



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ
ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ: ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ, ΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ



Διπλωματική Εργασία

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΜΑΥΡΟΕΙΔΗ

Επιβλέπων:

Π. ΖΗΝΤΕΛΗΣ
Καθηγητής Ε.Μ.Π

ΑΘΗΝΑ ΜΑΡΤΙΟΣ 2011

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά:

Τον επιβλέποντα καθηγητή μου κύριο Ζεντέλη Παναγιώτη, Καθηγητή Κτηματολογίου και Συστημάτων Πληροφοριών Γης ΕΜΠ, για την πολύτιμη βοήθεια και υποστήριξη του καθ'όλη τη διάρκεια διεξαγωγής αυτής της διπλωματικής εργασίας, αλλά και για την υπομονή και τη συμπαράστασή του κατά την περάτωση αυτής της διπλωματικής εργασίας.

Τον Τάσο Λαμπρόπουλο Α.Τ.Μ. και Υ.Δ.Ε.Μ.Π., για την πολύτιμη βοήθεια που μου προσέφερε κατά τη διεξαγωγή αυτής της διπλωματικής εργασίας.

Τις φίλες μου Βιβή Λαζαρίδου και Δέσποινα Μπαμπουρδά, που ήταν δίπλα μου όλα τα χρόνια των σπουδών μας, καθώς και για την πολύτιμη βοήθειά τους κατά τη διεξαγωγή της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Πάνω από όλα όμως, θέλω να ευχαριστήσω θερμά τους γονείς μου Σπυριδούλα και Νίκο και τον αδερφό μου Δημήτρη, που είναι πάντα δίπλα μου σε κάθε μου βήμα και μου συμπαραστέκονται, με στηρίζουν και με ενθαρρύνουν με απεριόριστη αγάπη και υπομονή.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ευχαριστίες.....	i
Περιεχόμενα.....	ii
Ευρετήριο: Σχήματα-Πίνακες.....	iv
Πρόλογος.....	vii
Περίληψη.....	viii
Εισαγωγή.....	ix

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΧΩΡΩΝ

1.1 Συστήματα Κτηματολογίου: Ιστορική αναφορά.....	1
1.1.2 Ιστορική αναδρομή στη χαρτογράφηση των ιδιοκτησιών επί του εδάφους.....	6
1.2 Συστήματα Κτηματολογίου: Δεδομένα από διάφορες χώρες.....	18
1.2.1 Κτηματολόγιο Αργεντινής.....	19
1.2.2 Κτηματολόγιο Αυστραλίας.....	25
1.2.3 Κτηματολόγιο Αυστρίας.....	33
1.2.4 Κτηματολόγιο Γερμανίας.....	41
1.2.5 Κτηματολόγιο Χονγκ Κονγκ.....	49
1.2.6 Κτηματολόγιο Ινδονησίας.....	55
1.2.7 Κτηματολόγιο Ιράν.....	60
1.2.8 Κτηματολόγιο Ιορδανίας.....	68
1.2.9 Κτηματολόγιο Κιριμπάτι.....	73
1.2.10 Κτηματολόγιο Λιθουανίας.....	79
1.2.11 Κτηματολόγιο Νέας Ζηλανδίας.....	86
1.2.12 Κτηματολόγιο Νότιας Αφρικής.....	92
1.2.13 Κτηματολόγιο Ελβετίας.....	104
1.2.14 Κτηματολόγιο Ολλανδίας.....	110
1.2.15 Κτηματολόγιο Κύπρου.....	119
1.3 Συνοπτική αναφορά στα κτηματολογικά συστήματα των υπόλοιπων χωρών.....	126
1.4 Σύγκριση στατιστικών στοιχείων.....	154
1.5 Συμπεράσματα.....	157

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

2.1 Κτηματολόγιο 2014	161
2.2 INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe) (Υποδομή Χωρικών Πληροφοριών στην Ευρώπη).....	166
2.2.1 Εναρμόνιση του εθνικού δικαίου προς τις διατάξεις της οδηγίας 2007/2/ΕΚ (INSPIRE).....	170
2.3 LADM - Land Administration Domain Model (Πρότυπο Διοίκησης Περιοχών Γης).....	174
2.4 FLOSS - Free/Libre Open-Source Software	178
2.5 EULIS - European Land Information Service (Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Πληροφοριών Γης).....	181

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

3.1 Ιστορική αναφορά.....	185
3.2 Φορείς.....	187
3.2.1 Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (ΟΚΧΕ).....	187
3.2.2 Κτηματολόγιο Α.Ε.....	193
3.3 Έργα Γ ΚΠΣ (Υποστηρικτικά έργα).....	194
3.3.1 Ελληνικό Σύστημα Εντοπισμού HEPOS.....	194
3.3.2 Ψηφιοποίηση και μετατροπή υφισταμένων χαρτών/μητρώων.....	194
3.3.3 Παραγωγή ενιαίων εθνικών χαρτογραφικών υποβάθρων.....	195
3.3.4 Συλλογή ενδεικτικών στοιχείων για τη διευκόλυνση της διαδικασίας κτηματογράφησης/εγγραφής των εμπραγμάτων δικαιωμάτων	195
3.3.5 Ανάπτυξη πληροφοριακής υποδομής.....	195
3.4 Έργα της Κτηματολόγιο Α.Ε.....	196
3.4.1 Ελληνικό σύστημα εντοπισμού HEPOS.....	196
3.4.2 Χαρτογραφικά υπόβαθρα.....	198
3.4.3 Οριοθέτηση δασών-Ενέργειες για την προστασία των περιοχών που επλήγησαν από τις πυρκαγιές.....	200
3.4.4 Οριοθέτηση αιγιαλών.....	205
3.4.5 Πληροφοριακή Υποδομή Κτηματολογίου.....	
3.5 Νομικό Πλαίσιο - Σύνταξη Κτηματογράφηση Τήρηση Εθνικού Κτηματολογίου.....	210
3.6 Κτηματολόγιο σε λειτουργία.....	220
3.6.1 Κτηματολογικά γραφεία.....	220
3.6.2 Συναλλαγές με το Κτηματολόγιο.....	222
3.6.3 Έκδοση πιστοποιητικών.....	225
3.6.4 Διορθώσεις αρχικών εγγραφών-Διαδικασίες υποβολής αιτήσεων.....	228
3.6.5 Κτηματογράφηση.....	231
3.7 Προγράμματα Εθνικού Κτηματολογίου.....	236
3.7.1 Α' Πιλοτικό, Β' Πιλοτικό, 1ο Κύριο Πρόγραμμα.....	236
3.7.2 107 Νέες Περιοχές υπό Κτηματογράφηση.....	237
3.8 Υφιστάμενα Κτηματολόγια του ελληνικού χώρου.....	241
3.8.1 Κτηματολογικό Γραφείο Πρωτεύουσας.....	241
3.8.2 Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου.....	245
3.9 Συμπεράσματα.....	250
Βιβλιογραφία.....	263
Ιστοσελίδες	265

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ

Σχήματα

- Σχήμα 1.1: Κτηματολογικός χάρτης στην περιοχή Bedolina της Βόρειας Ιταλίας, περιόδου 1600-1400 Π.Χ, χαραγμένος επάνω σε βράχο.
- Σχήμα 1.2: Απόσπασμα του Ρωμαϊκού Κτηματολογίου της Οράγγης
- Σχήμα 1.3: Πολεοδομικός και Κτηματολογικός χάρτης λαξευμένος σε πέτρα της επαρχίας Pingjiang της Κίνας, του 1299
- Σχήμα 1.4: Απόσπασμα του Κτηματολογικού χάρτη του κτήματος Oztoticpac (Μεξικό), του 1540
- Σχήμα 1.5: Δείγμα κτηματολογίου στη πόλη Scheinfeld της Βαυαρίας
- Σχήμα 1.6: Κτηματολογικός χάρτης περί την πόλη Αδελαΐδα, το 1840
- Σχήμα 1.7: Ο πρώτος Κτηματολογικός χάρτης περιοχής της Αυστρίας, περί το 1850
- Σχήμα 1.8: Κτηματολόγιο ευρύτερης περιοχής Αιγίου, Βοστίτσα
- Σχήμα 1.9: Απόσπασμα πινακίδας κλίμακας 1:5000
- Σχήμα 1.10: Γενικός χάρτης της περιοχής Voorne, κλίμακας 1:20000, κατασκευασμένος για διοικητικούς και φορολογικούς σκοπούς
- Σχήμα 1.11: Κτηματολογικός χάρτης της περιοχής Beemster κλίμακας 1:11500, του 1640
- Σχήμα 1.12: Κτηματολογικός χάρτης περιοχής της Ολλανδίας κλίμακας 1:6500 του 1620
- Σχήμα 1.13: Κτηματολογικός χάρτης περιοχής της Ολλανδίας, του 1813
- Σχήμα 1.14: Χάρτης τεσσάρων χωριών στη Svanholm, ένα νησάκι της Δανίας, σε κλίμακα 1:2000
- Σχήμα 1.15: Χάρτης του 1803 κλίμακας 1:8000, σε περιοχή της Νορβηγίας, που αναπαριστά τις περιφράξεις των αγροτεμαχίων
- Σχήμα 1.16: Γεωμετρικός χάρτης του 1694 σε περιοχή της Σουηδίας
- Σχήμα 1.17: Χάρτης κλίμακας 1:4000, του 1758
- Σχήμα 1.18: Κτηματολογικός χάρτης κλίμακας 1:2000 του 1738 σε περιοχή της Γερμανίας
- Σχήμα 1.19: Χάρτης του 1787, περιοχής της Γερμανίας, για φορολογικούς σκοπούς
- Σχήμα 1.20: Κτηματολογικός χάρτης κλίμακας 1:2500, του 1828, αποτυπωμένος με την τέχνη της λιθογραφίας
- Σχήμα 1.21: Χάρτης περιοχής της Αυστρίας κλίμακας 1:2000 του 1720-23
- Σχήμα 1.22: Χάρτης του 1790, χωριών της Γαλλίας χωρισμένα σε τμήματα
- Σχήμα 1.23: Κτηματολογικός χάρτης του 1732, περιοχής της Γαλλίας
- Σχήμα 1.24: Χάρτης του 1775 που αναπαριστά τις περιφράξεις γεωτεμαχίων σε ένα χωριό της Αγγλίας (Pewsey)
- Σχήμα 1.25: Χάρτης του 1837, με τις περιφράξεις γεωτεμαχίων μιας πόλης της ανατολικής Αγγλίας (Suffolk)
- Σχήμα 1.26: Κτηματολογικός χάρτης του 1681, στην Πενσυλβανία
- Σχήμα 1.27 Προσδιορισμός των γεωγραφικών θέσεων των χωρών που μελετήθηκαν.
- Σχήμα 1.28: Κτηματολογικός χάρτης μιας επαρχίας της Αργεντινής
- Σχήμα 1.29: Αυστραλιανή κύρια ψηφιακή κτηματολογική βάση δεδομένων εδαφών - ακριβής έρευνα
- Σχήμα 1.30: Βικτοριανό ψηφιακό κτηματολογικό (DCMB)
- Σχήμα 1.31: Ψηφιακός κτηματολογικός χάρτης
- Σχήμα 1.32: Παράδειγμα Κτηματολογικού χάρτη περιοχής της Γερμανίας

- Σχήμα 1.33: Παράδειγμα Κτηματολογικού χάρτη περιοχής του Χονγκ Κόνγκ
- Σχήμα 1.34: Πόλη Tangerang (ακριβής έρευνα)
- Σχήμα 1.35: Περιοχή στην πόλη Tangerang - αγροτικές περιοχές (ακριβής έρευνα)
- Σχήμα 1.36: Ιρανικός ψηφιακός χάρτης χρήσης γης κλίμακας 1:1000
- Σχήμα 1.37: Παράδειγμα Κτηματολογικού χάρτη περιοχής του Κιριμπάτι
- Σχήμα 1.38: Απόσπασμα από ψηφιακό κτηματολογικό χάρτη σε αστική περιοχή
- Σχήμα 1.39: Παράδειγμα εδαφικής έκτασης με αρκετά από τα 120 πιθανά πληροφοριακά επίπεδα που παρουσιάζονται
- Σχήμα 1.40: Διάγραμμα
- Σχήμα 1.41: Σχέδιο εργασίας
- Σχήμα 1.42: Γενικό σχέδιο
- Σχήμα 1.43: Σύνταξη / Σημείωση φύλλου
- Σχήμα 1.44: Ψηφιακός Κτηματολογικός χάρτης – αστική περιοχή
- Σχήμα 1.45: Ψηφιακός Κτηματολογικός χάρτης – αστική περιοχή
- Σχήμα 1.46: Τμηματικό σχέδιο τίτλου
- Σχήμα 1.47: Αυξανόμενο περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος που εξυπηρετεί περισσότερους σκοπούς
- Σχήμα 1.48: Τα 8 θεματικά επίπεδα πληροφοριών
- Σχήμα 1.49: Παράδειγμα ενός παραδοσιακού κτηματολογικού χάρτη, περιοχής της Ελβετίας.
- Σχήμα 1.50: Παράδειγμα του νέου ψηφιακού κτηματολογικού χάρτη με την αντικειμενοστραφή προσέγγιση
- Σχήμα 1.51: Κτηματολογικός χάρτης περιοχής της Ολλανδίας
- Σχήμα 1.52: Ιστορικό Αρχαίας Πλάκας Ιδαλίου – 1ο Τέταρτο του 5ου αιώνα Π.Χ
- Σχήμα 1.53: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
- Σχήμα 1.54: Οργανωτική δομή του τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας
- Σχήμα. 1.55: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Βελγίου
- Σχήμα. 1.56: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Μπρουνέι
- Σχήμα 1.57: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη στην Καμπότζη
- Σχήμα 1.58: Παράδειγμα τίτλου ιδιοκτησίας στην Καμπότζη
- Σχήμα 1.59: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Κίνας
- Σχήμα 1.60: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Δημοκρατίας της Τσεχίας
- Σχήμα 1.61: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Δανίας
- Σχήμα 1.62: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη από τα Νησιά Φίτζι
- Σχήμα 1.63: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Φιλανδίας.
- Σχήμα 1.64: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Ουγγαρίας
- Σχήμα 1.65: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Ινδίας.
- Σχήμα 1.66: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Ισραήλ
- Σχήμα 1.67: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Ιαπωνίας
- Σχήμα 1.68: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Κορέας
- Σχήμα 1.69: Παράδειγμα από απόσπασμα κτηματολογικού χάρτη της Λετονίας
- Σχήμα 1.70: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Μακάο
- Σχήμα 1.71: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Μαλαισίας
- Σχήμα 1.72: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη στο Μεξικό
- Σχήμα 1.73: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Νεπάλ
- Σχήμα 1.74: Παράδειγμα αναλογικού κτηματολογικού χάρτη
- Σχήμα 1.75: Παράδειγμα τμήματος τοπογραφικού χάρτη περιοχής της Σουηδίας.

