη βάση δεδομένων του Κτηματολογίου, πρέπει να καταχωρείται, ή/όχι η συνθήκη συμβατότητας εμβαδού σε σχέση με το εμβαδόν του τίτλου ή/τοπογραφικού διαγράμματος, ώστε να εκδίδεται η σχετική βεβαίωση συμβατότητας όταν αυτή ζητείται.

(δ) Εκτιμούμε ότι περαιτέρω αύξηση του πλάτους της ζώνης συμβατότητας Σχήματος κατά 20%, καθώς και το E_A κατά ποσοστό 20%-30% ανταποκρίνεται επαρκώς στη μεθοδολογία της κτηματογράφησης και δεν τραυματίζει την αξιοπιστία των γεωμετρικών στοιχείων του Κτηματολογίου.

Στα τρέχοντα προγράμματα του Κτηματολογίου, προτείνουμε να υιοθετηθούν τα ανωτέρα αυξημένα όρια συμβατότητας, λόγω του πιλοτικού τους χαρακτήρα αλλά και κυρίως διότι οι συνθήκες συμβατότητας δεν είχαν περιληφθεί στις προδιαγραφές ώστε να ληφθούν υπόψη κατά την κτηματογράφηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο αστικός χώρος έχει έκταση 8.500 τετρ.χλμ. ενώ σύμφωνα με στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. ο πυκνοδομημένος (άνω των 5 κτισμάτων ανά στρέμμα) αστικός χώρος καλύπτει έκταση 1.573.400 στρεμμάτων, δηλαδή ποσοστό 18.5% επί συνολικού αστικού χώρου της Ελλάδος (8.500.000 στρέμματα).

Επιχειρώντας να ορίσουμε τον αστικό χώρο, μπορούμε να τον θεωρήσουμε σαν ένα ευρύ σύνολο κατοικιών, που βρίσκονται σε σχετική απόσταση μεταξύ τους, έτσι ώστε να δημιουργούνται ανάμεσά τους ορισμένες χωρικές και λειτουργικές σχέσεις. Στην Ελλάδα θεωρούνται πόλεις οι οικισμοί, που έχουν πληθυσμό τουλάχιστον 10.000 κατοίκους. Σε ειδικές περιπτώσεις μπορεί να έχουν και λιγότερους, όπως για παράδειγμα αν πρόκειται για πρωτεύουσα Νομού ή για σημαντική λουτρόπολη.

Από τα στατιστικά στοιχεία που παρέχει το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ο αστικός χώρος κατηγοριοποιείται ανάλογα με την πυκνότητα της δόμησης στις εξής κατηγορίες

- Περιοχές εξαιρετικά πυκνής δόμησης (άνω των 5 κτισμάτων ανά στρέμμα)
- Περιοχές πυκνής δόμησης (3.1 - 5 κτίσματα ανά στρέμμα)
- Περιοχές αραιής δόμησης (0.6 - 3 κτίσματα ανά στρέμμα)

Η διαδικασία που ακολουθείται για τη σύνταξη κτηματολογίου στον αστικό χώρο βάση των τεχνικών προδιαγραφών είναι η εξής:

- Αεροφωτογραφήσεις σε κλίμακα περίπου 1 :6000
- Προσδιορισμός φωτοσταθερών σημείων με τοπογραφικές μεθόδους ή αεροτριγωνισμό
- Ψηφιακή φωτογραμμετρική απόδοση τοπογραφικών υποβάθρων, σε κλίμακα 1: 1 000, η οποία περιλαμβάνει ψηφιακή καταγραφή των τοπογραφικών χαρακτηριστικών και γραφική απόδοση σε κανονικές πινακίδες
- Ενημέρωση, συμπλήρωση στο ύπαιθρο και οριοθέτηση των ακινήτων βάσει φωτογραμμετρικών υποβάθρων
- Συλλογή πληροφοριών και σύνταξη κτηματολογικών πινάκων
- Αναρτήσεις, έλεγχος και συμπλήρωση στοιχείων
- Οριστικοποίηση κτηματικών και κτηματολογικών πινάκων

Το κόστος για τη δημιουργία υποβάθρων σΙ αυτές τις περιοχές αναμένεται να ανέλθει στα 70 εκατομμύρια ευρώ με την εφαρμογή των υφιστάμενων Τεχνικών Προδιαγραφών, ποσό αρκετά μεγάλο για το Ελληνικό Κράτος.

Επιπλέον, η εκρηκτική πρόοδος που έλαβε χώρα τα τελευταία χρόνια στις εξειδικευμένες τεχνολογίες, όπως Συστήματα Εντοπισμού Θέσης σε Παγκόσμιο Επίπεδο (GPS), οι ψηφιακοί σαρωτές / κάμερες αεροφωτογράφισης, κατέστησε δυνατή την υιοθέτηση εναλλακτικών προσεγγίσεων για την επίτευξη παρόμοιων, και ενίοτε καλύτερων, αποτελεσμάτων σε σχέση με τις παραδοσιακές μεθόδους, με μέρος μόνο του κόστους που απαιτούσαν οι τελευταίες. Οι νέες προσεγγίσεις όμως απαιτούν σημαντικές επενδύσεις από τους υποψήφιους αναδόχους και θα είναι οικονομικά συμφέρουσες μόνο αν υπάρχουν σημαντικά μεγάλες συμβάσεις.

Συμπερασματικά, επομένως, το κόστος του προϋπολογισμού μπορεί και πρέπει να μειωθεί σε τιμές προσεγγιστικές της ελληνικής πραγματικότητας. Οι άξονες στους οποίους πρέπει να κινηθεί αυτή η μείωση είναι τρεις:

- Αξιοποίηση του υφιστάμενου υλικού
- Υιοθέτηση ταχύτερων και οικονομικότερων μεθόδων
- Προβληματισμός για το αν χρειάζεται η ίδια ακρίβεια απόδοσης για όλα τα στοιχεία των διαγραμμάτων

5.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΥΛΙΚΟ ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ

Ο αστικός χώρος μας παρέχει πλούσιο υλικό σε σχέση με τον δασικό και τον αγροτικό χώρο, τόσο σε ρυμοτομικά όσο και σε τοπογραφικά υπόβαθρα. Η πορεία της δημιουργίας του αστικού χώρου μπορεί να χωριστεί σε τρεις περιόδους : πριν το 1923, από το 1923 έως το 1979 και από το 1979 έως σήμερα. Το υφιστάμενο υλικό ποικίλει και προέρχεται από τις παρακάτω πηγές.