- Σχήμα 1.76: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Τουρκίας.
Σχήμα 1.77: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Ουζμπεκιστάν.
Σχήμα 1.78: Πλήθος οικοπέδων-Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων
Σχήμα 1.79: Πλήθος οικοπέδων/km² -Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων/km²
Σχήμα 1.80: Πλήθος οικοπέδων/Κάτοικο -Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων/Κάτοικο
Σχήμα 3.1: Αεροφωτογραφία Ακρόπολης, έτος 1930
Σχήμα 3.2: Αεροφωτογραφία Σαντορίνης, περιοχή Περίσσας
Σχήμα 3.3: Δελτίο τοπογραφικού σημείου ελέγχου κτηματολογίου
Σχήμα 3.4 Ελληνικό Σύστημα εντοπισμού HEPOS.
Σχήμα 3.5 Ορθοφωτογραφία VLSO
Σχήμα 3.6: Απόσπασμα Δασικού Χάρτη(LSO)
Σχήμα 3.7 Ψηφιακό μοντέλο εδάφους αιγιαλού
Σχήμα 3.8 Ορθοφωτογραφία χάραξης αιγιαλού
Σχήμα 3.9 Χάραξη Προκαταρκτικής γραμμής αιγιαλού
Σχήμα 3.10 Χάραξη Προκαταρκτικής γραμμής αιγιαλού
Σχήμα 3.11: Data Center της Κτηματολόγιο Α.Ε.
Σχήμα 3.12 Απόσπασμα προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος με τα περιγράμματα κτηρίων
Σχήμα 3.13 Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος χωρίς τα περιγράμματα των κτηρίων

Πίνακες

- Πίνακας 1.1: Τεχνικά προβλήματα Συστήματος Κτηματολογίου Αργεντινής
Πίνακας 1.2: Θεσμικά προβλήματα Συστήματος Κτηματολογίου Αργεντινής
Πίνακας 1.3: Πολιτικά προβλήματα Συστήματος Κτηματολογίου Αργεντινής
Πίνακας 1.4 Σύγκριση Στατιστικών Στοιχείων
Πίνακας 3.1: Οι έξι (6) συμβάσεις για τις μελέτες οριοθέτησης δασών και δασικών εκτάσεων
Πίνακας 3.2: Εκδιδόμενα πιστοποιητικά/αντίγραφα/αποσπάσματα
Πίνακας 3.3 Προγράμματα Εθνικού Κτηματολογίου

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Από τις πρώτες κιόλας κοινωνίες υπήρχε η ανάγκη καταγραφής των ακίνητων ιδιοκτησιών γης , και η χρήση αυτών των καταγραφών για δημοσιονομικούς σκοπούς, αλλά και για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

Η καταγραφή και η διαφύλαξη της ιδιοκτησίας υπήρξε καημός παλιός όσο και ο άνθρωπος. Όμοια παλιές και οι προσπάθειες από τις κοινωνίες για σχεδιασμό της χρήσης γης , του πιο πολύτιμου παραγωγικού πόρου.

Το Κτηματολόγιο από τις πρωτόγονες μέχρι τις εξελιγμένες μορφές του, αποτέλεσε το βασικό εργαλείο για αυτές τις ανάγκες. Σε όλες τις εποχές και σε όλα τα μήκη και πλάτη , χάρτες και κατάστιχα αποτελούν τη ζωντανή απόδειξη για όλες τις προσπάθειες και τις απόπειρες σύνταξης Κτηματολογίου. Δίνεται έτσι μια γεύση του αγώνα και της αγωνίας των ανθρώπων και των κοινωνιών για την διαχείριση και προστασία του αγαθού της γης.

Υπογραμμίζουμε, ότι σε όλη την ανθρώπινη ιστορία έως σήμερα, ο σημαντικότερος σκοπός για τον οποίο δημιουργήθηκε το κτηματολόγιο , ήταν η χρήση του για δημοσιονομικούς σκοπούς.

Το Κτηματολόγιο ανά τους αιώνες έχει χρησιμοποιηθεί για :

- Καθορισμό των ορίων των γεωτεμαχίων μετά από φυσικές καταστροφές.
- Έλεγχο και διαχείριση των ακίνητων περιουσιών.
- Δημοσιονομικούς σκοπούς.
- Εμπορευματοποίηση τμημάτων του εδάφους (από τις πρώτες καπιταλιστικές κοινωνίες).
- Διεκδίκηση δικαιωμάτων , επί των εδαφών που υπήρχε αφθονία σε πηγές φυσικών αγαθών (νερό , ξυλεία , παράκτια γόνιμα εδάφη).

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η διπλωματική αυτή εργασία περιλαμβάνει τη μελέτη των κτηματολογικών συστημάτων ορισμένων χωρών, όπως αυτές επιλέχθηκαν με το κριτήριο να υπάρχει ποικιλία ως προς τη γεωγραφική τους θέση και ως προς το επίπεδο ανάπτυξής τους.

Οι πληροφορίες για τα κτηματολογικά συστήματα των χωρών που μελετώνται βασίστηκαν σε μία μελέτη που πραγματοποιήθηκε από την FIG (International Federation of Surveyors). Η FIG πήρε την πρωτοβουλία και προσκάλεσε χώρες από όλο τον κόσμο, να της δώσουν πληροφορίες για τα Συστήματα Κτηματολογίου τους και πως αυτά λειτουργούν με βάση το επίπεδο ανάπτυξης, αλλά και τα ιστορικά στοιχεία της κάθε χώρας. Οι χώρες που ανταποκρίθηκαν στην πρόσκληση αυτή ήταν 42 και από αυτές οι 15 χώρες που επιλέχθηκαν προς μελέτη είναι οι: Αργεντινή, Αυστραλία, Αυστρία, Γερμανία, Χονγκ Κονγκ, Ινδονησία, Ιράν, Ιορδανία, Κιριμπάτι, Λιθουανία, Νέα Ζηλανδία, Νότια Αφρική, Ελβετία, Ολλανδία, και Κύπρος.

Αρχικά, γίνεται αναφορά σε ιστορικά στοιχεία κτηματολογικών συστημάτων διαφόρων χωρών και περιοχών όλου του κόσμου. Στη συνέχεια μελετάται το Σύστημα Κτηματολογίου της κάθε χώρας ξεχωριστά, από τις 15 που έχουν επιλεγεί, καθώς και το Σύστημα Κτηματολογίου της Ελλάδας.

Ακόμη, γίνεται αναφορά σε ενέργειες που πραγματοποιούνται για μελλοντική βελτίωση και ανάπτυξη των κτηματολογικών συστημάτων.

Τέλος, γίνεται μία σύγκριση των πληροφοριών που προκύπτουν από την κάθε χώρα και προκύπτουν αντίστοιχα συμπεράσματα.

ABSTRACT

This thesis project examines various cadastral systems that are used in specific countries worldwide. The choice criterion for these countries was the diversity in respect of both their geographic location and their level of development.

The information about the cadastral systems, in the case of the countries under consideration, was based on a study conducted by the FIG (International Federation of Surveyors). On FIG's initiative, countries worldwide were invited to provide information on their land registration system and on how are these functioning in development level, as well as the historical data of each country. A total of 42 countries responded to this appeal and the following 15 of these were selected for the present thesis project: Argentina, Australia, Austria, Germany, Hong Kong, Indonesia, Iran, Jordan, Kiribati, Lithuania, New Zealand, South Africa, Switzerland, Holland, and Cyprus.

In the beginning of the project, reference is made to the historical data of cadastral systems of various countries and regions around the world. Next the cadastral systems of each selected country is examined separately, as well as the system used in Greece.

Furthermore, a report is made related to the measures undertaken for the future improvement and development of cadastral systems.

Finally, the derived information is compared, and the corresponding conclusions are made.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Το πρώτο κεφάλαιο, περιλαμβάνει ιστορικά στοιχεία Συστημάτων Κτηματολογίου διαφόρων χωρών και περιοχών του κόσμου. Επίσης παρουσιάζεται η παρούσα κατάσταση των κτηματολογικών συστημάτων των χωρών που μελετώνται, οι οποίες είναι οι εξής: Αργεντινή, Αυστραλία, Αυστρία, Γερμανία, Χονγκ Κονγκ, Ινδονησία, Ιράν, Ιορδανία, Κιριμπάτι, Λιθουανία, Νέα Ζηλανδία, Νότια Αφρική, Ελβετία, Ολλανδία, και Κύπρος. Στη συνέχεια γίνεται μία σύγκριση των στοιχείων και παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Το δεύτερο κεφάλαιο, αναφέρεται στο μέλλον του Κτηματολογίου, μελετώντας ενέργειες και προγράμματα που έχουν στόχο τη μελλοντική βελτίωση, εξέλιξη και ανάπτυξη των Συστημάτων Κτηματολογίου και της διαλειτουργικότητας αυτών. Τα προγράμματα αυτά είναι: το Κτηματολόγιο 2014, το INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe-Υποδομή Χωρικών Πληροφοριών στην Ευρώπη), το LADM (Land Administration Domain Model-Πρότυπο Διοίκησης Περιοχών Εδάφους), το FLOSS (Free/Libre Open-Source Software), και το EULIS (European Land Information Service-Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Πληροφοριών Εδάφους).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Στο τρίτο κεφάλαιο, μελετάται το Εθνικό Κτηματολόγιο. Γίνεται αναφορά στους δύο φορείς διεξαγωγής των λειτουργιών και έργων του Εθνικού Κτηματολογίου, τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (ΟΚΧΕ) και την Κτηματολόγιο ΑΕ, στα Υποστηρικτικά Έργα του Γ ΚΠΣ, καθώς και στο Νομικό Πλαίσιο του Συστήματος Κτηματολογίου. Παρουσιάζονται η λειτουργία του Κτηματολογίου, τα προγράμματα του Εθνικού Κτηματολογίου, καθώς επίσης και τα υφιστάμενα Κτηματολόγια του ελληνικού χώρου. Στη συνέχεια, ακολουθούν τα συμπεράσματα που προκύπτουν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΧΩΡΩΝ ΤΟΥ ΚΟΣΜΟΥ

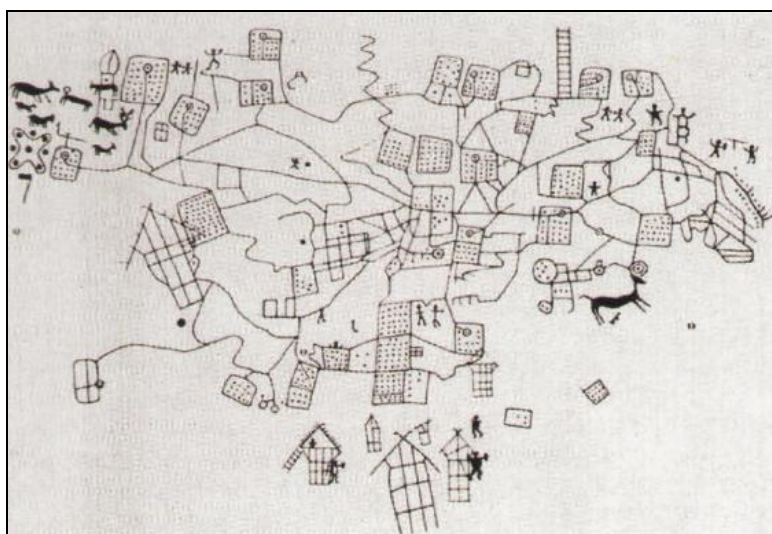
1.1 Συστήματα Κτηματολογίου: Ιστορική αναφορά

1.1.1 Το Κτηματολόγιο ανά τους αιώνες

Παρουσιάζονται εικόνες και χάρτες στα ίχνη της εξέλιξης του Κτηματολογίου από τους προϊστορικούς χρόνους μέχρι σήμερα.

➤ Προϊστορικοί χρόνοι

Στη Βόρεια Ιταλία και συγκεκριμένα στην περιοχή Bedolina, την περίοδο 1600-1400 Π.Χ οι κτηματολογικοί χάρτες χαρασσονταν σε βράχο.



Σχήμα 1.1: Κτηματολογικός χάρτης στην περιοχή Bedolina της Βόρειας Ιταλίας, περίοδο 1600-1400 Π.Χ, χαραγμένος επάνω σε βράχο

➤ Ρωμαϊκό Κτηματολόγιο (2^{ος} -3^{ος} αιώνας Π.Χ.)

Η Ρωμαϊκή αυτοκρατορία είχε αναπτύξει εκτός από τις καταγραφές της γης και κτηματολογικά διαγράμματα. Οι υποδιαιρέσεις της γης σχεδιάστηκαν γραφικά και αποδόθηκαν σε ένα σύστημα συντεταγμένων για κάθε αποικία. Στη συνέχεια, εφαρμόστηκαν στο έδαφος με ορόσημα και οι τοπογράφοι της περιοχής κατασκεύασαν, για κάθε κατοικία, ένα χάρτη εις διπλούν.



Σχήμα 1.2: Απόσπασμα του Ρωμαϊκού Κτηματολογίου της Οράγγης

➤ **Ανατολικές Χώρες - Ιαπωνία (1800 Μ.Χ.)**

Σε παλαιότερες δεκαετίες οι μέθοδοι της τοπογραφίας στην Ιαπωνία ήταν κρατικό μυστικό και μεταδίδονταν κρυφά από δάσκαλο σε μαθητή. Την περίοδο 1760-1849 πραγματοποιούταν ήδη η κτηματογράφιση και οριοθέτηση της γης.

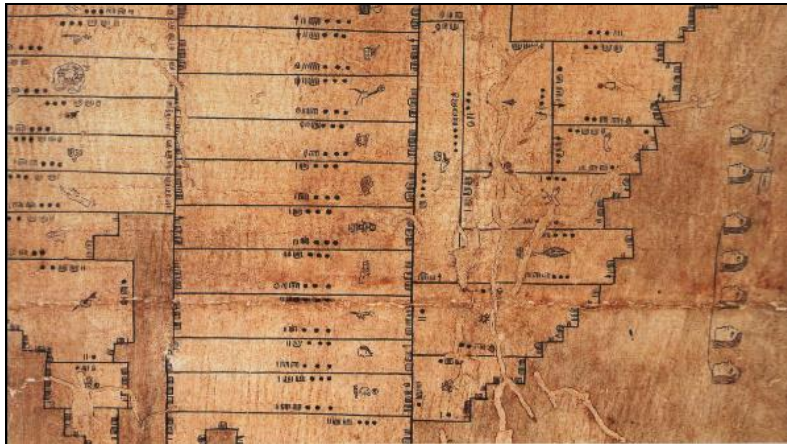


Σχήμα 1.3: Πολεοδομικός και Κτηματολογικός χάρτης λαξευμένος σε πέτρα της επαρχίας Pingjiang της Κίνας, του 1299

Ο χάρτης στο σχήμα 1.3 είναι βασισμένος στον χάρτη του Τζάινταν (730-805) της δυναστείας των Τανγκ (618-907).

➤ Προκολομβιανή Αμερική - Ατζέκοι (1540 Μ.Χ.)

Στο σχήμα 1.4 φαίνεται ο κτηματολογικός χάρτης του κτήματος OZTOTICPAC (κεντρικό Μεξικό), ο οποίος ήταν αντικείμενο διεκδίκησης από τους κληρονόμους εκτελεσθέντος κατά τις πρώτες ημέρες της ισπανικής κυριαρχίας.



Σχήμα 1.4: Απόσπασμα του Κτηματολογικού χάρτη του κτήματος Oztoticpac (Μεξικό), του 1540

Σχεδιασμένος γύρω στο 1540μ.Χ. εμφανίζει διαστάσεις γεωτεμαχίων κοντά στο Texcoco. Στη δεξιά πλευρά έχουν σχεδιαστεί τα γεωτεμάχια, για τα οποία αναγράφεται η διάσταση της κάθε πλευράς τους. Οι διαστάσεις κάθε πλευράς έχουν αναγραφεί με Acolhua/Aztec ψηφία γραμμών (μία μονάδα) και τελειών (20 μονάδες). Για την αρίθμηση χρησιμοποιούνται ειδικά σύμβολα (glyphs) ενώ οι λόφοι απεικονίζονται με τυποποιημένο σύμβολο τη μορφή μιας γυναίκας.

Το σύστημα αρίθμησης των Αζτέκων περιλάμβανε βέλη, καρδιές, χέρια και άλλα σύμβολα για την απεικόνιση αποστάσεων μικρότερων της τυποποιημένης μονάδας.

➤ Νεότερη Αμερική

Ο George Washington (πρόεδρος των Η.Π.Α) διορίστηκε το 1749 τοπογράφος της Κομητείας του Κάλπεπερ. Άλλες διάσημες προσωπικότητες της Αμερικάνικης Ιστορίας που διέπρεψαν ως τοπογράφοι είναι και οι πρόεδροι Thomas Jefferson και Abraham Lincoln.

➤ Η Ευρώπη της αναγέννησης-Γερμανία (1828)



Σχήμα 1.5: Δείγμα κτηματολογίου στη πόλη Scheinfeld της Βαυαρίας

➤ Αυστραλία (19^{ος} αιώνας)



Σχήμα 1.6: Κτηματολογικός χάρτης περί την πόλη Αδελαΐδα, το 1840

➤ **Αυστρία (19^{ος} αιώνας)**



Σχήμα 1.7: Ο πρώτος Κτηματολογικός χάρτης περιοχής της Αυστρίας, περί το 1850

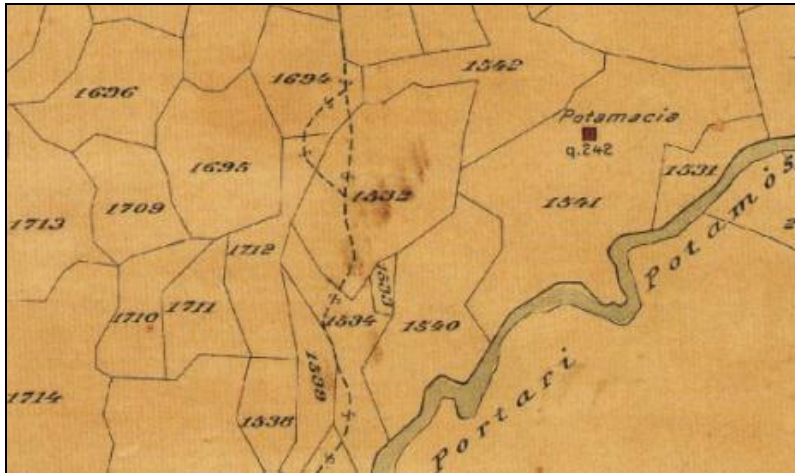
➤ **Ενετικά Κτηματολόγια στην Ελλάδα (17^{ος} – 18^{ος} αιώνας)**

Οι βενετοί μηχανικοί της κατάκτησης προφανώς δεν διέθεταν τελειοποιημένες τοπογραφικές μεθόδους, φανερώνουν όμως μια οικειότητα με το τοπίο.



Σχήμα 1.8: Κτηματολόγιο ευρύτερης περιοχής Αιγίου, Βοστίτσα

➤ Σύγχρονη Ελλάδα-Ιταλικό Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου (1930-1940)



Σχήμα 1.9: Απόσπασμα πινακίδας κλίμακας 1:5000

1.1.2 Ιστορική αναδρομή στη χαρτογράφιση των ιδιοκτησιών επί του εδάφους

➤ Μεσαίωνας και Αναγέννηση των κτηματολογικών χαρτών

Η τεχνική αναπαράστασης των ιδιοκτησιών στη γη ήταν γνωστή και χρησιμοποιούνταν σε περιορισμένη έκταση στην Αρχαία Μεσοποταμία και στην Αίγυπτο. Στην Αρχαία Μεσοποταμία, από το 2300 Π.Χ., οι Βαβυλώνιοι αντέγραφαν χειρόγραφα, σχέδια τα οποία απεικόνιζαν τις ιδιοκτησίες και τα κτίρια, σε πινακίδες από πύλο. Τα αντίγραφα αυτά των σχεδίων χρησιμοποιούνταν σε περιπτώσεις αγοραπωλησιών και σε περιπτώσεις αμφισβήτησης των ορίων ανάμεσα σε δύο ιδιοκτησίες. Οι Αιγύπτιοι διέθεταν όργανα για μετρήσεις στο έδαφος, και έχουν ανακαλυφθεί σχέδια από την Πτολεμαϊκή Περίοδο (305-30 Π.Χ.).

Η επιβολή φόρων στη γη ήταν μία σημαντική πηγή εισοδήματος. Η συλλογή τους όμως ήταν περίπλοκη, καθώς οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις της Αιγύπτου βρίσκονταν παραπλεύρως του Νείλου, ο οποίος πλημμύριζε συστηματικά ετησίως. Το γεγονός αυτό καθιστούσε δύσκολο τον επαναπροσδιορισμό των ορίων των αγροτεμαχίων. Έτσι οδηγήθηκαν στη δημιουργία δύο παράλληλων χαρτών, της πριν και της μετά πλημμύρας κατάστασης των αγροτεμαχίων.

Στις ελληνικές αποικίες, παρά το πλήθος των τοπογραφικών εργασιών και των αρχαιολογικών ενδείξεων που μαρτυρούν τη συστηματικότητα και τη μεθοδικότητα με την οποία πραγματοποιούνταν οι κατατμήσεις γης, δεν υπάρχει καμία απόδειξη ότι οι τοπογραφικές αυτές εργασίες χαρτογραφούνταν. Σε αντίθεση με την Ελλάδα, οι κυβερνήτες της Ρώμης είχαν μία καλά ανεπτυγμένη αίσθηση της χαρτογραφικής συνείδησης και αντιμετώπιζαν τους κτηματολογικούς χάρτες, ως μέσο ελέγχου των ακίνητων περιουσιών.

Στη ρωμαϊκή ιστορία ο πρώτος κτηματολογικός χάρτης χρονολογείται το 170-165 Π.Χ. και ήταν κατασκευασμένος από μπρούτζο.

Τον 16^ο αιώνα και στις αρχές του 17^{ου} αιώνα, τα κυβερνητικά σώματα της Ολλανδίας, χρησιμοποίησαν τους κτηματολογικούς χάρτες για να ασκήσουν έλεγχο στα εδάφη και τους ιδιοκτήτες τους. Την περίοδο της αναγέννησης στην Ευρώπη, η γη αποτελούσε εμπορεύσιμο

αγαθό και η δύναμη στην αγορά εκφραζόταν μέσα από τον έλεγχο των μέσων παραγωγής συμπεριλαμβανομένης και της γης.

Έτσι, οι ανερχόμενες καπιταλιστικές κοινωνίες της Ευρώπης, έστρεψαν την προσοχή τους στην παραγωγή κτηματολογικών χαρτών, με σκοπό την ανάπτυξη νέων συστημάτων δημιουργίας αποκλειστικών δικαιωμάτων επί του εδάφους.

Σημειώνουμε ότι το Μεσαίωνα, το ενδιαφέρον για τη δημιουργία κτηματολογικών χαρτών ήταν πολύ μικρότερο από ότι την περίοδο της Αναγέννησης. Το ενδιαφέρον αυξήθηκε όταν άρχισαν να υπάρχουν αντικρουόμενα συμφέροντα ως τον προσδιορισμό των ορίων και του μεγέθους των ιδιοκτησιών. Οι συγκρούσεις εντάθηκαν περισσότερο όταν οι ανάγκες για εδάφη με ξυλεία, βοσκοτόπια, νερό, αυξανόταν, ενώ τα αποθέματα αυτού του είδους της ελεύθερης αυτής γης μειώνονταν.

➤ Βόρειες και Νότιες Κάτω Χώρες

Στις πρώτες κοινωνίες, η διατήρηση των φυσικών ορίων των γεωτεμαχίων απαιτούσε ιδιαίτερα μεγάλη προσπάθεια, κυρίως για τους ιδιοκτήτες των οποίων τα γεωτεμάχια συνόρευαν με τα φράγματα/αναχώματα που πλαισιώναν το σύνολο των γεωτεμαχίων. Έτσι δημιουργήθηκε ένα ολλανδικό σύστημα σύμφωνα με το οποίο, ο κάθε ιδιοκτήτης ήταν υπεύθυνος για τη συντήρηση του τμήματος του φράγματος που συνόρευε με την ιδιοκτησία του, και το μήκος αυτού του τμήματος προέκυπτε με ποσοστό επί του μεγέθους του γεωτεμαχίου του. Υπήρχαν όμως περιπτώσεις όπου οι ιδιωτικές αυτές προσπάθειες δεν επαρκούσαν για την ποιότητα συντήρησης που απαιτούσαν τα φράγματα βάσει των καιρικών συνθηκών. Έτσι, από τα τέλη του 15^{ου} αιώνα, η συντήρηση των φραγμάτων και άλλων τέτοιων εργασιών ανατέθηκαν στο δημόσιο τομέα. Το 16^ο αιώνα, οι κρατικοί οργανισμοί επέβαλαν φόρους για τα έργα αυτά, οι οποίοι προέκυπταν ανάλογα με το μέγεθος του κάθε γεωτεμαχίου του κάθε ιδιοκτήτη.

Το 1533, πραγματοποιήθηκε η πρώτη κτηματολογική έρευνα στην περιοχή. Η αξία της δημιουργίας τοπογραφικών διαγραμμάτων ήταν πια ξεκάθαρη. Τα διαγράμματα παρουσίαζαν την πραγματική κατάσταση του εδάφους και:

- χρησίμευαν στο να πραγματοποιηθεί η συλλογή των φόρων
- με τη χρήση τους αποφεύγονταν οι συγκρούσεις μεταξύ γειτονικών χωριών και κοινοτήτων για τα όρια των ιδιοκτησιών και τις υποχρεώσεις τους σε αυτές
- αποτελούσαν στοιχείο απόδειξης και διεκδίκησης δικαιωμάτων επί των εδαφών

Το 1617, αποφασίστηκε να δημιουργηθεί ένα ακριβές κτηματολόγιο το οποίο θα περιείχε και στοιχεία κειμένου και αποτύπωση αυτών σε χάρτη. Με τη χρήση του κτηματολογικού χάρτη που προέκυψε από αυτό το έργο και των τοπογραφικών ερευνών που είχαν πραγματοποιηθεί, το 1700 δημιουργήθηκε ένας γενικός χάρτης της περιοχής ο οποίος παρουσιάζεται στο σχήμα 1.10:



Σχήμα 1.10: Γενικός χάρτης της περιοχής Voorne, κλίμακας 1:20000, κατασκευασμένος για διοικητικούς και φορολογικούς σκοπούς

Το 17^ο και 18^ο αιώνα οι τοπογραφικοί χάρτες αποτυπώνονταν σε κλίμακα 1:20000 και οι πιο λεπτομερείς σε 1:5000.

Οι χάρτες αυτοί χρησιμοποιήθηκαν για δημοσιονομικούς σκοπούς και το κτηματολογικό αυτό σύστημα χρησιμοποιήθηκε για πάνω από 250 χρόνια.



Σχήμα 1.11: Κτηματολογικός χάρτης της περιοχής Beemster κλίμακας 1:11500, του 1640



Σχήμα 1.12: Κτηματολογικός χάρτης περιοχής της Ολλανδίας κλίμακας 1:6500 του 1620



Σχήμα 1.13: Κτηματολογικός χάρτης περιοχής της Ολλανδίας, του 1813

Το Κτηματολόγιο στην Ολλανδία ολοκληρώθηκε το 1831 και στο Βέλγιο το 1835. Η αμοιβή των τοπογράφων της εποχής ήταν πολύ μικρή, μέχρι την παρατήρηση πως το πλήθος των γεωτεμαχίων των πρώτων κτηματολογικών ερευνών ήταν αρκετά μεγαλύτερο από αυτό της πραγματικότητας. Έτσι, από το 1813 και μέχρι το 1840 οι κτηματολογικές μελέτες αποτέλεσαν πια μία αρκετά πιο δαπανηρή υπόθεση.

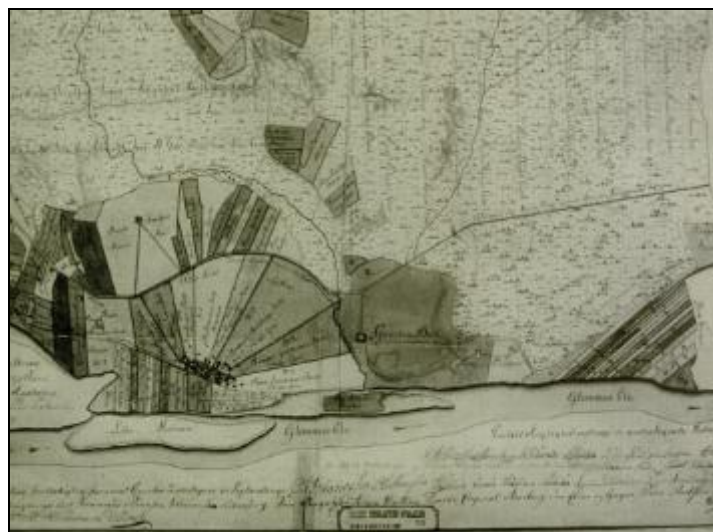
➤ **Βόρειες/Σκανδιναβικές χώρες**

Οι σκανδιναβικές χώρες, είναι οι χώρες με τις πιο ακραίες κλιματικές αλλαγές στην Ευρώπη. Αυτός ίσως είναι ο λόγος για το μικρό αριθμό των αξιοποιήσιμων γεωτεμαχίων. Η αξία της γης ήταν υψηλή και το περιορισμένο πλήθος των γεωτεμαχίων παρακίνησε την πραγματοποίηση τοπογραφικής και χαρτογραφικής μελέτης.

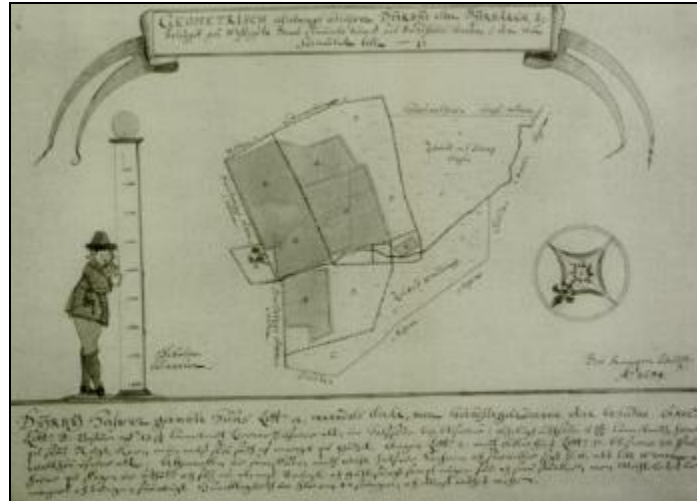


Σχήμα 1.14: Χάρτης τεσσάρων χωριών στη Svanholm, ένα νησάκι της Δανίας, σε κλίμακα 1:2000

Το δεύτερο μισό του 17^{ου} αιώνα και το 18^ο αιώνα, δημιουργήθηκαν χάρτες αποκλειστικά για φορολογικούς σκοπούς.



Σχήμα 1.15: Χάρτης του 1803 κλίμακας 1:8000, σε περιοχή της Νορβηγίας, που αναπαριστά τις περιφράξεις των αγροτεμαχίων



Σχήμα 1.16: Γεωμετρικός χάρτης του 1694 σε περιοχή της Σουηδίας

Το 1903 προτάθηκε οι γεωμετρικοί χάρτες να χρησιμοποιούνται και ως χάρτες για την επιβολή φόρων. Αυτό ταυτόχρονα σήμαινε ότι θα έπρεπε να είναι ακριβείς και συνεχώς ενημερωμένοι. Στις Σκανδιναβικές χώρες, στις αρχές του 19^{ου} αιώνα, αποφασίστηκε να χαρτογραφούνται όλες οι γεωμετρικές αλλαγές που πραγματοποιούνταν στο έδαφος, με σκοπό τον περιορισμό του φαινομένου της φοροδιαφυγής.

➤ Γερμανία



Σχήμα 1.17: Χάρτης κλίμακας 1:4000, του 1758

Στο σχήμα 1.17 αποτυπώνεται η κατάσταση μίας περιοχής της Γερμανίας, μετά την πραγματοποίηση συνενώσεων.

Στην Γερμανία τον 17^ο και 18^ο αιώνα, ξεκίνησε η χαρτογράφηση κτηματολογικών δεδομένων για φορολογικούς σκοπούς. Η ενέργεια αυτή ήταν αναγκαία, καθώς:

- λόγω των πολέμων που είχαν προηγηθεί η οικονομία και η αγορά γης είχαν καταρρεύσει και έτσι οι φόροι δεν μπορούσαν να επιβληθούν και
- κατά την επιβολή των φόρων στη γη, υπήρχαν πολλά αντικρουόμενα συμφέροντα μεταξύ κυβέρνησης και αριστοκρατίας.

Η χαρτογραφική αποτύπωση των κτηματολογικών δεδομένων που δημιουργήθηκε, χρησιμοποιήθηκε για:

- την επιβολή φόρων στη γη και
- την προφύλαξη των γεωτεμαχίων από τους οικοπεδοφάγους
- την εκτίμηση της αξίας των γεωτεμαχίων

Τον 18^ο αιώνα, έπειτα από τοπογραφική μελέτη, δημιουργήθηκε ένας αξιόπιστος πλέον χάρτης ο οποίος περιείχε και διευκρινιστικά σύμβολα και χρώματα. Τα όρια των ιδιοκτησιών υπέδειξαν αξιόπιστοι ντόπιοι ένοικοι. Η κλίμακα των χαρτών ήταν περίπου 1:2045, οι διαστάσεις τους 66cm x 105cm, και αποτύπωναν κάθε γεωτεμάχιο, το οποίο ήταν αριθμημένο και χρωματισμένο ανάλογα με τη χρήση γης που είχε.