5.2.1 Κτηματολόγιο που συντάχθηκε το 1970-1974

Το κτηματολογικό υλικό που διαθέτει ο Ο.Κ.Χ.Ε. είναι οι κτηματολογικές εργασίες που πραγματοποιήθηκαν σε 24 νομούς της Ελλάδος καλύπτοντας έκταση 120.000 στρέμματα. Οι κτηματολογικές εργασίες που έλαβαν χώρα την περίοδο αυτή, αφορούν την οριοθέτηση αστικών ακινήτων πάνω σε οριοθετημένες

αεροφωτογραφίες, την σύνταξη προσωρινών κτηματικών χαρτών και κτηματολογικών πινάκων.

Στην περίοδο από 1970-1974 έως σήμερα συντάχθηκαν με φωτογραμμετρική απόδοση διαγράμματα σε κλίμακα 1:1000 τα οποία αφορούν σημαντικό τμήμα του λεκανοπεδίου Αττικής.

Σε ένα τμήμα αυτών των διαγραμμάτων έχουν προστεθεί τα στοιχεία των κωδικών αριθμών και τα όρια των ιδιοκτησιών. Ένα άλλο τμήμα αυτών έχουν χρησιμοποιηθεί για τις τοπογραφίες της Ε.Π.Α. Η παραπάνω εργασία αφορά κατά μεγαλύτερο ποσοστό αγροτικές περιοχές. Ο αριθμός των αστικών περιοχών που έχουν κτηματογραφηθεί είναι πολύ μικρός (476 οικισμοί σε σύνολο 12.315 οικισμών). Δυστυχώς όμως το υλικό αυτό είναι μη αξιοποιήσιμο λόγω της μη ικανοποιητικής ακρίβειας που έχει εξ' αιτίας του τρόπου σύνταξής του (μεγεθύνσεις αεροφωτογραφιών).

5.2.2 Υλικό από την Ε.Π.Α.

Στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης με τον Ν. 1337/83 έχουν συνταχθεί τοπογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:1000 με φωτογραμμετρική ή επίγεια μέθοδο. Με βάση τα φωτογραμμετρικά και τα επίγεια υπόβαθρα έχουν συνταχθεί κτηματογραφικά διαγράμματα τα οποία συνοδεύονται από κτηματολογικούς πίνακες.

Οι πράξεις εφαρμογής των σχεδίων πόλεων παρέχουν την πιο πρόσφατη πληροφορία σχετικά με το γεωτεμάχιο που απεικονίζεται σε ενιαίο χαρτογραφικό υπόβαθρο με τις συντεταγμένες του και τον ιδιοκτήτη ή τους ιδιοκτήτες του. Τα τοπογραφικά διαγράμματα που έχουν συνταχθεί στα πλαίσια του προγράμματος της Ε.Π.Α έχουν γίνει σε όλη τη χώρα (πλην Αττικής) για 187 οικισμούς, έκτασης 316.646 στρέμματα και στο νομό Αττικής για 34 οικισμούς, έκτασης 46.206 στρέμματα.

Στις περιοχές κύριας και β' κατοικίας έγιναν τοπογραφικές - κτηματολογικές αποτυπώσεις ενώ στις αναθεωρήσεις παλιών σχεδίων έγιναν μόνο τοπογραφίες. Το υπάρχον υλικό της Ε.Π.Α σε φύλλα χάρτου Μερκατορικής προβολής 3 μοιρών κρίνεται ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως βάση για τη σύνταξη οριστικών κτηματογραφικών στοιχείων σ' ένα ενιαίο σύστημα αναφοράς (ΕΓΣΑ'87).

Στο υλικό αυτό είναι ενιαία η διανομή πινακίδων, ενιαία χρήση τοπογραφικών και κτηματολογικών συμβολισμών και όλο το υλικό είναι εξαρτημένο από το τριγωνομετρικό δίκτυο της χώρας.

Τέλος βασικό πλεονέκτημα αποτελεί το γεγονός ότι το υλικό αυτό διατίθεται σε ψηφιακή μορφή.

5.2.3 Ρυμοτομικά Διαγράμματα

Τα ρυμοτομικά διαγράμματα αποτελούν ένα άλλο αξιοποιήσιμο στοιχείο. Από στοιχεία του ΥΠΕΧΩΔΕ προκύπτει ότι σε 808 οικισμούς της χώρας (πλην Αττικής) υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια και τα αντίστοιχα ρυμοτομικά που καταλαμβάνουν συνολική έκταση 563.053 στρέμματα.

Στο νομό Αττικής υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια για 150 οικισμούς συνολικής έκτασης 284.638 στρέμματα. Σε 737 οικισμούς συνολικής έκτασης 850.000 στρέμματα υπάρχουν ρυμοτομικά σχέδια αλλά δεν υπάρχουν τα διαγράμματα.

Τα παλαιότερα διαγράμματα έχουν αποδοθεί σε κλίμακες 1 :2000 - 1 :200, ενώ τα νεότερα (διαγράμματα εφαρμογής) σε κλίμακες 1: 1 000, 1 :500. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι ένα μέρος των διαγραμμάτων αυτών παρουσιάζουν προβλήματα παλαιότητας (υπάρχουν διαγράμματα από το 1923). Έτσι η σημερινή κατάσταση είναι πλήρως διαφοροποιημένη από αυτή που απεικονίζουν.

5.2.4 Φωτογραμμετρικά Διαγράμματα που συντάχθηκαν από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ

Τα διαγράμματα αυτά έχουν παραχθεί κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970 με στερεοαποδόσεις σε αναλογικά φωτογραμμετρικά όργανα, είναι κλίμακας 1: 1000 και διατίθενται σε αναλογική μορφή.

Πέρα από τα διαγράμματα που έχουν συνταχθεί με απώτερο σκοπό να εξυπηρετήσουν την κτηματολογική διαδικασία, υπάρχει μια πληθώρα άλλων διαγραμμάτων, τοπογραφικών κυρίως, που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν και αυτά ως υπόβαθρα για τη δημιουργία κτηματολογικών χαρτών.