Σχήμα 1.18: Κτηματολογικός χάρτης κλίμακας 1:2000 του 1738 σε περιοχή της Γερμανίας



Σχήμα 1.19: Χάρτης του 1787, περιοχής της Γερμανίας, για φορολογικούς σκοπούς

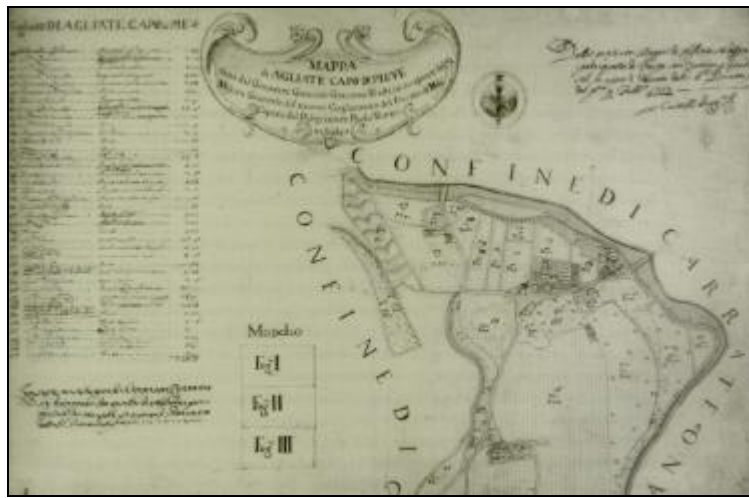
Τον 19^ο αιώνα, δημιουργήθηκαν 22.000 χάρτες, κλίμακας 1:5000 και ορισμένοι με περισσότερες λεπτομέρειες σε κλίμακα 1:2500.



Σχήμα 1.20: Κτηματολογικός χάρτης κλίμακας 1:2500, του 1828, αποτυπωμένος με την τέχνη της λιθογραφίας

➤ **Τα αυστριακά εδάφη του Habsburg, με το πριγκιπάτο του Piedmont**

Το 1527 η κυβέρνηση του Habsburg της Αυστρίας, χρειάστηκε χρήματα και για αυτό δημιούργησε ένα κτηματολογικό σύστημα για τη φορολόγησης της γης. Το σύστημα αυτό διήρκεσε περισσότερο από 200 χρόνια. Το 1658, έγινε η προσπάθεια να σταματήσει να ισχύει η εξαίρεση των αριστοκρατικών οικογενειών από αυτό το σύστημα, ενώ παράλληλα υπήρχε ο προβληματισμός ότι τα έσοδα των φόρων δεν έφταναν στην κυβέρνηση, καθώς μοιράζονταν στις γραφειοκρατικές διαδικασίες. Το 1691 πραγματοποιήθηκε μία αναβάθμιση του υπάρχοντος κτηματολογικού συστήματος, ώστε να λειτουργεί πιο αποτελεσματικά. Το 1723, οι τοπογραφικές μελέτες είχαν καλύψει μία περιοχή των 19.220 τετραγωνικών χιλιομέτρων, και ήταν αποτυπωμένες σε χάρτες κλίμακας 1:2000 και 1:8000.



Σχήμα 1.21: Χάρτης περιοχής της Αυστρίας κλίμακας 1:2000 του 1720-23

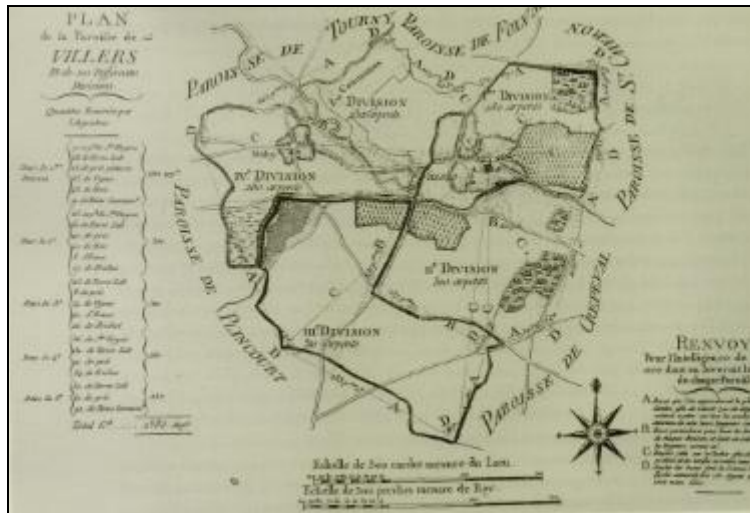
Η χρήση του χάρτη στη φωτ 1.20 ήταν για φορολογικούς σκοπούς.

Το 1817-1861, κτηματογραφήθηκαν στην Αυστρία 300.082 τετραγωνικά χιλιόμετρα, περίπου 50 εκατομμύρια γεωτεμάχια.

Το 1861, συνολικά στην Αυστρία λειτουργούσαν 5 διαφορετικά συστήματα κτηματολογίου.

➤ Γαλλία

Στη Γαλλία το 1269 έγινε μία τοπογραφική μελέτη και με αυτή αποτυπώθηκαν τα κτήρια των γεωτεμαχίων, με απώτερο σκοπό τη φορολόγησή τους. Τα στοιχεία αυτά αξιοποιήθηκαν ως βάση δεδομένων μέχρι το 1491, που με βάση αυτά πραγματοποιήθηκε μία κτηματολογική μελέτη, η οποία όμως δεν χρησιμοποιήθηκε. Το 1679 έγινε η προσπάθεια δημιουργίας κτηματολογίου για όλη τη χώρα, με σκοπό και πάλι την επιβολή φόρων επί της γης ανάλογα με το μέγεθος του κάθε γεωτεμαχίου. Το μειονέκτημα του συστήματος ήταν ότι δεν ήταν δίκαιο κατά την επιβολή των φόρων, καθώς λειτουργούσε υπέρ της αριστοκρατίας. Μέχρι το 1789 παρά την ισχύ του συστήματος, έγιναν πολύ μικρά βήματα βελτίωσης σε αυτό το θέμα.



Σχήμα 1.22: Χάρτης του 1790, χωριών της Γαλλίας χωρισμένα σε τμήματα



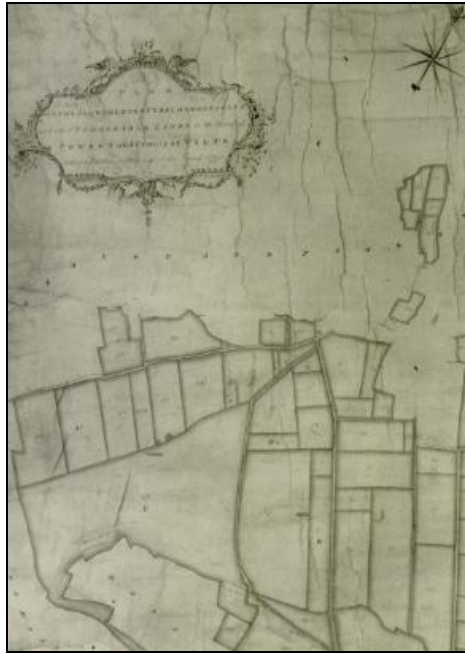
Σχήμα 1.23: Κτηματολογικός χάρτης του 1732, περιοχής της Γαλλίας

Το 19^ο αιώνα, οι νέοι κτηματολογικοί χάρτες:

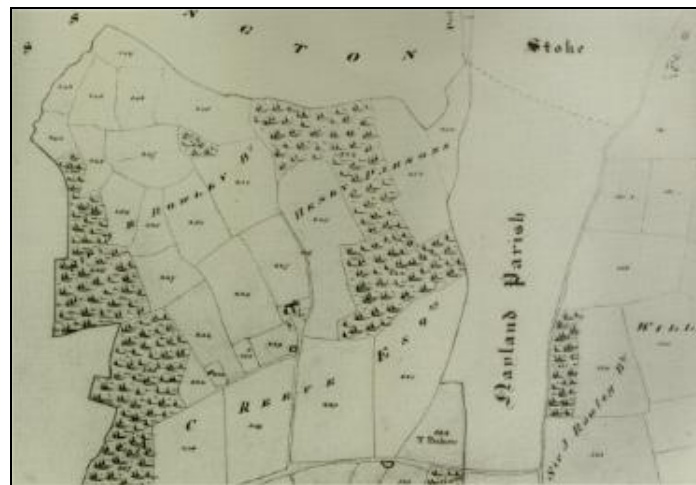
- ήταν σε κλίμακα 1: 3000
- είχαν ημερομηνία σύνταξης
- έδειχναν τον προσανατολισμό και
- αναγράφονταν σε αυτούς τα ονόματα των περιοχών και των επαρχιών.

➤ **Αγγλία και Ουαλία**

Στην Αγγλία του 17^{ου} και 18^{ου} αιώνα, η κυβέρνηση συγκέντρωνε χρήματα από την επιβολή φόρων στη γη, χωρίς τη χρήση κτηματολογικών χαρτών. Ωστόσο, η συλλογή των φόρων γινόταν άνισα και συγκεκριμένα υπέρ της αριστοκρατίας. Έτσι, στα τέλη του 19^{ου} αιώνα αποφασίστηκε η δημιουργία κτηματολογικού χάρτη για τον έλεγχο της ορθής συλλογής των φόρων σε όλα τα ταξικά στρώματα.



Σχήμα 1.24: Χάρτης του 1775 που αναπαριστά τις περιφράξεις γεωτεμαχίων σε ένα χωριό της Αγγλίας (Pewsey)



Σχήμα 1.25: Χάρτης του 1837, με τις περιφράξεις γεωτεμαχίων μιας πόλης της ανατολικής Αγγλίας (Suffolk)

➤ **Εποικισμός στην Ευρώπη**



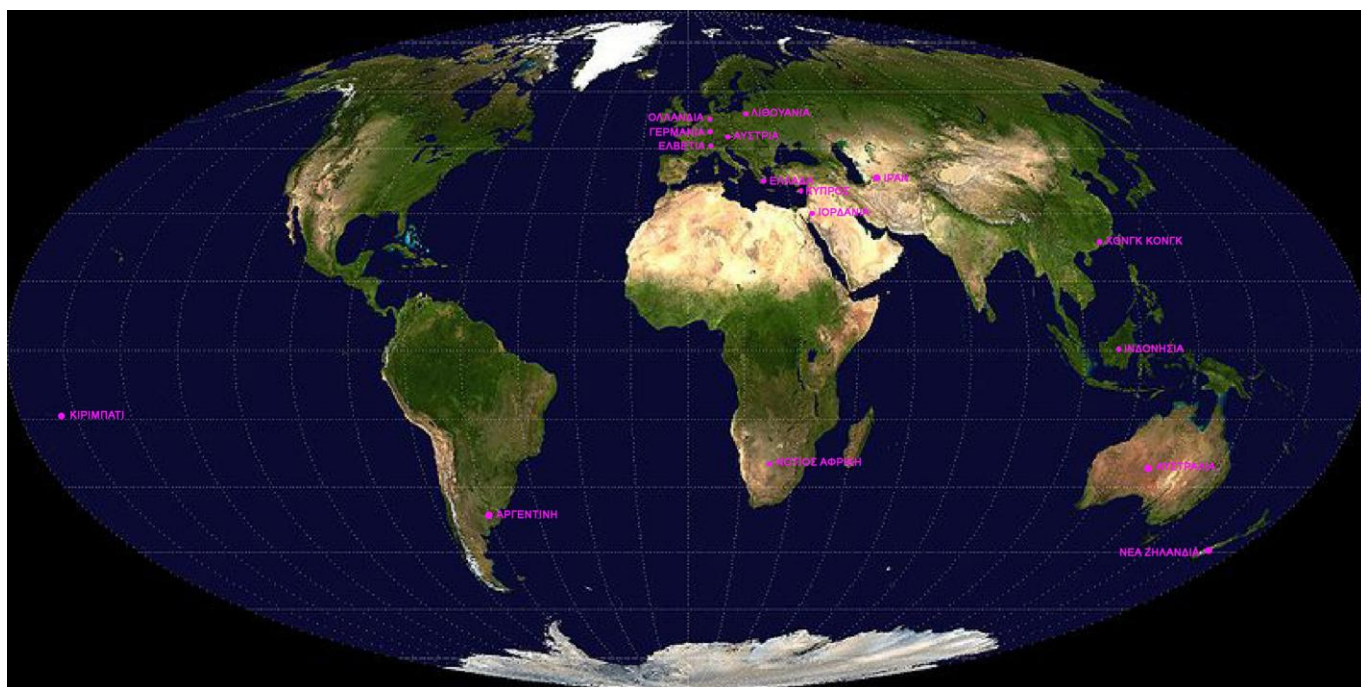
Σχήμα 1.26: Κτηματολογικός χάρτης του 1681, στην Πενσυλβανία

Συμπερασματικά, στα παλαιότερα χρόνια, οι κτηματολογικοί χάρτες στην υπηρεσία των κρατών προσέφεραν:

- Γνώση του ακριβούς πλήθους και μεγέθους των γεωτεμαχίων
- Καθορισμό των ορίων των γεωτεμαχίων
- Προφύλαξη με τη συμβολή των ντόπιων, των ελεύθερων από αποικίες περιοχών
- Εξασφάλιση των οριογραμμών των επαρχιών και των χωριών
- Και τέλος με τη γνώση όλων των παραπάνω, μπορούσε να υπολογιστεί η αξία του φόρου που αντιστοιχούσε σε κάθε ιδιοκτήτη, και να χρησιμοποιηθούν τα κτηματολογικά δεδομένα για φορολογικούς σκοπούς.

Παρατηρούμε ότι η κύρια χρήση των τοπογραφικών και κτηματολογικών χαρτών και δεδομένων, ήταν για δημοσιονομικούς σκοπούς.

1.2 Συστήματα Κτηματολογίου: Δεδομένα από διάφορες χώρες



Σχήμα 1.27 Προσδιορισμός των γεωγραφικών θέσεων των χωρών που μελετήθηκαν.

1.2.1 Κτηματολόγιο Αργεντινής

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 2.791.810 km²
- ❖ Πληθυσμός: 36.3 εκατομμύρια

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Ξηρά: 2.761.610 km²
- ❖ Επιφανειακά ύδατα: 30.200 km²
- ❖ Έκταση της χώρας ανά άξονα:
 - Βορράς – Νότος: 3.900 km²
 - Ανατολή – Δύση : 1.400 km²
- ❖ Υψηλότερη κορυφή: 6.962 m πάνω από την επιφάνεια της θάλασσας
- ❖ Χαμηλότερο υψόμετρο: 105 m κάτω από την επιφάνεια της θάλασσας (η λίμνη Λαγκούνα Ντελ Καρμπόν)
- ❖ Λόγω των ιδιαίτερων καιρικών συνθηκών, το 30% του πληθυσμού βρίσκεται στο 0,1% του εδάφους της χώρας.
- ❖ Το 80% της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας βασίζεται στην αξιοποίηση των γόνιμων παράκτιων πεδιάδων.
- ❖ Γεωλογικά η Αργεντινή έχει πλούσιο υπέδαφος.

Ιστορική περίληψη του κτηματολογίου

Το αργεντινικό κτηματολόγιο κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών έχει έναν σημαντικό ρόλο στην κοινωνία και μία μεγάλη ιστορία ανάπτυξης. Αυτό οφείλεται στις τεχνολογικές προόδους της γεωπληροφορικής αφ' ενός, και στις δυνατότητες ανάπτυξης των κτηματολογικών μελετών που έχουν πραγματοποιηθεί στην πλειοψηφία των επαρχιών, είτε με τη χρηματοδότηση της Παγκόσμιας Τράπεζας είτε με τις επαρχιακές συνεισφορές.

Η εφαρμογή των πληροφοριακών συστημάτων εδάφους στο κτηματολόγιο, έχει αυξήσει τη δυνατότητά παροχής σημαντικών υπηρεσιών στην κοινωνία, οι οποίες προσανατολίζονται για πολλές και διάφορες χρήσεις. Συνεπώς, στο μέλλον προβλέπονται πολλές ευκαιρίες και προκλήσεις.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολογικό σύστημα καλύπτει τους ακόλουθους ρόλους:

- νομικός (μεταβίβαση εδάφους, αγορά εδάφους),
- φορολογικός (αξιολόγηση εδάφους, φόρος εδάφους), και
- πολυδιάστατος ρόλος (χωροταξικός σχεδιασμός, χρήση από την τοπική κυβέρνηση)

Τύποι κτηματολογικών συστημάτων

Δεδομένου ότι η Αργεντινή είναι μία ομοσπονδιακή χώρα, υπάρχει μια επαρχιακή κτηματολογική οργάνωση σε κάθε επαρχία και μία στην αυτόνομη πόλη του Μπουένος Άιρες. Η κάθε επαρχία της Αργεντινής έχει το δικό της κτηματολόγιο και η χρήση αυτών είναι διαφορετική ανάλογα με την επαρχία και το σκοπό. Ο πολυδιάστατος ρόλος του κτηματολογίου συμπληρώνεται κυρίως από τα δημοτικά κτηματολόγια σύμφωνα με την επαρχιακή οργάνωση και ανάπτυξη.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Στην Αργεντινή, το γεωτεμάχιο είναι το μοναδιαίο στοιχείο εγγραφής για τις κτηματολογικές εγγραφές.

Στις κτηματολογικές εγγραφές καταγράφονται:

- οι συνενώσεις
- οι καταμήσεις
- οι συστάσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας κ.λπ.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος γεωτεμαχίων: 13.498.491

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

Οι κτηματολογικοί χάρτες καλύπτουν βασικά τις αστικές και τις αγροτικές περιοχές.

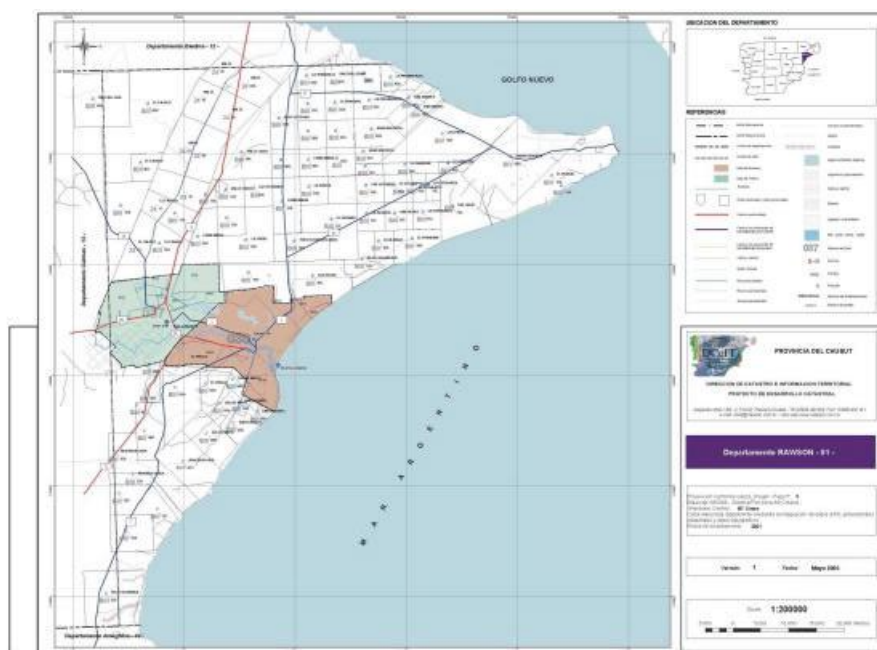
Οι **αστικοί χάρτες** είναι γεωαναφερόμενοι και περιέχουν:

- τα διοικητικά όρια των γεωτεμαχίων,
- τα **κτήρια** και
- τις συμπληρωματικές βελτιώσεις επί αυτών.

Οι **αγροτικοί χάρτες** είναι γεωαναφερόμενοι και περιέχουν:

- τα διοικητικά όρια των γεωτεμαχίων και
- τα τοπογραφικά στοιχεία.

Ακολουθεί παράδειγμα ενός κτηματολογικού χάρτη:



Σχήμα 1.28: Κτηματολογικός χάρτης μιας επαρχίας της Αργεντινής

Ρόλος των θεματικών επιπέδων πληροφοριών στο κτηματολόγιο

Ο ρόλος του κτηματολογικού θεματικού επιπέδου εξετάζεται τα τελευταία έτη. Το Κτηματολογικό Ομοσπονδιακό Συμβούλιο και άλλες οργανώσεις, καταβάλλουν προσπάθεια να διαδώσουν τη σημασία των θεματικών επιπέδων πληροφοριών ως θεμελιώδες συστατικό για την ανάπτυξη του κτηματολογίου στη χώρα.

Ζητήματα μεταρρύθμισης

Κτηματολογικά ζητήματα

- Η ολοκλήρωση της ανάπτυξης των πληροφοριακών συστημάτων εδάφους άρχισε τη δεκαετία του '90 και πραγματοποιήθηκε μέσω των παγκόσμιων τραπεζικών δανείων στις περισσότερες από τις επαρχίες της χώρας.
- Η εγγύηση της ικανότητας υποστήριξης των συστημάτων πληροφοριών εδάφους.
- Προσδιορισμός και αντιμετώπιση των προβλημάτων του εθνικού κτηματολογίου, σε μία έρευνα που πραγματοποιείται στο τμήμα του Υπουργείου Εσωτερικών.

Τα προβλήματα και οι προτεινόμενες λύσεις, που προκύπτουν από την έρευνα αναφέρονται στους πίνακες 1.1, 1.2 και 1.3 :

1) Τεχνικά προβλήματα

Προβλήματα	Προτεινόμενες λύσεις
Ανάγκη για τη συμπληρωματική κατάρτιση των μελετητών εδάφους	Κατάρτιση και μόνιμη ενημέρωση
Εξάρτηση από την εξωτερική τεχνική βοήθεια	Οργάνωση των τεχνικών ομάδων εργασίας κατά τη διάρκεια της εκτέλεσης προγράμματος του κτηματολογίου και πρόβλεψη της επίδρασης της βοήθειας του εξωτερικού συμβούλου.
Παρουσία διενέξεων μεταξύ μελετητών και ενδιαφερομένων	Μόνιμος έλεγχος των αρμόδιων ανθρώπων για το συντονισμό του προγράμματος σε επαρχιακό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο.
Έλλειψη σημαντικών αποφάσεων σε τεχνικό επίπεδο	Ενίσχυση της διαχείρισης των γεωπληροφοριών από υπεύθυνους των αρμόδιων οργανώσεων.
Ανάγκη για πληρότητα των καταλόγων των γεωτεμαχίων	Υποκίνηση της ολοκλήρωσης των οργανώσεων προκειμένου να αξιοποιηθούν τα στοιχεία που διατηρούν τα πρότυπα των ποιοτικών στοιχείων των γεωτεμαχίων.
Ανάγκη για την αλφαριθμητική και γραφική ολοκλήρωση πληροφοριών.	Εκμετάλλευση των καλύτερων πρακτικών μεθόδων που πραγματοποιούνται από άλλες κτηματολογικές οργανώσεις.
Ανάγκη εφαρμογής των συστημάτων ανάπτυξης του κτηματολογικού συστήματος.	Προώθηση της χρήσης των συστημάτων των επιτυχημένων κτηματολογικών προγραμμάτων.

Πίνακας 1.1: Τεχνικά προβλήματα Συστήματος Κτηματολογίου Αργεντινής

2) Θεσμικά προβλήματα

Προβλήματα	Προτεινόμενες λύσεις
Έλλειψη της κατάλληλης πρότυπης, εσωτερικής, επαρχιακής, κυβερνητικής, οργανωτικής δομής και επικοινωνίας των δήμων, που συμπληρώνουν την πορεία του κτηματολογικού έργου.	Ανάπτυξη νέας προσέγγισης της διαχείρισης των γεωπληροφοριών μεταξύ των οργανώσεων που εμπλέκονται στα κτηματολογικά προγράμματα. Προώθηση των συμφωνιών και άλλων τρόπων οργανωτικής συνεργασίας.
Δεν προσδιορίζονται σαφώς οι υπεύθυνοι αποφάσεων.	Εκ νέου οργάνωση των λειτουργιών των στελεχών των κτηματολογικών οργανώσεων.
Περιορισμένη υλοποίηση των επιτευχθέντων αποτελεσμάτων	Προτάσεις λύσεων στα επαρχιακά προβλήματα μέσω των αποτελεσμάτων και των εργαλείων που αναπτύσσονται στο κτηματολογικό πρόγραμμα
Μερικοί δήμοι δεν έχουν αρκετή κτηριακή υποδομή για να αναλάβουν ευθύνες που τους δίνονται από τις επαρχίες, σχετικά με τη διαχείριση του συστήματος πληροφοριών εδάφους.	Προώθηση των συμφωνιών και άλλων τρόπων συνεργασίας με τις επαρχιακές οργανώσεις, με την ανάπτυξη και δημιουργία της κατάλληλης υποδομής στους δήμους.
Η έλλειψη συστήματος πληροφοριών στους καταλόγους ιδιοκτησίας προκαλεί προβλήματα σχετικά με την ολοκλήρωση των κτηματολογικών πληροφοριών.	Συστηματοποίηση και μηχανογράφηση των πληροφοριών του καταλόγου των ιδιοκτησιών.
Οι πόροι για την ικανότητα υποστήριξης των συστημάτων δεν έχουν προβλεφθεί.	Ανάλυση της καλύτερης διανομής των απαραίτητων πόρων. Προσπάθεια εύρεσης εναλλακτικών λύσεων για να επιτευχθούν τα επιθυμητά αποτελέσματα μέσω εμπορικών συμφωνιών ή ανταλλαγής υπηρεσιών.

Πίνακας 1.2: Θεσμικά προβλήματα Συστήματος Κτηματολογίου Αργεντινής

3) Πολιτικά προβλήματα

Προβλήματα	Προτεινόμενες λύσεις
Η πολιτική προθυμία δεν έχει την ικανότητα να χρησιμοποιήσει τις κτηματολογικές πληροφορίες ως εργαλείο αποφάσεων.	Γνωστοποίηση της στρατηγικής αξίας των κτηματολογικών προϊόντων.
Κινητικότητα και αλλαγές του προσωπικού σε σχέση με τον πολιτικό χρόνο εκλογής.	Προσπάθεια για διοικητική συνοχή.
Τα συστήματα απαλλαγής φόρου από τα αγροτικά γεωτεμάχια, δεν λαμβάνουν τα στοιχεία που παρέχονται από το κτηματολογικό πρόγραμμα.	Προτάσεις εκμετάλλευσης των στοιχείων που λαμβάνονται από τα κτηματολογικά προγράμματα έτσι ώστε να έχουν την κατάλληλη τεχνική υποστήριξη.
Έλλειψη συντονισμού μεταξύ των επαρχιακών και δημοτικών ενεργειών λόγω των πολιτικών διαφορών. Η ισχύς των αποφάσεων βρίσκεται όπου και η πλειοψηφία του πληθυσμού.	Εργασία για τις συμφωνίες που παρέχουν προνόμια σε μία κοινή προσπάθεια όλων των φορολογούμενων ανεξαρτήτου περιοχής.
Ο φόβος που υπάρχει σχετικά με τον πολιτικό αντίκτυπο, έγκειται στο εάν εφαρμόζονται οι νέες αξιολογήσεις των γεωτεμαχίων.	Εισαγωγή νέων τιμών στα γεωτεμάχια, προκειμένου να εξασφαλιστεί η φορολογική δικαιοσύνη.

Πίνακας 1.3: Πολιτικά προβλήματα Συστήματος Κτηματολογίου Αργεντινής

Τρέχουσες πρωτοβουλίες

Ενίσχυση του Κτηματολογικού Ομοσπονδιακού Συμβουλίου ώστε να μπορεί να συμμορφωθεί σε ένα ευρύτερο φάσμα απαιτήσεων:

- Καταβολή προσπαθειών προκειμένου να επιτευχθεί, το συντομότερο δυνατόν, η νέα εθνική νομοθεσία του κτηματολογίου.
- Διάδοση των αποτελεσμάτων της προαναφερθείσας έρευνας.
- Αύξηση του συντονισμού, της συνεργασίας και της επικοινωνίας μεταξύ των κτηματολογικών οργάνων, προκειμένου να βελτιωθεί η δημιουργία σε αυτά, μιας ενιαίας υποδομής.

1.2.2 Κτηματολόγιο Αυστραλίας

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 7.600.000 km²
- ❖ Πληθυσμός: 19.5 εκατομμύρια

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Είναι η μεγαλύτερη νησιωτική πρωτεύουσα σε όλο τον κόσμο.
- ❖ Έχει το τρίτο μεγαλύτερο λιμάνι σε όλο τον κόσμο.
- ❖ Ποσοστιαία αύξηση πληθυσμού: 1%
- ❖ Ποσοστό πληθυσμού σε αστικές περιοχές: 85%
- ❖ Το μεγαλύτερο μέρος της χώρας είναι επίπεδο, άγονο και κατοικημένο αραιά.
- ❖ Υψηλότερη κορυφή: 2.229 m
- ❖ Μήκος ακτογραμμής: 36.700km

Ιστορικό πλαίσιο

Η Αυστραλία κατοικήθηκε για πάνω από 40.000 έτη από τους γηγενείς αυτόχθονες λαούς και αποικίστηκε το 1788. Η Αυστραλία έχει υπάρξει ένα ανεξάρτητο μέλος της Βρετανικής Κοινοπολιτείας μέχρι το 1901, που έγινε μία ομοσπονδία κρατών. Το 1999 πραγματοποιήθηκε δημοψήφισμα για να αλλάξει το καθεστώς της Αυστραλίας από μια Κοινοπολιτεία που διευθύνεται από το βρετανικό μονάρχη σε Δημοκρατία. Η αλλαγή αυτή δεν έγινε και ως εκ τούτου η βασίλισσα Ελισάβετ II της Αγγλίας παραμένει ο αρχηγός του κράτους.

Κρατικοί οργανισμοί

Σαν ομοσπονδία κρατών, η Αυστραλία διατηρεί γραφεία διοίκησης εδάφους σε κάθε ένα κράτος, και αυτά σήμερα είναι σχεδόν τελείως αυτοματοποιημένα. Δεν υπάρχει καμία ορισμένη οργανωτική δομή κοινή για όλα τα κράτη. Η διοίκηση του εδάφους είναι ευθύνη της κάθε πολιτείας, κάτω από μια σειρά κυβερνητικών υπηρεσιών όπως η διαχείριση του περιβάλλοντος, ο σχεδιασμός του εδάφους, η τεχνολογία των πληροφοριών ή η διοίκηση του εδάφους. Σε αυτά τα τμήματα ενσωματώνεται ένας ψηφιακός χάρτης του κράτους συμπεριλαμβανομένου των κρατικών ψηφιακών κτηματολογικών χαρτών, του γραφείου κτηματολογικών εγγραφών και τίτλων, του γραφείου διοίκησης εδαφών βασιλικών κτημάτων, του πίνακα επιθεωρητών χαρτογράφησης, και των εμπορικών ενοτήτων για τις πληροφορίες εδάφους και τους πόρους αυτού. Οι συνδυασμοί αυτών των υπηρεσιών μπορούν να συναντηθούν σε όλες τις πολιτείες, που πληρώντας συγκεκριμένες συμφωνίες, ανήκουν στο κεντρικό μητροπολιτικό γραφείο. Μια κοινοπραξία όλων των πολιτειών, αποκαλούμενη «Δημόσιος Τομέας Χαρτογραφικών Υπηρεσιών», παράγει τα εθνικά κτηματολογικά χαρτογραφικά προϊόντα.

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Αν και τα εδάφη της Αυστραλίας κατοικούνται για πάνω από 40.000 έτη από τους αυτόχθονες λαούς, τα εδαφικά τους δικαιώματα δεν κέρδισαν νομική αναγνώριση, παρά μόνο το 1993, με την εισαγωγή του νόμου των γηγενών τίτλων ιδιοκτησίας.