Άλλες πηγές πληροφοριών αποτελούν οι Διανομές του Υπουργείου Γεωργίας, κλίμακας 1:2000 και του Υπουργείου Εθνικής Πρόνοιας που αφορούν προσφυγικά. Έχουν κατά καιρούς συνταχθεί διάφορες τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις σχεδίων πόλεων από τα αρμόδια γραφεία. Τα σχέδια αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως

υπόβαθρα αφού θεωρούνται απόλυτης τεκμηρίωσης και πολύ καλής ακρίβειας, και έχουν αποδοθεί σε κλίμακες μέχρι 1 :2000.

5.2.5 Μεμονωμένα Τοπογραφικά Διαγράμματα

Πρόκειται για διαγράμματα που κατατίθενται από κάθε δικαιούχο μαζί με τη δήλωση στο κτηματολόγιο. Έχουν πολύ καλή ακρίβεια (μεγάλη κλίμακα), καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος των ιδιοκτησιών που καταγράφονται στο κτηματολόγιο και είναι πολύ χρήσιμα στον εντοπισμό της ιδιοκτησίας.

Διατίθενται σε κλίμακες από 1:100 έως 1:1000, αλλά το βασικό τους μειονέκτημα είναι ότι αναφέρονται σε τοπικό σύστημα αναφοράς. Τα στοιχεία που περιέχουν είναι: υπάρχουσες κατασκευές και χαρακτηρισμός αυτών, όρια ιδιοκτησιών-υλοποιημένα και μη, (μαντρότοιχοι, συρματοπλέγματα, κάγκελα), οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, όμορες ιδιοκτησίες, ισχύοντες πολεοδομικοί κανονισμοί κλπ.

5.3 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ 70-74, ΤΗΣ Ε.Π.Α. ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΣΣΟΜΕΝΟΥ ΣΗΜΕΡΑ

Συγκρίνοντας τις διαδικασίες και το περιεχόμενο του κτηματολογίου που συντάχθηκε το 1970-1974, της Ε.Π.Α και του συντασσόμενου σήμερα, παρατηρούμε ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι πιο πλήρες. Υπάρχουν:

α) Διαφορές στις προδιαγραφές μεταξύ της Ε.Π.Α και του υφιστάμενου Κτηματολογίου

- Η Ε.Π.Α ασχολείται με φερόμενους ιδιοκτήτες. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς που καταγράφεται στην Ε.Π.Α δεν έχει διερευνηθεί με αποτέλεσμα να υπάρχουν άγνωστοι ιδιοκτήτες, γεγονός που δεν συμβαίνει στο Κτηματολόγιο.

- Στην Ε.Π.Α. δεν καταγράφονται όλα τα εμπράγματα δικαιώματα, όπως δουλείες, κατασχέσεις, βάρη ιδιοκτησιών. Σε αντίθεση, δηλαδή, με το Κτηματολόγιο στην Ε.Π.Α. καταγράφεται μόνο το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Και οι δύο διαφορές αφορούν τα νομικά θέματα και όχι τον τρόπο σύνταξης των κτηματολογικών διαγραμμάτων .

β) Διαφορές στις προδιαγραφές μεταξύ του Κτηματολογίου του 70-74 και του υφιστάμενου Κτηματολογίου

- Στο Κτηματολόγιο του 70-74 κάνουμε επιτόπια οριοθέτηση των γεωτεμαχίων επί μεγενθυμένων αεροφωτογραφιών και αφού συλλέξουμε τα στοιχεία του Κτηματολογικού Πίνακα παράγουμε τα φωτογραμμετρικά διαγράμματα με οριστικά όρια των γεωτεμαχίων .
- Αντίστροφα γίνεται σήμερα, δηλαδή, παράγονται πρώτα τα φωτογραμμετρικά διαγράμματα και έπειτα ακολουθεί η επιτόπια διόρθωση και συμπλήρωσή τους.

5.4 ΣΧΕΣΗ ΑΚΡΙΒΕΙΑΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Τα κτηματολογικά διαγράμματα του αστικού χώρου συντάσσονται σε κλίμακα 1:1000 η' οποία αντιστοιχεί σε ακρίβεια 25 εκατοστών περίπου στο έδαφος. Οι ανάγκες όμως των ιδιοκτητών δεν καλύπτονται από αυτό το μέγεθος κλίμακας όταν πρόκειται για την εφαρμογή, για παράδειγμα, ρυμοτομήσεων ή απαλλοτριώσεων ή για έκδοση αδειών οικοδομής. Σε αυτές τις περιπτώσεις οι κλίμακες που απαιτούνται είναι της τάξης του 1:500 ή ακόμα και 1:200.

Η υιοθέτηση των μεγάλων αυτών κλιμάκων είναι απόρροια της υφιστάμενης κατάστασης του αστικού χώρου, ο οποίος μέσα από την πυκνοδομημένη του μορφή επιτρέπει την ύπαρξη μικρών οικοπέδων σε πολύ υψηλές τιμές.

Σε περιοχές, επομένως, με πυκνή δόμηση τα οικόπεδα καταλαμβάνουν λίγα τετραγωνικά μέτρα, γεγονός που κάνει απαραίτητη την απόδοσή τους σε κλίμακα τουλάχιστον 1:500 για την σαφή καταγραφή των ορίων τους. Επιπλέον οι τιμές των οικοπέδων στις αστικές περιοχές είναι τόσο υψηλές ώστε οι ιδιοκτήτες να επιζητούν την μέγιστη ακρίβεια προσδιορισμού της ακίνητης περιουσίας τους.