Η ανάπτυξη του αυστραλιανού κτηματολογικού συστήματος δεν επηρεάστηκε από τα συστήματα ιδιοκτησίας γης ή τα σχέδια των γηγενών λαών. Εκτός από την αρχική περίοδο αποίκησης του 1788, η Αυστραλία άρχισε το αγγλικό σύστημα εγγραφής πράξεων για τη μεταφορά εδάφους. Ήταν από τα μέσα του 1850 στην αποικία της Νότιας Αυστραλίας, όταν ο Robert Torrens εισήγαγε το σύστημα της πιστοποίησης του τίτλου για να απλοποιήσει τη διαδικασία μεταβίβασης του εδάφους, η οποία είχε γίνει ακριβή, περίπλοκη και ανεπαρκής. Από το 1874 όλες οι πολιτείες της Αυστραλίας είχαν υιοθετήσει το «σύστημα Torrens» της εγγραφής τίτλων. Οι έρευνες των αποικιών παρακωλύθηκαν από τη δυσπρόσιτη έκταση, τα μη αναγνωρίσιμα σημάδια του εδάφους, τη γρήγορη αποίκηση και την έλλειψη των επαγγελματιών μελετητών που συνολικά οδήγησαν σε μια σποραδική προσέγγιση στην έρευνα και σε μία έλλειψη του ελέγχου των ερευνών. Οι κτηματολογικοί χάρτες βασίστηκαν στις μεμονωμένες έρευνες των κοινοτήτων σε μια κλίμακα 1inch σε 20.1168m, αρχικά για την εγγραφή του ιδιωτικού τίτλου ιδιοκτησίας και την εξασφάλιση του εδάφους ντόπιων κατοίκων. Τα πιστοποιητικά του τίτλου καταχωρήθηκαν σε ένα κεντρικό γραφείο τίτλων εδάφους του κράτους όπου και είναι καταχωρημένες οι λεπτομέρειες των υποθηκών, των δουλειών, των συμβολαίων και των μισθώσεων.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Τα κτηματολογικά συστήματα στην Αυστραλία σχεδιάστηκαν ιστορικά για την ένταξη της ιδιοκτησίας της γης σε μια αγορά εδάφους με συγκεκριμένο νομικό πλαίσιο. Επιπλέον, το κτηματολογικό σύστημα υποστηρίζει τη νομική ιδιοκτησία, τον καθορισμό και τον προσδιορισμό του εδάφους, οριοθετώντας, μετρώντας και χαρτογραφώντας τα νομικά όρια των γεωτεμαχίων. Λόγω της υψηλής ακεραιότητάς του, το κτηματολογικό σύστημα διαδραματίζει σήμερα έναν πιο θεμελιώδη ρόλο στις ευρύτερες δραστηριότητες διοίκησης εδάφους, ως χωρικό σύνολο στοιχείων στις χωρικές υποδομές στοιχείων (SDI). Μέσω της μηχανοργάνωσης των χωρικών και περιγραφικών στοιχείων το κτηματολόγιο εξυπηρετεί τώρα ένα ρόλο που υποστηρίζει πολλές δραστηριότητες. Αυτές περιλαμβάνουν την υποστήριξη μιας ενεργούς αγοράς εδάφους, την αξιολόγηση του εδάφους, τη φορολογία, τη διαχείριση, τον προγραμματισμό και την ανάπτυξη του εδάφους, την τοπική διοίκηση και διαχείριση χρησιμότητας, τη διαχείριση έκτακτης ανάγκης και πολλές άλλες λειτουργίες.

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Ιστορικά, δημιουργήθηκε ένα παράλληλο σύστημα εγγραφής εδάφους που αναπτύχθηκε για τη χαρτογράφηση, την έρευνα, τη διαχείριση και τη διοίκηση των δημόσιων και ιδιωτικών εδαφών. Μέσω της μηχανοργάνωσης όλων των στοιχείων εδάφους, ολοκληρώνονται τα συστήματα χαρτογράφησης ώστε να διευκολύνουν την ευρύτερη διαχείριση του εδάφους και τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό. Σήμερα ο στόχος είναι να εξουσιοδοτηθεί μία κυβερνητική οργάνωση, η οποία θα έχει την ευθύνη της ενημέρωσης των

κτηματολογικών χαρτών και όλων των γεωτεμαχίων που συνδέονται με τη λειτουργία της εγγραφής εδάφους, με τη διαχείριση της χρήσης γης και τη διοίκηση του εδάφους. Το αυστραλιανό κτηματολογικό σύστημα υποστηρίζει το νομικό προσδιορισμό των γεωτεμαχίων των δημόσιων και ιδιωτικών δικαιωμάτων. Τα κτηματολογικά συστήματα δεν είναι συνεπή 100% σε όλη την ήπειρο, καθώς κάθε μία από τις 8 διοικήσεις ενεργοποιεί και διατηρεί τη μορφή του δικού της κτηματολογικού συστήματος. Αυτό περιλαμβάνει 8 παραλλαγές του συστήματος Torrens, με τον τίτλο και τον τύπο εγγραφής να διαφέρουν ελαφρώς από διοίκηση σε διοίκηση.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Τα κτηματολογικά συστήματα στην Αυστραλία χρησιμοποιούνται από τις 8 διοικήσεις του Κράτους και λειτουργούν κατά τέτοιο τρόπο ώστε τα γεωτεμάχια να ερευνώνται στον κάθε τομέα ξεχωριστά, ενώ οι αντίστοιχοι τίτλοι ιδιοκτησίας γης να καταγράφονται στο κτηματολόγιο. Το κτηματολόγιο προσδιορίζει μεμονωμένα κάθε γεωτεμάχιο σε αντιστοιχία με τον τίτλο του. Η σχέση μεταξύ αυτών των δύο κύριων μονάδων είναι συνήθως 1:1(ένα προς ένα),δηλαδή κάθε γεωτεμάχιο συσχετίζεται συνήθως με μία είσοδο ιδιοκτησίας γης στο κτηματολόγιο.

Ο όρος "ιδιοκτησία" χρησιμοποιείται από τα τοπικά συμβούλια και υπηρεσίες, τα οποία διατηρούν τα αρχεία ιδιοκτησίας για λόγους προγραμματισμού και φορολογίας. Μια ιδιοκτησία έχει μια διεύθυνση οδών και συνήθως μία κατοικία, αλλά μπορεί να αποτελείται από ένα ή πολλά παρακείμενα γεωτεμάχια που είναι ιδιοκτησία του ίδιου γαιοκτήμονα, ειδικά στις αγροτικές περιοχές. Σε περίπου 90% των περιπτώσεων, ωστόσο, μια ιδιοκτησία αποτελείται από ένα γεωτεμάχιο μόνο. Ενώ ο τίτλος ιδιοκτησίας γης ενδιαφέρει το κτηματολόγιο, ο όρος ιδιοκτησία χρησιμοποιείται από τα τοπικά συμβούλια και απεικονίζει τις διαφορετικές ανάγκες πληροφοριών των δύο οργανισμών. Τα **κτήρια είναι μέρος των εγγραφών** ιδιοκτησίας με τα αρχεία που διατηρούνται επίσης από τα τοπικά συμβούλια.

Σε μερικά κράτη, εάν το καταχωρημένο έδαφος είναι κατειλημμένο από ένα πρόσωπο, το οποίο δεν είναι ο νόμιμος κάτοχός του, για μια συνεχή περίοδο τουλάχιστον 15 ετών, μπορεί αυτό το πρόσωπο να υποβάλει αίτηση για τη κατοχή λόγω χρησικτησίας. Στη συνέχεια αλλάζει μόνο ο τίτλος στον οποίο περιγράφεται πια η πραγματική και πρόσφατη χρήση του γεωτεμαχίου.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Τα αυστραλιανά κτηματολογικά συστήματα περιλαμβάνουν χαρακτηριστικά τα ακόλουθα συστατικά:

- Τμήμα βάσης δεδομένων: το κτηματολόγιο προσδιορίζει όλα τα γεωτεμάχια πραγματικής ιδιοκτησίας, και προσδιορίζει τα δικαιώματα των ιδιοκτητών.
- Χωρικά Δεδομένα: οι κτηματολογικοί χάρτες παρουσιάζουν γραφικά όλα τα γεωτεμάχια που αντιστοιχούν στους καταχωρημένους τίτλους με τους αριθμούς σχεδίων και τους μοναδικούς κωδικούς τους αριθμούς. Όλα αυτά τα δεδομένα μετατρέπονται σε ψηφιακά.

Οι κτηματολογικοί χάρτες αποτελούνται από τα σταθερά όρια και τα γενικά όρια.

1. Τα **σταθερά όρια**, είναι εκείνα που έχουν προκύψει από νόμιμες έρευνες και μετρήσεις και χρησιμοποιούνται για να προσδιορίζονται με ακρίβεια τα όρια των γεωτεμαχίων. Για παράδειγμα χρησιμοποιούνται σε περιπτώσεις όπως η κατάτμηση.
 2. Τα **γενικά όρια** (γραφικά) δεν είναι αποτέλεσμα ακριβούς έρευνας, ούτε διακρίνονται σε κάποια φωτογραφία. Βασίζονται σε υποδείξεις ανθρώπων και είναι φυσικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα, όπως οι τοίχοι, κτήρια, κολώνες.
- Η διοίκηση του εδάφους αποτελείται από πρόσθετους νόμους, αξιολόγηση αυτών, την τοπική κυβέρνηση, τις χρησιμότητες και τις δραστηριότητες του σχεδιασμού του χώρου, και στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στις βασικές αρχές του κτηματολογικού συστήματος.
 - Η διαχείριση εδαφών, έχει τη διαχείριση και τη διοικητική ευθύνη για ορισμένα τμήματα εδάφους κρατικής ιδιοκτησίας.

Ένα πολύ μεγάλο μέρος της οικονομίας στηρίζεται στους φόρους που εφαρμόζονται στα γεωτεμάχια και στα τέλη των χαρτοσήμων που απαιτούνται στις περιπτώσεις μεταφοράς του τίτλου. Το κτηματολόγιο καλύπτει περίπου 10.2 εκατομμύρια γεωτεμάχια συμπεριλαμβανομένων των ελεύθερων κήσεων γης, των κρατικών εδαφών, και ενός πολύ μικρού αριθμού γηγενών τίτλων γεωτεμαχίων. Σήμερα το κτηματολόγιο ψηφιοποιημένο και όλες οι διοικήσεις έχουν ψηφιοποιήσει όλα τα γεωτεμάχια της χώρας. Η γραφική αντιπροσώπευση των γεωτεμαχίων είναι οι ψηφιακές κτηματολογικές βάσεις δεδομένων (DCDB). Η ακεραιότητα αυτών των βάσεων δεδομένων υποστηρίζεται από την έρευνα τα σχέδια και τις νομικές ή γραφικές εκτιμήσεις σε ένα ψηφιακό σύνολο στοιχείων. Τόσο το αυτοματοποιημένο κτηματολόγιο όσο και οι ψηφιακές βάσεις δεδομένων σε κάθε περιοχή εδάφους ενημερώνονται καθημερινά. Οι υπηρεσίες πρόσβασης και εκτύπωσης των κτηματολογικών πληροφοριών είναι διαθέσιμες μέσω του Διαδικτύου έναντι αμοιβής ή διαθέσιμες στην αγορά μέσω συμφωνιών αδειών εκμετάλλευσης. Ωστόσο, ο ψηφιακός κτηματολογικός χάρτης είναι διαθέσιμος δωρεάν μέσω του Διαδικτύου. Στο διαδίκτυο είναι ελεύθερα διαθέσιμη μία βάση κτηματολογικών δεδομένων στην οποία όμως δεν υπάρχει συνοχή μεταξύ των γεωτεμαχίων.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: 10.200.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 10.950.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

Ο τρέχων κτηματολογικός χάρτης σε όλα τα εδάφη είναι συνήθως βασισμένος σε μια γραφική αντιπροσώπευση των γεωμετρικών στοιχείων σε ηλεκτρονική μορφή. Οι κτηματολογικές βάσεις δεδομένων προκύπτουν από το σύνολο των δεδομένων των ιδιοκτησιών. Η ψηφιοποίηση των χαρτών στις αστικές περιοχές έγινε σε κλίμακα 1:500. Οι αγροτικές περιοχές δημιουργήθηκαν χρησιμοποιώντας τις οριογραμμές των γεωτεμαχίων, από τις λεπτομέρειες σύνταξης, χάραξης και έπειτα ψηφιοποίησης των γεωτεμαχίων, από την κοινότητα, το δήμο, τις μελέτες κατάτμησης, και την υπέρθεση ορθοφωτογραφιών. Η σύνταξη έγινε κυρίως σε κλίμακα 1:2,500 στις πυκνές περιοχές και 1:25,000 στις υπόλοιπες αγροτικές περιοχές. Αυτοί οι ψηφιακοί κτηματολογικοί χάρτες ελέγχονται από το βικτοριανό τμήμα υποστήριξης και περιβάλλοντος. Ιδιωτικοί μελετητές εδάφους και πολλές κρατικές οργανώσεις, εισάγουν ανά τακτά χρονικά διαστήματα λεπτομέρειες πληροφοριών, οι οποίες βελτιώνουν τα κτηματολογικά δεδομένα.

Το **τμήμα ελέγχου** περιέχει τα στοιχεία που αντιπροσωπεύουν τα γεωτεμάχια και τις ιδιότητές τους και χρησιμοποιούνται εκτενώς στα γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών (GIS) από τους δημόσιους και ιδιωτικούς τομείς. Το περιεχόμενο περιλαμβάνει:

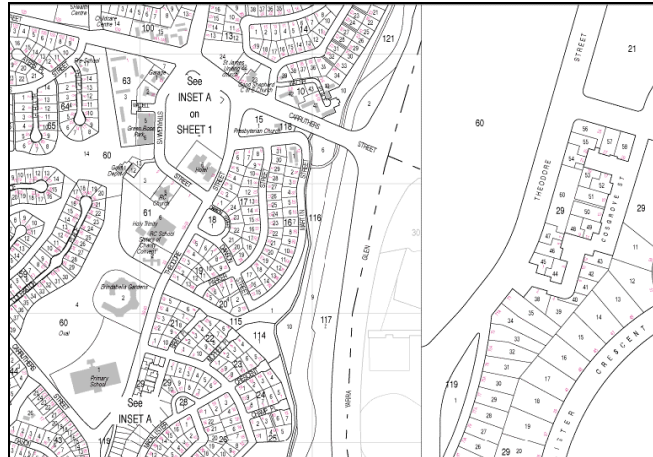
- τα πολύγωνα των γεωτεμαχίων,
- τα προτεινόμενα γεωτεμάχια (μελλοντική ανάπτυξη),
- τα προσδιοριστικά των γεωτεμαχίων,
- τους δημοτικούς αριθμούς αναφοράς των συμβουλιών,
- τους οδικούς άξονες,
- τις οδικές διευκολύνσεις
- τις ιδιοκτησίες των ντόπιων λαών
- τα ελεύθερης κτήσης γεωτεμάχια

Κάθε ένα από τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα των στοιχείων είναι ανεξάρτητα καταχωρημένο και χρονολογικά κατανεμημένο. Οι αναπροσαρμογές γίνονται με μορφή αντικαταστάτης ολόκληρων αρχείων και πραγματοποιούνται καθημερινά ή ανά δεκαπενθήμερο.

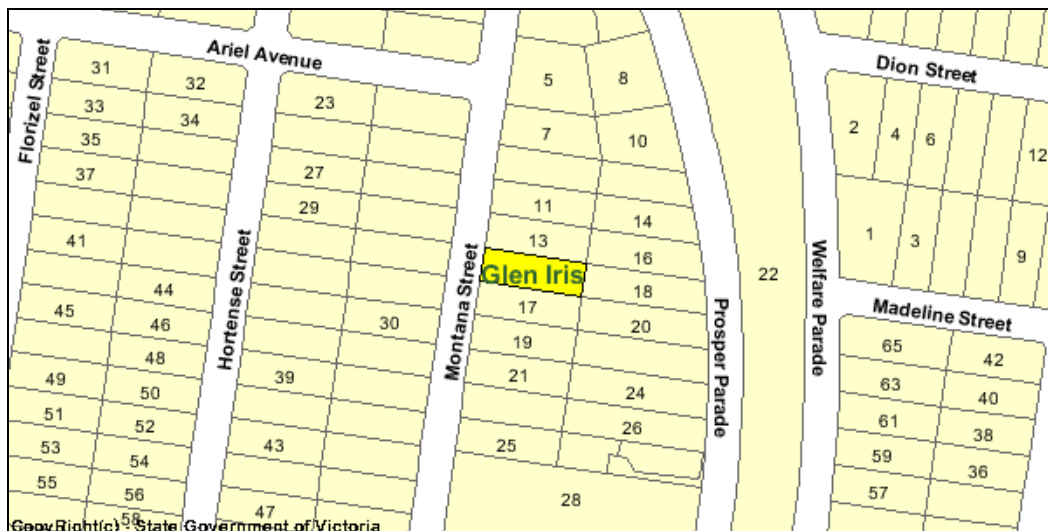
Κατωτέρω είναι δύο παραδείγματα των διαφορετικών ψηφιακών κτηματολογικών βάσεων δεδομένων από το αυστραλιανό έδαφος και τη βικτοριανή ψηφιακή κτηματολογική βάση χαρτών. Τα σύνολα στοιχείων ποικίλλουν μεταξύ κάθε περιοχής και αντιπροσωπεύονται γραφικά με μικρές διαφορές.

Μερικοί κτηματολογικοί χάρτες παρουσιάζουν μικρότερες λεπτομέρειες, ενώ άλλοι:

- τα γεωτεμάχια,
- τις διευθύνσεις,
- τα κτήρια,
- τα μοναδικά προσδιοριστικά των γεωτεμαχίων,
- τα ονόματα οδών,
- τη γεωγραφική ονοματολογία,
- τις διαστάσεις,
- τις συντεταγμένες κ.λπ.



Σχήμα 1.29: Αυστραλιανή κύρια ψηφιακή κτηματολογική βάση δεδομένων εδαφών - ακριβής έρευνα



Σχήμα 1.30: Βικτοριανό ψηφιακό κτηματολογικό (DCMB)

Ρόλος των επιπέδων των πληροφοριών στο κτηματολογικό σύστημα

Έχει αναγνωριστεί όλο και περισσότερο ο σημαντικός ρόλος της ανάπτυξης των στοιχείων των χωρικών υποδομών των τμημάτων σύνδεσης των γεωτεμαχίων ως ένα θεμελιώδες πρότυπο επίπεδο πληροφοριών. Όλα τα δεδομένα των κτηματολογικών πληροφοριών συνδέονται με τα τυποποιημένα προσδιοριστικά στοιχεία των γεωτεμαχίων.

Τα σύνολα των στοιχείων οργανώνονται ως επίπεδα που περιλαμβάνουν:

- γεωδαιτικό δίκτυο
- κτηματολογικό πλαίσιο
- τοπογραφική κάλυψη
- οδικό δίκτυο
- σύστημα διευθύνσεων
- γεωγραφική ονοματολογία

Με τη χρήση ξεχωριστών θεμάτων όπως παραδείγματος χάρη την κατάτμηση, τα πρόσθετα στοιχεία που προκύπτουν προστίθενται βαθμιαία στις βάσεις δεδομένων.

Αυτές οι βάσεις δεδομένων περιλαμβάνουν και τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα:

- του εδαφολογικού τύπου
- της βλάστησης
- των μεταλλευμάτων
- της διανομής της πανίδας
- της υδρογραφίας

Λόγω των μεγάλων βάσεων δεδομένων και των αναλυτικών πληροφοριών που αποθηκεύονται σε αυτές, τα θεματικά επίπεδα πληροφοριών αποτελούν ένα πλαίσιο, χρήσιμο για πολλές χρήσεις και λειτουργίες, όπως η διαχείριση του εδάφους, η χωρική ανάλυση και ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών δραστηριοτήτων.

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

1) Ενσωμάτωση στις εγγραφές των γεωτεμαχίων ελεύθερης κτήσης, των κτημάτων των γηγενών και των κρατικών γεωτεμαχίων για τη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου κτηματολογίου:

Το όραμα ενός πλήρους κτηματολογίου είναι υπαρκτό αλλά η επίτευξή του είναι δύσκολη.

2) Απευθείας σύνταξη πράξεων μεταβίβασης μέσω διαδικτύου:

Η ηλεκτρονική και άμεση σύνταξη πράξεων μεταβίβασης και οι υπηρεσίες εγγραφής, όπως η ψηφιακή καταγραφή των σχεδίων κατάτμησης και η μεταφορά του τίτλου είναι σημαντικές προκλήσεις. Ωστόσο, υπάρχουν ανησυχίες και κίνδυνοι όσον αφορά στα ζητήματα εξακρίβωσης της ταυτότητας των ιδιοκτητών. Η απευθείας σύνταξη πράξεων μεταβίβασης στοχεύει στη μείωση του χρόνου, του κόστους και της γραφειοκρατίας. Η ανησυχία έγκειται στο ότι με αυτήν τη διαδικασία θα παραβλέπεται το στάδιο εκτύπωσης του πιστοποιητικού του τίτλου ιδιοκτησίας, το οποίο αποτελεί και το μοναδικό μέχρι τώρα έγγραφο απόδειξης της ιδιοκτησίας.

3) Κίνηση από τις ακριβείς μεμονωμένες έρευνες προς μια ακριβής έρευνα κτηματολογικής βάσης δεδομένων:

Επειδή η ανάπτυξη της αυστραλιανής κτηματολογικής έρευνας ήταν αποτέλεσμα μεμονωμένων ερευνών, η κίνηση για να υιοθετήσει μια συντονισμένη συνολική κτηματολογική προσέγγιση ερευνών είναι μια πρόκληση. Οι περισσότερες είναι για τα καλά στο δρόμο της επίτευξης αυτού του στόχου. Ενώ όλες οι διοικήσεις έχουν δημιουργήσει τους αντίστοιχους ψηφιακούς κτηματολογικούς χάρτες η πρόθεση είναι να γίνει μία πιο ακριβής καθολική έρευνα. Αυτό θα βελτιώσει την ακεραιότητα και την ακρίβεια των κτηματολογικών δεδομένων των ψηφιακών κτηματολογικών χαρτών.

Τρέγουσες πρωτοβουλίες

1) Πρόσβαση στα στοιχεία από το Διαδίκτυο και την ασύρματη επικοινωνία:

Πολλή προσοχή στρέφεται αυτήν την περίοδο στη διάδοση των χωρικών πληροφοριών μέσω των χωρικών υποδομών στοιχείων των θεματικών επιπέδων. Τα θεματικά επίπεδα πληροφορίας έχουν εξελιχθεί και στηρίζονται σε ένα σύστημα διοίκησης εδάφους και είναι η βασική υποδομή για να διεξάγεται αυτό αποτελεσματικά. Η εξέλιξη της τεχνολογίας προσφέρει όλο και περισσότερες δυνατότητες. Το διαδίκτυο και οι ασύρματες τεχνολογίες παρέχουν τη δυνατότητα στην πρόσβαση του σύνθετου ψηφιακού περιβάλλοντος.

2) Πλήρως ενσωματωμένο χωρικό περιβάλλον «εικονική Αυστραλία» που εξετάζει τη βιώσιμη ανάπτυξη:

Σε μια ομοσπονδία κρατών όπου κάθε κοινότητα είναι αρμόδια για την ανάπτυξή της, υπάρχουν πολλές διαφορές, όπως η διαλειτουργικότητα, η δικαιοδοτική ευθύνη, η μυστικότητα, η αποκατάσταση των δαπανών, η προσβασιμότητα των πληροφοριών. Αυτό εμποδίζει την ανάπτυξη των εθνικών χωρικών δεδομένων μεγάλης κλίμακας. Για να αντιμετωπιστεί αυτό το ζήτημα, έχει ιδρυθεί ένα συνεταιριστικό ερευνητικό κέντρο για τη συλλογή των χωρικών πληροφοριών (κέντρο ανίχνευσης και ελέγχου) μεταξύ των κυβερνητικών, ιδιωτικών και ακαδημαϊκών τομέων, και αναπτυχθεί η έννοια μιας εικονικής Αυστραλίας, που ενώνει την έρευνα και την εμπορική καινοτομία στις χωρικές πληροφορίες. Το όραμα πρόκειται να κάνει διαθέσιμη και χρήσιμη τη χωρική πληροφορία σε εθνικό επίπεδο σε όλα τα πρόσωπα, σε οποιαδήποτε στιγμή και σε οποιαδήποτε θέση.

1.2.3 Κτηματολόγιο Αυστρίας

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 83.858 km²
- ❖ Πληθυσμός: 8,1 εκατομύρια

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Συνορεύει με άλλες 8 χώρες
- ❖ Η περίμετρος της χώρας είναι: 2.708 km²
- ❖ Το 60% της συνολικής έκτασης καλύπτεται από τις Άλπεις και άλλα μικρότερα βουνά.
- ❖ Στα βορειοανατολικά της χώρας εκτείνεται η πεδιάδα του Δούναβη, η οποία είναι η πιο εύφορη αυστριακή πεδιάδα

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

- Από το 13ο αιώνα υπήρχαν ανεξάρτητοι πολίτες οι οποίοι αξιολογούσαν και κατέγραφαν το εισόδημά τους σε σχετικές λίστες.
- Στο Μεσαίωνα ήταν συνηθισμένο να τεκμηριώνονται οι συμβάσεις στην ακίνητη περιουσία μέσα στις πόλεις με μορφή χρονολογικών καταλόγων. Ήταν μια τεκμηρίωση των μεμονωμένων αστικών δικαιωμάτων και ένα παράδειγμα κτηματολογίου (Grundbuch).
- Το 1718 η αυστριακή κυβέρνηση εισήγαγε ένα σύστημα εγγραφής μέσα στις ιταλικές επαρχίες για όλα τα κτήρια και τα γεωτεμάχια, βασισμένο στην έρευνα και τη χαρτογράφηση της κάθε περιοχής. Το πρόγραμμα «Censimento milanese», σχεδιάστηκε και οργανώθηκε από τον «Johann Jacob Marinoni (1676-1755)». Μέσα σε τρία έτη πραγματοποιήθηκε η μελέτη 20.000km² (έκταση σε μέγεθος όση η νοτιότερη Αυστρία).
- Το 1812 ο αστικός κώδικας (Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch) όρισε την Αρχή της εγγραφής των ακινήτων αντικειμένων.
- Το 1817 ένα κτηματολόγιο για φορολογικούς σκοπούς βασίστηκε στα γεωτεμάχια. Αυτό ήταν η πρώτη συστηματική εγγραφή των αντικειμένων (γεωτεμάχια) ολόκληρης της χώρας που έδρευσε στην έρευνα τομέων. Η πληρότητα των φορολογημένων αντικειμένων ήταν εγγυημένη.
- Το 1870 το σύστημα κτηματολογίων προστέθηκε στο κτηματολόγιο που εισάγει τις νομικές διαδικασίες για τεκμηρίωση των ιδιοκτητών και των υποθηκών. Ο κατάλογος κτίστηκε σε 3 σελίδες:
 - σελίδα Α για τα αντικείμενα,
 - σελίδα Β για τους ιδιοκτήτες και την ιδιοκτησία και
 - σελίδα Γ για τις υποχρεώσεις επί των ακινήτων.

Η έννοια αυτής της δομής καθώς επίσης και του διπλού συστήματος του κτηματολογίου και της καταγραφής της πραγματικότητας του εδάφους, είναι ακόμα σε λειτουργία σήμερα γνωστή ως σύστημα κτηματολογικών εγγραφών της Κεντρικής Ευρώπης.

- Το 1969 παρουσιάζεται το κτηματολόγιο των ορίων (νομικό κτηματολόγιο): Το προηγούμενο κτηματολόγιο (Κτηματολόγιο φορολογίας εδάφους) επεκτάθηκε από μια ποιοτική ιδιότητα που εξασφαλίζει τα ατομικά δικαιώματα στην εξασφάλιση των ορίων των γεωτεμαχίων. Οι απαιτήσεις για τις ποιοτικές ιδιότητες είναι μια ακριβής έρευνα για ολόκληρο το γεωτεμάχιο και μια γραπτή συγκατάθεση όλων των γειτονικών ιδιοκτητών του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου. Μέσω αυτού του κτηματολογίου, το κράτος εγγυάται τα όρια των γεωτεμαχίων.
- Στις αρχές της δεκαετίας του 1980 εφαρμόστηκε η ψηφιακή «βάση δεδομένων ακίνητων περιουσιών», η οποία περιέχει τις πληροφορίες από το βιβλίο εδάφους και από το κτηματολόγιο σε ψηφιακή μορφή. Η ενοποιημένη βάση δεδομένων έχει αντικαταστήσει εντελώς τους αναλογικούς καταλόγους και επιτρέπει μια πανεθνική πρόσβαση σε υπηρεσίες μέσω διαδικτύου.
- Από την αρχή του 1990, αυτή η ενοποιημένη βάση δεδομένων είναι προσεγγίσιμη μέσω του διαδικτύου και τροποποιήθηκε με τον «ψηφιακό κτηματολογικό χάρτη - DKM», ο οποίος μπορεί επίσης να μελετηθεί μέσω σύγχρονων διαλογικών διαδικτυακών εργαλείων.
- Το 2004 προστέθηκε στο σύστημα βάσεων δεδομένων ακίνητων περιουσιών και ο ενοποιημένος κατάλογος διευθύνσεων.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Το αυστριακό σύστημα είναι ένα σύστημα «εγγραφής τίτλων». Ο εγγραμμένος ιδιοκτήτης έχει την ιδιότητα του ιδιοκτήτη βάσει της αρχής της δημόσιας πίστης. Η εγγραφή του τίτλου χρησιμοποιείται σε στενή συνεργασία με το κτηματολόγιο, στο οποίο οι εγγραφές του περιγράφουν την πραγματική κατάσταση του εδάφους.

Μπορούμε να αναγνωρίσουμε την ανάπτυξη που πραγματοποιείται για να καλύψει τους παρακάτω **στόχους**:

- Τη διαχείριση των σημαντικών στοιχείων του εδάφους,
- Τη διαχείριση των φορολογικών θεμάτων, στα αντικείμενα ή στα δικαιώματα επί αυτών και
- Τον έλεγχο των διαδικασιών των υποδομών και των αλλαγών τους.

Για όλα τα παραπάνω ήταν και είναι ακόμα απαραίτητο να συλλεχθούν τρεις βασικές κατηγορίες **στοιχείων**:

- ο ιδιοκτήτης,
- τα αντικείμενα και
- τα δικαιώματα επί των αντικειμένων, ως τη σχέση μεταξύ των ιδιοκτητών με τα αντικείμενα.

Το αυστριακό κτηματολόγιο χρησιμοποιείται για πολλαπλάσιους λόγους και χρησιμεύει ως το βασικό σύστημα για τα σχέδια σε ζώνες, τα επαρχιακά γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών καθώς επίσης και για το IACS (ενσωματωμένο γεωργικό σύστημα ελέγχου).

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Οι εγγραφές εδάφους και οι εγγραφές του κτηματολογίου είναι πλήρως ανεξάρτητες σε προσωπικά και οικονομικά θέματα και σε θέματα οργάνωσης, αλλά είναι ενοποιημένες σε μια κοινή βάση δεδομένων. Η ψηφιακή βάση δεδομένων ακίνητων περιουσιών («Grundstücksdatenbank») περιέχει και τις πληροφορίες από το βιβλίο εδάφους και από τον κτηματολογικό κατάλογο. Κάθε γραφείο εγγραφών εδάφους ή κτηματολογικών εγγραφών, διατηρεί τα στοιχεία του βάσει των αρμοδιοτήτων του σε αυτή τη βάση δεδομένων. Η τεχνική υποστήριξη αυτής της κεντρικής οργανωμένης βάσης δεδομένων βρίσκεται υπό την ευθύνη του γραφείου της έρευνας και μετρολογίας. Όλες οι πληροφορίες στα αρχεία είναι πλήρως ανοικτές στο κοινό. Υπάρχει επίσης μία ανοικτή πρόσβαση στις πληροφορίες μέσω διαδικτύου. Όλα τα δικαστήρια, τα βιβλία εδάφους, τα κτηματολογικά γραφεία, οι συμβολαιογράφοι, οι μηχανικοί, οι τράπεζες και πολλές άλλες υπηρεσίες, έχουν πρόσβαση ανοικτής γραμμής στη βάση δεδομένων.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Ένα **οικόπεδο (γεωτεμάχιο)** μπορεί να είναι το μέρος μιας κτηματολογικής ενότητας και να αναφερόμαστε σε αυτό μέσω ενός μοναδικού κωδικού αριθμού, ο οποίος θα είναι το κλειδί στις κτηματολογικές εγγραφές ορίων γεωτεμαχίων και επιβολής φόρων στα περιουσιακά στοιχεία. Οι κτηματολογικές ενότητες αποτελούν μέρη της επιφάνειας της γης που ορίζονται ρητά από τις παραπάνω κτηματολογικές εγγραφές. Επομένως ένα οικόπεδο είναι ένα μέρος της επιφάνειας της γης και προσδιορίζεται από τον δικό του μοναδικό κτηματολογικό αριθμό.