Τα παραπάνω, όμως, στοιχεία δεν αφορούν άμεσα το Κτηματολόγιο και δεν επιτρέπεται να επηρεάσουν τη μέθοδο σύνταξης και την ακρίβεια απόδοσης των αστικών κτηματολογικών διαγραμμάτων. Σε αντίθετη περίπτωση το κόστος σύνταξης του Κτηματολογίου θα γινόταν υπέρμετρα μεγάλο και τελικά απαγορευτικό για την εφαρμογή του ίδιου του θεσμού. Στην προσπάθεια επίλυσης, μέσω του Κτηματολογίου, όλων των γεωμετρικών, ιδιοκτησιακών ή άλλων προβλημάτων του αστικού χώρου, μόνη κατάληξη που μπορεί να υπάρξει είναι η μη ολοκλήρωσή του. Αντίθετα, ο κύριος στόχος του Κτηματολογίου θα πρέπει να είναι η ικανοποίηση των

απαιτήσεων και αναγκών του ίδιου του Κτηματολογίου, ο οποίος δεν ταυτίζεται πάντοτε με την επίτευξη υψηλών γεωμετρικών ακριβειών στην απεικόνιση των χαρτογραφικών στοιχείων του.(Κριτσωτάκη Α.-Τζανετάκος Δ., 2001, Εναλλάκτική Διαδικασία Σύνταξης Κτηματολογικών Υποβάθρων Αστικών Περιοχών, Διπλωματική Εργασία)

5.5 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Ο αστικός χώρος είναι ένας χώρος που επιδέχεται συνεχώς παρεμβάσεις και αλλαγές όσον αφορά τη δόμηση εντός των ορίων του. Το υφιστάμενο υλικό καθώς και η ήδη διαμορφωμένη κατάσταση των οικοπέδων, η οποία επιδέχεται μικρές αλλαγές κυρίως στο θέμα της μεταβολής των ορίων, είναι τα βασικά πλεονεκτήματα αυτών των περιοχών.

Παρόλα αυτά ο αστικός χώρος δεν παύει να παρουσιάζει αρκετές δυσκολίες στην περιγραφή και απόδοσή του, γεγονός που οφείλεται στην πυκνή δόμηση, αλλά και στην δυσκολία μέτρησης και απεικόνισης των στοιχείων που πρέπει να περιέχονται στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Η ανάγκη όμως για ακρίβεια και αξιοπιστία των κτηματολογικών διαγραμμάτων είναι μεγάλη και χρίζει μεγίστης προσοχής τόσο στη διαδικασία που θα ακολουθηθεί για την απόδοση όσο και στη πλήρη και σαφή περιγραφή του γεωτεμαχίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

6.1 ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΠΟΡΕΙΑΣ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Σήμερα, δέκα χρόνια μετά την αναγγελία της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, έχει ολοκληρωθεί το 8% του συνόλου του έργου. Στη πορεία αυτή των δέκατεσσάρων χρόνων παρουσιάστηκαν καθυστερήσεις στην υλοποίηση των προγραμμάτων και υπερβάσεις στους προϋπολογισμούς τους, γεγονός που έχει επιφέρει εκτός των άλλων, προβλήματα στο Ελληνικό Κράτος, τα οποία επικεντρώνονται κυρίως στον οικονομικό και διοικητικό τομέα.

Ένας από τους λόγους που οδήγησε σε αυτή τη καθυστέρηση ήταν ότι ο όγκος έργου που περιλαμβανόταν σε κάθε μελέτη δεν ήταν δυνατόν να εκτιμηθεί από την αρχή, δεδομένου ότι πολλές από τις συνιστώσες / παραμέτρους του έργου, όπως για παράδειγμα ο αριθμός δικαιωμάτων, δεν μπορούσαν τότε να εκτιμηθούν με αξιοπιστία.

Αν και η προσέγγιση που υιοθετήθηκε στις κτηματογραφήσεις ήταν εστιασμένη στη συλλογή δηλώσεων και στη μετέπειτα επεξεργασία των σχετικών στοιχείων αναφορικά με τα εμπράγματα δικαιώματα σε τοπικό επίπεδο, η προσέγγιση αυτή αποδείχθηκε αναποτελεσματική για την παραγωγή δεδομένων που είναι, εκ της φύσεώς τους εθνικής κλίμακας δεδομένα. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα:

- Να μην καταστεί δυνατή η τυποποίηση διαδικασιών και, επομένως, να δημιουργηθούν προβλήματα διασφάλισης ποιότητας στα δεδομένα καθώς και να υπάρξουν δυσκολίες στην ενοποίηση των δεδομένων που είχαν συγκεντρωθεί από τις διάφορες μελέτες.
- Να μην είναι δυνατόν να επιτευχθούν οικονομίες κλίμακας.

Όλα τα προβλήματα έπρεπε να αντιμετωπιστούν ένα προς ένα για κάθε περιοχή κατά τη διάρκεια των κτηματογραφήσεων. Αυτό προκάλεσε σοβαρά διαχειριστικά προβλήματα στην Κτηματολόγιο Α.Ε. αλλά και συγχύσεις στον διοικητικό τομέα. Για παράδειγμα, σε μερικές περιοχές λειτουργούν συγχρόνως Γραφεία Κτηματολογίου και Υποθηκοφυλακεία υποχρεώνοντας το Κράτος να συντηρεί και τα δύο. Επιπλέον ολοκληρώθηκε μόνο το 8% του έργου, γεγονός που καταδεικνύει τους αργούς ρυθμούς με τους οποίους προχωρεί η σύνταξη του Εθνικού

Κτηματολογίου. Το κόστος δε αναμένεται να ξεπεράσει κατά πολύ τα 900 εκατομμύρια ευρώ που είχαν αρχικά προϋπολογισθεί από τη Κτηματολόγιο Α.Ε. Το ποσό αυτό θεωρείται υπέρογκο για την ελληνική πραγματικότητα.

6.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Κάνοντας μια ανασκόπηση σε όλα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω μπορούν να προκύψουν κάποια συμπεράσματα σχετικά με την χρησιμότητα του Κτηματολογίου.

Από την έναρξη εφαρμογής του θεσμού του Κτηματολογίου στα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία – που λειτούργησαν στα αντίστοιχα Υποθηκοφυλακεία – παρουσιάστηκαν προβλήματα στις συναλλαγές των ακινήτων. Τα περισσότερα εξ αυτών δημιουργήθηκαν κυρίως εξαιτίας λαθών και παραλείψεων που εμφανίστηκαν στις αποκαλούμενες «πρώτες εγγραφές», δηλαδή στη χωρική και νομική κατάσταση των ακινήτων που, ήταν διαφορετική από εκείνη που απεικονιζόταν στους αντίστοιχους τίτλους των ακινήτων. Τα αποτελέσματα των λαθών αυτών ήταν αφενός μεν η μεγάλη καθυστέρηση στη διεκπεραίωση πολλών συναλλαγών και αφετέρου η ταλαιπωρία και η οικονομική επιβάρυνση των συναλλασσομένων, αφού στις περισσότερες των περιπτώσεων, έπρεπε να προσφύγουν στη Δικαιοσύνη για οποιοδήποτε πρόβλημα τους. Προιστάμενος στα Κτηματολογικά γραφεία είναι ο Υποθηκοφύλακας ο οποίος είναι νομικός και διαχειριζόταν μέχρι σήμερα ένα αναλογικό αρχείο, που αφορούσε μεν εμπράγματα δικαιώματα, αλλά που απέχει πολύ από την έννοια Κτηματολόγιο.

Το νομικό καθεστώς που διέπει το Κτηματολόγιο δίνει πλήρη αρμοδιότητα στον Προιστάμενο του Κτηματολογικού γραφείου. Στο καινούριο αυτό αντικείμενο, ρόλο συμβούλου έχει επί το πλείστον το νομικό τμήμα της Κτηματολόγιο ΑΕ, με υπεύθυνους νέους νομικούς ανά κτηματολογικό γραφείο.

Οι γεωμετρικές μεταβολές γίνονται στο τμήμα χωρικών μεταβολών της Κτηματολόγιο ΑΕ, από τοπογράφους μηχανικούς για όλα τα κτηματολογικά γραφεία της χώρας.

Στην περίπτωση διόρθωσης γεωμετρικών σφαλμάτων τα τοπογραφικά διαγράμματα συντάσσονται χωρίς να ακολουθούνται οι οδηγίες της Κτηματολόγιο ΑΕ για τις προδιαγραφές σύνταξής τους και μάλιστα με ποσοστό της τάξεως του 90%. Στην κατάθεση και την επεξεργασία τους, δεν αντιδρά κανείς, μόνο οι πολίτες

στους οποίους κοινοποιείται και δεν αντιλαμβάνονται μαζί με τους μηχανικούς τους τι είδους διόρθωση ζητείται και σε τι αφορά.

Την απόφαση για τη διόρθωση τη λαμβάνει ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού γραφείου, ο οποίος αφού δεν έχει τις απαραίτητες γνώσεις, απορρίπτει κάθε αίτηση για την οποία δεν υπάρχει θετική απάντηση στις κοινοποιήσεις. Κοινοποίηση στο δημόσιο, σημαίνει άρνηση για τα πάντα, αφού κωλύεται να εφαρμόσει το νόμο και να πάρει την ευθύνη. Συμπεραίνουμε ότι επωφελημένοι από το Κτηματολόγιο σήμερα είναι οι νομικοί αφού οι περισσότερες υποθέσεις καταλήγουν στα δικαστήρια και όλα αυτά γίνονται με οικονομικό βάρος των πολιτών.

Η ίδρυση κτηματολογίου και η εφαρμογή των αρχών που θα το διέπει έχει καθυστερήσει σημαντικά στην χώρα μας τόσο σε σχέση με το τι ισχύει στις άλλες ευρωπαϊκές χώρες όσο και σε σχέση με τις ανάγκες που υπάρχουν. Η πλειοψηφία των ευρωπαϊκών χωρών όχι μόνο έχει ψηφίσει τους σχετικούς νόμους αλλά ήδη εφαρμόζει ένα αρκετά οργανωμένο κτηματολογικό σχέδιο το οποίο έχει οδηγήσει στην επίλυση προβλημάτων που στην χώρα μας χρονίζουν και παραμένουν άλυτα οδηγώντας σε ακόμα μεγαλύτερες διαφορές και αντιδικίες.

Παρότι στην Ελλάδα έχουν ψηφιστεί σχετικοί νόμοι για την οργάνωση ενός κτηματολογικού σχεδίου, αυτό επί της ουσίας δεν έχει εφαρμοστεί με αποτέλεσμα τα προβλήματα να διαιωνίζονται. Ο κυριότερος λόγος της ανυπαρξίας του κτηματολογίου είναι η μη ύπαρξη πολιτικής βούλησης επίλυσης του θέματος. Αν δεν ξεπεραστεί το θέμα αυτό ίσως σε λίγα χρόνια να είμαστε η μοναδική ευρωπαϊκή χώρα χωρίς ένα πλήρες οργανωμένο κτηματολογικό σχέδιο.

6.3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Οι διατάξεις του άρθρου 18 του Ν.2664/98, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα, αποβλέπουν στην ορθή, γρήγορη και ασφαλή διόρθωση των «προδήλων σφαλμάτων» των αρχικών εγγραφών και όχι στην επιβολή επίπονων γραφειοκρατικών και οικονομικά δυσβάστακτων διαδικασιών που θα έφερναν αντίθετο αποτέλεσμα.

Η αντίληψη της Δημόσιας Διοίκησης ότι ο νόμος προστατεύει τον Διοικούντα και όχι τον Διοικούμενο, δυστυχώς, και στην περίπτωση αυτή βρήκε πλήρη ανταπόκριση. Δεν είναι δυνατόν οι διατάξεις αυτές να ερμηνεύονται και να

εφαρμόζονται με γνώμονα τη διασφάλιση εκείνου που καλείται να τις εφαρμόσει και όχι του «Δημοσίου συμφέροντος».

Έναμιση χρόνο μετά την ψήφιση του νόμου (Ν.3481/2006) δεν έχουν οργανωθεί οι υπηρεσίες του Δημοσίου που καλούνται από το νομοθέτη να εφαρμόσουν τις αντίστοιχες διατάξεις με κίνδυνο οι ρυθμίσεις αυτές να περιπέσουν σε αχρησία.

Βάση των παραπάνω προτείνονται τα εξής:

Η εφαρμογή της τελευταίας περίπτωσης του εδαφίου «αα» της παραγ. 1β του άρθρου 18 του Ν.2664/98. Με τη διάταξη αυτή προβλέπεται η διόρθωση της αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «άγνωστος» χωρίς τη διαδικασία προσφυγής στην εκούσια δικαιοδοσία, με μόνη προϋπόθεση τη συναίνεση του Δημοσίου.

Η εφαρμογή του εδαφίου ε της παραγ. 1 του ίδιου άρθρου 18 Ν.2664/98. Με τη διάταξη αυτή προβλέπεται η δυνατότητα διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αποφάσεις του ΟΚΧΕ ιδίως στις περιπτώσεις εκείνες που για διάφορους λόγους (αδυναμία ή αμφιβολία του προισταμένου του Κ.Γ. για την εφαρμογή των λοιπών διατάξεων) δεν πραγματοποιείται η διόρθωση αυτή, παρότι είναι σύννομη.

Η έκδοση των αποφάσεων που προβλέπονται από το άρθρο 13α του Ν.2664/98 με τις οποίες θα λυθεί το πρόβλημα της χωρικής συμβατότητας των ακινήτων (έκταση, όρια κλπ)

Η υλοποίηση της παρ. 6α του άρθρου 23 του Ν.2664/98 περί εκδόσεως του Κανονισμού λειτουργίας των Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων.

Άμεση ίδρυση των οριστικών κτηματολογικών γραφείων που θα στελεχωθούν από ειδικευμένο τεχνικό προσωπικό (Τοπογράφους Μηχανικούς).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΒΑΣΙΚΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ

- 1) «Γραφείο Κτηματολογίου» ή «Κτηματολογικό Γραφείο» νοείται η «υπηρεσία» που ανήκει στον Ο.Κ.Χ.Ε.
- 2) «Δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος» είναι η δήλωση που υποβάλλει αρμοδίως ένα (φυσικό ή νομικό) πρόσωπο και με την οποία δήλωση αφενός δηλώνεται ως υφιστάμενο ένα επακριβώς προσδιορισμένο ακίνητο και αφετέρου δηλώνονται ως υφιστάμενες ορισμένες έννομες (ιδίως εμπράγματα) σχέσεις επί του ίδιου ακινήτου και οι δικαιούχοι και υπόχρεοι - βαρυνόμενοι.
- 3) «Δήλωση αρχική» είναι η δήλωση με την οποία για πρώτη φορά δηλώνονται εγγραπτέα δικαιώματα, κυρίως μέσα στην προθεσμία των 3-6 μηνών από την πρόσκληση του ο.Κ.Χ.Ε. προς υποβολή δηλώσεων.
- 4) «Δήλωση διορθωτική» είναι η δήλωση με την οποία διορθώνονται τυχόν λάθη που περιέχουν οι υποβληθείσες «αρχικές» ή οι «συμπληρωματικές» δηλώσεις (π.χ. λάθη στα στοιχεία του ιδιοκτήτη, λανθασμένη έκταση του ακινήτου).
- 5) «Δήλωση συμπληρωματική» είναι η δήλωση με την οποία δηλώνονται μεταβολές στα δικαιώματα που δηλώθηκαν με τις «αρχικές» ή άλλες «συμπληρωματικές» δηλώσεις.
- 6) «Εγγραφές αρχικές» είναι οι «πρώτες εγγραφές» που γίνονται στα κτηματολογικά φύλλα.
- 7) «Μεταγενέστερες εγγραφές» είναι οι εγγραφές που γίνονται στα κτηματολογικά φύλλα και στηρίζονται είτε στις «πρώτες εγγραφές» είτε σε άλλες «μεταγενέστερες εγγραφές».
- 8) Το «Εθνικό Κτηματολόγιο» αποτελεί ένα σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της ελληνικής επικράτειας.
Βέβαια, αμφιβολίες προκαλεί η χρήση του επιθέτου «Εθνικό». Η χρήση αυτή φαίνεται να δικαιολογείται από την αναμφισβήτητη μεγάλη σπουδαιότητα του Κτηματολογίου. Αλλά, από την άλλη πλευρά, μέχρι σήμερα έχει γίνει μεγάλη κατάχρηση του όρου «εθνικό», έτσι ώστε επιβάλλεται η χρήση αυτού του όρου με μεγάλη φειδώ.
- 9) «Κτηματογράφηση» είναι ο κατά τη διαδικασία του Ν. 2308/ 1995 επακριβής προσδιορισμός (α) των υφιστάμενων ακινήτων, (β) των έννομων (ιδίως των εμπράγματων) σχέσεων που υφίστανται επ' αυτών των ακινήτων και υπόκεινται σε

δημοσιοποίηση στο υπό σύσταση Κτηματολόγιο και (γ) των δικαιούχων και υποχρέων - βαρυνομένων από τις δημοσιοποιούμενες έννομες σχέσεις.

10) «Κτηματογραφικό απόσπασμα» είναι απόσπασμα από τα κτηματολογικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες.

11) «Κτηματογραφούμενη ή κτηματογραφημένη περιοχή» είναι η περιοχή που έχει υπαχθεί σε διαδικασία «κτηματογράφησης», με το Ν. 2308/1995.

12) «Κτηματογραφούμενο ή κτηματογραφημένο ακίνητο» είναι το ακίνητο που ευρίσκεται εντός «κτηματογραφούμενης» ή «κτηματογραφημένης» περιοχής και έχει υπαχθεί σε διαδικασία «κτηματογράφησης», με το Ν. 2308/1995.

13) «Κτηματολογικά στοιχεία» είναι τα στοιχεία που τηρούνται από τα Κτηματολογικά Γραφεία και προσδιορίζονται στο άρθρο 3 §§ 2 και 3 Ν. 2664/1998110.

14) «Κτηματολογική εγγραφή» είναι η εγγραφή που γίνεται σε κτηματολογικό φύλλο.

15) «Κτηματολογικό βιβλίο» είναι το βιβλίο που συντίθεται από τα κτηματολογικά φύλλα στα οποία καταχωρίζονται οι κτηματολογικές εγγραφές που προβλέπονται στα άρθρα 11 και 12 Ν. 2664/1998 (βλ. άρθρο 10 Ν. 2664/1998).

16) «Κτηματολογικό Διάγραμμα» είναι το τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνονται κτηματογραφημένα ακίνητα.

17) «Κτηματολογικό φύλλο» ή «Φύλλο Κτηματολογίου» είναι το φύλλο του κτηματολογικού βιβλίου στο οποίο καταχωρίζονται όλες οι κτηματολογικές εγγραφές που προβλέπουν τα άρθρα 11 και 12 Ν. 2664/1998. Αυτό το φύλλο είναι δυνατό να τηρείται γραπτώς ή ηλεκτρονικά (βλ. άρθρα 10, 11 και 12 Ν. 2664/1998).

18) «Κτηματολογικός δικαστής» είναι ο δικαστής (Πρωτοδίκης) ο οποίος ορίζεται σε κάθε Πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο και ο οποίος είναι αρμόδιος να δικάζει συγκεκριμένες διαφορές από κτηματολογικές εγγραφές.

19) «Κτηματολογικός Πίνακας» είναι ο πίνακας στον οποίο αναγράφονται τα στοιχεία «κτηματογράφησης» του κάθε συγκεκριμένου ακινήτου, όπως εμφανίζεται και στο κτηματολογικό διάγραμμα.

20) «Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου» (Κ.Α.Ε.Κ.) είναι ο κωδικός αριθμός κάθε ακινήτου μετά την «κτηματογράφησή» του.

21) Ο «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος» (Ο.Κ.ΧΕ.) είναι ν.π.δ.δ. που εδρεύει στην Αθήνα, εποπτεύεται από τον

Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και σκοπός του είναι « ... η σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του ενιαίου αποδεικτικού κτηματολογίου της Ελλάδας, η γεωδαιτική κάλυψη και η χαρτογράφηση της Χώρας, η απογραφή και χαρτογράφηση των φυσικών διαθεσίμων της και η δημιουργία τράπεζας στοιχείων γης και περιβάλλοντος».

22) «Πρώτες εγγραφές» στα κτηματολογικά βιβλία είναι αυτές που καταχωρίζονται στα κτηματολογικά βιβλία ως αρχικές εγγραφές, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες.

23) «Στοιχεία κτηματολογίου» είναι τα στοιχεία που είναι καταχωρισμένα στους κτηματολογικούς πίνακες και τα κτηματολογικά διαγράμματα κατά τη διαδικασία «κτηματογράφησης».

Συν. 1 : Αίτηση για την έκδοση Κτηματογραφικού Διαγράμματος

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
Ο.Κ.Χ.Ε.
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

Κωδικός ΚΓ
Αρ.πρωτ.:
Ημερομηνία :

ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ: ΑΝΤΙΓΡΑΦΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΦΥΛΛΟΥ
 ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ
 ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

του / της

Φυσικό πρόσωπο
Επώνυμο Όνομα Πατρώνυμο
Αριθμός ταυτότητας / Διαβατηρίου Εκδούσα αρχή
Διεύθυνση (Οδός, αριθμός, ΤΚ, Χώρα)
..... Τηλέφωνο.....

Νομικό πρόσωπο
Επωνυμία
Διακριτικός τίτλος νομικού προσώπου
Είδος νομικού προσώπου Έδρα
Διεύθυνση (Οδός, αριθμός, Τ.Κ., Χώρα)
..... Τηλέφωνο.....

Με την παρούσα αιτούμαι τη χορήγηση:

ΚΑΕΚ	Αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου	Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος	Κτηματογραφικό διάγραμμα	Παρατηρήσεις
	<Πλήθος αιτούμενων αντιγράφων>	<Πλήθος αιτούμενων αντιγράφων>	<Πλήθος αιτούμενων αντιγράφων>	

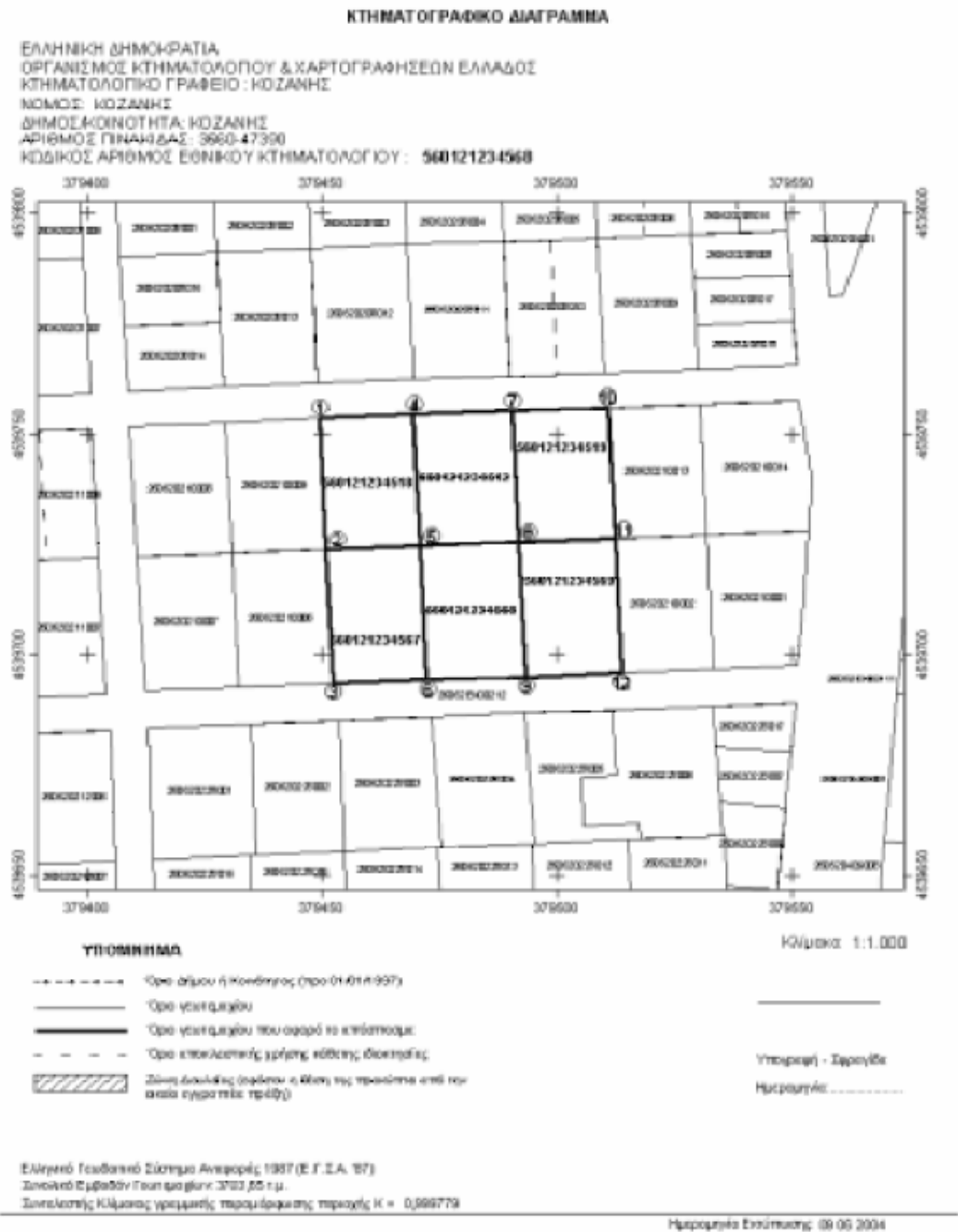
για χρήση:

Συνημμένα:

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ
Σε περίπτωση που δεν μπορέσω να παραλάβω ο ίδιος το πιστοποιητικό/ απόσπασμα/ αντίγραφο εξουσιοδοτώ να το παραλάβει: Επώνυμο Όνομα
Πατρώνυμο
Αριθμός ταυτότητας/ Διαβατηρίου Εκδούσα αρχή
Διεύθυνση (Οδός, αριθμός, Τ.Κ.) Τηλέφωνο.....

Ο/Η αιτών/ούσα

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΡΑΜΜΑΤΟΣ



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Το παρόν αποτελεί υπόδειγμα και τα στοιχεία που παρουσιάζονται δεν είναι πραγματικά.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ: ΚΟΖΑΝΗΣ

Χρησιμοποιείται το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς 1987 (Ε.Γ.Σ.Α. '87) με τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

Ελλειψοειδές Αναφοράς GRS 80 ($a = 6\,378\,137\text{ m}$, $1/f=298.257222101$)

Προβολή: Εγκάρσια Μερκατορική

Κεντρικός Μεσημβρινός $\lambda = 24^\circ 00' 00''$ με $K_0 = 0.999779$

Τετηνημένη Κεντρικού Μεσημβρινού: + 500 000 m

Γεωγραφικό πλάτος: $0^\circ 00' 00''$

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

α) Η ακρίβεια των παρακάτω συντεταγμένων είναι αυτή που ορίζεται από τις τεχνικές προδιαγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου, με τις οποίες συντάχθηκαν τα κτηματολογικά διαγράμματα.

β) Το πλήθος των δεκαδικών ψηφίων στις συντεταγμένες δεν υποδηλώνει την ακρίβειά τους, αλλά δίνεται ώστε να ελαχιστοποιηθεί τυχόν σφάλμα στρογγυλοποίησης στον υπολογισμό του εμβαδού.

γ) Η κλίμακα απόδοσης του κτηματογραφικού διαγράμματος εξυπηρετεί την ευκρίνεια του σχεδίου και δεν αντιστοιχεί απαραίτητα στην ακρίβεια συλλογής των δεδομένων.

Τα γεωμετρικά στοιχεία του ΚΑΕΚ **560121234568** και των ομόρων αυτού είναι τα ακόλουθα:

ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΤΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

ΑΑ	Χ	Υ
1	331968.378	4101013.794
2	331968.886	4101016.679
3	331970.653	4101026.725
4	331971.641	4101032.339
5	331972.854	4101039.233
6	331979.400	4101024.890
7	331980.307	4101030.008
8	331981.186	4101010.399
9	331981.702	4101037.885
10	331981.704	4101013.282
11	331983.580	4101023.730
12	331983.650	4101024.130

ΕΜΒΑΔΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ σε τ.μ.:

Εμβαδό 560121234568 = 424.28

Εμβαδό 560121234569 = 426.30

Εμβαδό 560121234567 = 427.52

Εμβαδό 560121234512 = 421.74

Εμβαδό 560121234518 = 425.12

Εμβαδό 560121234519 = 423.96

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Το παρόν αποτελεί υπόδειγμα και τα στοιχεία που παρουσιάζονται δεν είναι πραγματικά.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός Α., 1997, Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
- Γεωργόπουλος Α., 1993, Αεροτριγωνισμοί, Σημειώσεις
- Ζεντέλης Π., 1999, Σημειώσεις Κτηματολογίου, Εκδοση Ε.Μ.Π, Αθήνα
- Ζεντέλης Π., 2001, Κτηματολόγιο και ΣΠΓ, , Εκδοση Ε.Μ.Π, Αθήνα
- Ζέρβας Α.-Παπαχαρίση Α., 2000, Αεροτριγωνισμός:Ενιαία Συνόρθωση Διαφορετικών Κλιμακων και Αυτοβαθμονόμηση
- Ιωαννίδης Χ., 1992, Μέθοδοι Αεροτριγωνισμού για το Κτηματολόγιο, Διδακτορική Διατριβή
- Κούσουλας Χ, 2001, Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, Εκδόσεις Σάκκουλα
- Κριτσωτάκη Α.-Τζανετάκος Δ., 2001, Εναλλάκτική Διαδικασία Σύνταξης Κτηματολογικών Υποβάθρων Αστικών Περιοχών, Διπλωματική Εργασία
- Κτηματολόγιο Α.Ε., 1997, Εθνικό Κτηματολόγιο-Τεχνικές Προδιαγραφές, Τεύχος1^Α, Εκδοση 23b, Αθήνα
- Σημαντήρα Ιωάννα, Σύνταξη Αστικών Κτηματολογικών Διαγραμμάτων με χρήση της μεθόδου των δεσμών, Διπλωματική Εργασία
- Στίγκας Θεόδωρος, 2005, Κτηματολόγιο Υποθηκοφυλακεία – Μεταγραφή, Νομική Βιβλιοθήκη
- Πατιάς Π., 1991, Εισαγωγή στην Φωτογραμμετρία, Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

<http://www.ktimatologio.gr>

<http://www.esye.gr>

<http://www.kathimerini.gr>

<http://www.minenv.gr>

<http://www.okxe.gr>

<http://www.tee.gr>

<http://www.tovima.gr>