Ακίνητη περιουσία: το έδαφος και οποιαδήποτε αντικείμενα συνδέονται με το έδαφος συμπεριλαμβανομένων των κτηρίων, των διαμερισμάτων και άλλων οικοδομικών βελτιώσεων.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Βασικές ενότητες και ιδιότητες των καταλόγων

Η βάση δεδομένων ακίνητων περιουσιών περιέχει τα στοιχεία από το κτηματολόγιο καθώς επίσης και από το βιβλίο εδάφους.

Βασικές ενότητες καταλόγων

- προσδιορισμός της κάθε κτηματολογικής μονάδας
- προσδιορισμός των γεωτεμαχίων
- αριθμός περιλήψεων της κάθε εφαρμογής στο περιφερειακό δικαστήριο
- εξουσιοδοτημένο δικαστήριο κτηματολογίων της κάθε περιοχής
- προσδιορισμός των εγγραφών των καταλόγων εδάφους.

Ιδιότητες κτηματολογίων

- περιοχή του γεωτεμαχίου
- διεύθυνση του γεωτεμαχίου
- τύπος χρήσης γης και τμήματα της χρήσης γης
- τομέας κάθε τμήματος της χρήσης γης
- άλλες συγκεκριμένες ιδιότητες του γεωτεμαχίου
- κτηματολογικός χάρτης
- όρια των γεωτεμαχίων
- σημεία ορίου γεωτεμαχίου
- σημεία έρευνας (έλεγχος)
- αριθμός φύλλου απόδοσης
- αρχειοθέτηση του αριθμού του σχεδίου μελέτης που αποτελούσε τη βάση για την ενημέρωση του χάρτη

Ιδιότητες βιβλίων εδάφους

- στοιχεία του Α1-φύλλου: σε αυτό παρουσιάζονται οι κτηματολογικές ιδιότητες
- στοιχεία του Α2-φύλλου:
 - ✓ παραπομπή σε περίπτωση δουλειών
 - ✓ κατάτμηση και προσθήκη γεωτεμαχίων
 - ✓ διοικητικές υποχρεώσεις, που επιβάλλονται π.χ. από τους δήμους ή τις επαρχίες
 - ✓ αναφορές σε νομικές διατάξεις (π.χ., προστασία μνημείων)
- στοιχεία του Β-φύλλου:
 - ✓ μερίδιο συνιδιοκτησίας
 - ✓ ιδιοκτήτης του εγγεγραμμένου αντικειμένου (όνομα, ημερομηνία γέννησης, διεύθυνση)
 - ✓ περιορισμοί στον τίτλο ιδιοκτητών (μειονότητα, πτώχευση κ.λπ.)
 - ✓ τίτλος (π.χ., σύμβαση αγορών, σύμβαση δώρων)
 - ✓ δικαίωμα ελεύθερης κτήσης γεωτεμαχίου ή ειδοποίηση προτεραιότητας για το δικαίωμα αυτό
- στοιχεία του Γ-φύλλου:
 - ✓ επιβαρύνσεις
 - ✓ τίτλος ακινήτου (π.χ., δέσμευση λόγω υποθηκών και η ημερομηνία της)
 - ✓ ο δικαιούχος του τίτλου (π.χ. η τράπεζα)
 - ✓ μέγεθος υποθήκης

Τύποι επιβαρύνσεων:

- υποθήκη
- δουλεία
- απαίτηση επί του εδάφους
- δικαίωμα ανάκτησης τίτλου
- δικαίωμα κατοχής ή αγοράς πριν από άλλους
- περιορισμός στα δικαιώματα απαλλοτρίωσης και επιβάρυνσης
- δικαιώματα μισθωτών και ενοικιαστών

- επιχορήγηση της προτεραιότητας επί του ακινήτου
- επικαρπία
- δικαίωμα χρήσης
- δικαίωμα κατοικίας
- δικαίωμα κατασκευής

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: 10.450.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 10.900.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

Ο κτηματολογικός χάρτης αποτελεί μέρος του κτηματολογίου. Καθιστά ορατή τη θέση και την περιγραφή των γεωτεμαχίων και τα όρια μεταξύ των διαφορετικών τύπων χρήσεων του εδάφους. Περιέχει επίσης τις πληροφορίες για τους αριθμούς των σημείων των ορίων, των σημείων έρευνας και άλλων περιγραφικών στοιχείων.

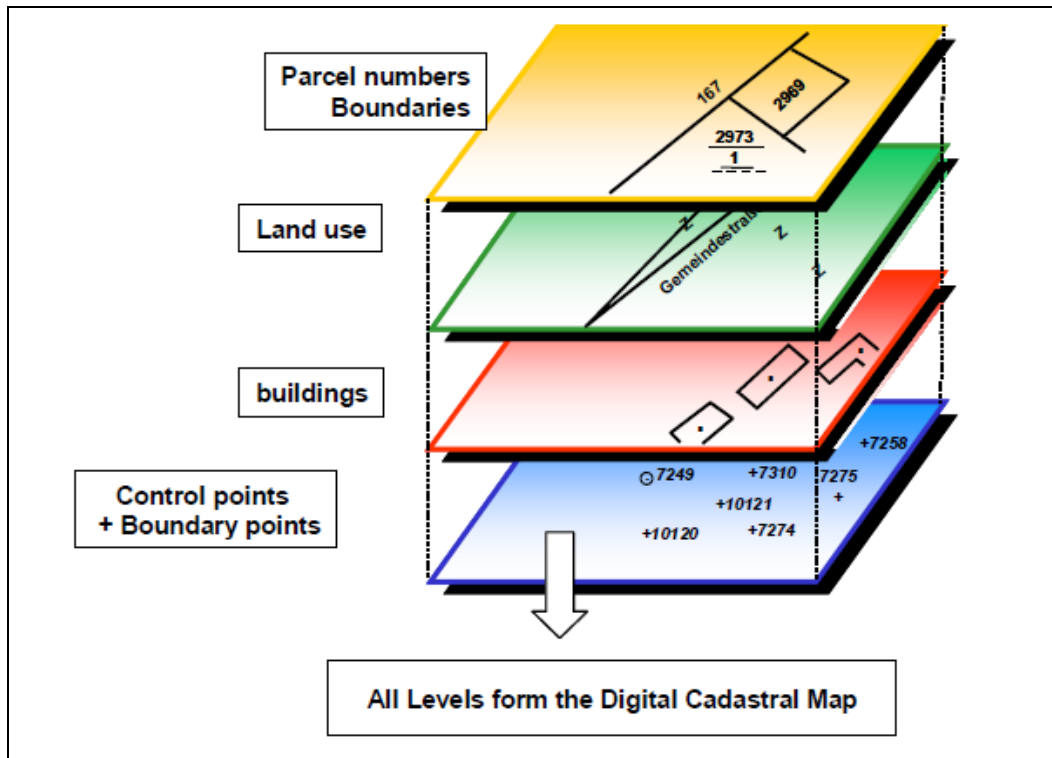
Ο κτηματολογικός χάρτης έχει αναπτυχθεί από το 1817 σε αναλογική μορφή, για όλη την έκταση της περιοχής της Αυστρίας. Το 1987 ξεκίνησε η ψηφιοποίηση του. Από το 2004 ο κτηματολογικός χάρτης ολόκληρης της χώρας είναι διαθέσιμος σε ψηφιακή μορφή. Τα στοιχεία του κτηματολογικού χάρτη είναι συνεπή στις πληροφορίες των βάσεων δεδομένων του κτηματολογίου (βάση δεδομένων των γεωτεμαχίων, βάση δεδομένων των συντεταγμένων των γεωτεμαχίων). Οι παρόμοιες πληροφορίες τοποθετούνται στα ίδια θεματικά στρώματα. Ο κτηματολογικός χάρτης κάνει μια γραφική παρουσίαση του ψηφιακού κτηματολογίου. Χρησιμοποιείται ως σύστημα βασικών πληροφοριών για πολυάριθμες εφαρμογές, όπως ο αστικός και ο αγροτικός σχεδιασμός κ.λπ.

Τα στοιχεία των κτηματολογικών χαρτών είναι διαθέσιμα για την όλη Αυστρία από το 1817 μέχρι και σήμερα. Τα ιστορικά στοιχεία, σε αναλογική μορφή, είναι διαθέσιμα σε έντυπο ή στα γραφεία ερευνών και μετρολογίας. Ο ψηφιακός κτηματολογικός χάρτης είναι διαθέσιμος, επίσης, μέσω του Διαδικτύου.

Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη:

Το περιεχόμενο του κτηματολογίου διαιρείται σε θεματικά επίπεδα πληροφοριών. Οι παρόμοιες πληροφορίες τοποθετούνται μαζί σε τέσσερα κύρια **θεματικά επίπεδα πληροφοριών**:

- τα σύνορα των γεωτεμαχίων και οι κωδικοί αριθμοί τους,
- οι χρήσεις γης,
- τα κτήρια,
- τα σημεία ελέγχου και τα σημεία ορίων των γεωτεμαχίων.



Σχήμα 1.31: Ψηφιακός κτηματολογικός χάρτης

Ρόλος των θεματικών επιπέδων πληροφοριών στο κτηματολόγιο

Η Αυστριακή νομοθεσία κτηματολογικής έρευνας ορίζει ότι τα όρια που καταγράφονται στο κτηματολόγιο, πρέπει να ρυθμίζονται με τη βοήθεια ψηφιακών μεθόδων βάσει των δεδομένων της ακίνητης περιουσίας. Το κτηματολόγιο ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιείται για τη δέσμευση και επαλήθευση των ορίων των ακινήτων και για την απεικόνιση των τύπων χρήσης γης, των διαστάσεων της περιοχής και άλλων πληροφοριών προκειμένου να διευκολυνθεί ο προσδιορισμός και εντοπισμός των ακίνητων περιουσιών.

Η καταγραφή της πραγματικότητας του εδάφους και οι κτηματολογικές εγγραφές, διαμορφώνουν το εθνικό επίπεδο σύστημα εδαφολογικών πληροφοριών που αναφέρεται στο έδαφος (χώμα) και στην ακίνητη περιουσία.

Τα στοιχεία για το έδαφος είναι προσιτά σε όλους στην Αυστρία. Αυτό το γεγονός είναι ένας από τους διάφορους λόγους για τους οποίους τα στοιχεία που διαχειρίζονται από τον κατάλογο εδάφους και από το κτηματολόγιο, χρησιμοποιούνται για τόσους πολλούς διαφορετικούς πελάτες. Ως αποτέλεσμα αυτής της πολυδιάστατης χρήσης των στοιχείων, αποκαταστάθηκε όχι μόνο το κόστος δημιουργίας αυτής της βάσης δεδομένων αλλά ικανοποιήθηκε και η χρήση των στοιχείων για τη διαχείριση, τη διοίκηση, και την τεκμηρίωση της διασφάλισης των δεδομένων. Παρακάτω ακολουθούν παραδείγματα χρηστών και των απαιτήσεών τους:

Η άμεση πρόσβαση μέσω Διαδικτύου είναι πολύ δημοφιλής. Αυτή η μέθοδος πρόσβασης στα στοιχεία χρησιμοποιείται από τους συμβολαιογράφους, τα πιστωτικά ιδρύματα, τους εξουσιοδοτημένους επιθεωρητές και από άλλους επαγγελματίες. Τα στοιχεία που ζητούνται συχνά από τους χρήστες που ενδιαφέρονται για μεγάλες περιοχές ή για λόγους προγραμματισμού και σχεδιασμού, δίνονται σε ψηφιακό μέσο.

Ωστόσο, η πλειοψηφία των πελατών που επισκέπτονται τα κτηματολογικά γραφεία, επιθυμούν οι πληροφορίες που ζητούν να είναι τυπωμένες σε χαρτί. Οι πληροφορίες αυτές μπορεί να αφορούν π.χ. σε αστικά ή ιδιοκτησιακά δικαιώματα.

- Το γενικό σχέδιο για τον αστικό και αγροτικό σχεδιασμό κατά τη διάρκεια μιας μεγάλης περιόδου βασίζεται στα κτηματολογικά στοιχεία. Αυτό το αίτημα των τοπικών αρχών επιτρέπει έναν καθορισμό της προτεινόμενης χρήσης γης. Η ανάθεση έργου ή η διανομή ενός συγκεκριμένου γεωτεμαχίου επισημαίνεται στο χάρτη ζωνών, ο οποίος έχει δύο διαφορετικές λειτουργίες:
 - Λειτουργία κανονισμού: Κάθε ανάθεση ή διανομή συσχετίζεται με τα διαφορετικά ιδιοκτησιακά δικαιώματα.
 - Λειτουργία ανάπτυξης: Κάθε ανάθεση ή διανομή παρουσιάζει την πιθανή χρήση του γεωτεμαχίου, η οποία δεν είναι απαραίτητα ίδια με την πραγματική χρήση (π.χ. ένα γεωτεμάχιο που χαρακτηρίζεται ότι ανήκει σε αστική περιοχή, μπορεί αυτήν τη στιγμή να χρησιμοποιείται ως αγροτική γη).
- Για τα γεωτεμάχια στις αγροτικές περιοχές το αυστριακό κτηματολόγιο περιέχει έναν δείκτη που απεικονίζει την εδαφολογική ποιότητά τους. Η εδαφολογική ποιότητα εκτιμάται από τους εδαφολογικούς εμπειρογνώμονες των περιφερειακών εφοριών που είναι επαρχιακά τμήματα κάτω από το υπουργείο Οικονομικών. Η αξιολόγηση είναι βασισμένη στη φύση του χώματος, στην τοπογραφία και τη μορφολογία της περιοχής, καθώς και στο νερό και τους κλιματολογικούς όρους της περιοχής. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης απεικονίζονται στους αναλογικούς και ψηφιακούς χάρτες, οι αποκαλούμενοι χάρτες εδαφολογικής εκτίμησης. Ο τελικός δείκτης εδαφολογικής ποιότητας ενός συγκεκριμένου γεωτεμαχίου που χρησιμεύει ως η βάση για τη φορολογία των αγροτών και των γεωργικών επιχειρήσεων παράγεται από τη συσχέτιση αυτού του συνόλου στοιχείων εδαφολογικής αξιολόγησης με τον ψηφιακό κτηματολογικό χάρτη. Συνήθως αυτά τα σύνολα στοιχείων μπορούν να προσεγγιστούν μόνο από τις οικονομικές αρχές και τις αρχές έρευνας.
- Το σχέδιο επικίνδυνης περιοχής περιγράφει τις περιοχές με έναν συγκεκριμένο κίνδυνο φυσικών καταστροφών (π.χ. οι χιονοστιβάδες, το έδαφος που είναι ολισθηρό, οι πλημμύρες). Συνήθως οι διαφορετικές ζώνες συνδέονται με τους διαφορετικούς περιορισμούς χρήσης γης. Η σύνθεση των σχεδίων επικίνδυνης περιοχής βρίσκεται στην ευθύνη των επαρχιακών γραφείων της προστασίας κινδύνου που υπάγονται στο αυστριακό Υπουργείο Γεωργίας, Περιβάλλοντος Δασονομίας και Διαχείρισης Νερού. Οι χάρτες επικίνδυνης περιοχής είναι βασισμένοι σε κτηματολογικό χάρτη και παράγονται στους δήμους. Οι πολίτες μπορούν ελεύθερα να ρίξουν μια ματιά σε αυτούς τους χάρτες στο συγκεκριμένο δήμο ή στο επαρχιακό γραφείο της προστασίας κινδύνου.

- Τα κτηματολογικά στοιχεία χρησιμοποιούνται επίσης μέσα στη διαχείριση των υπηρεσιών, ακόμα και όταν δεν σχεδιάζονται για αυτόν το σκοπό.
- Ο έλεγχος των πόρων (δάση, κρασί) είναι ένα άλλο παράδειγμα όπου τα κυβερνητικά καθώς επίσης και τα ιδιωτικά όργανα χρησιμοποιούν τα κτηματολογικά στοιχεία για τη λήψη των αποφάσεών τους.
- Το Υπουργείο Γεωργίας και Δασονομίας διαχειρίζεται τις επιχορηγήσεις μέσα στις παρεμποδισμένες αγροτικές περιοχές βασισμένες στα κτηματολογικά στοιχεία που συνδυάζονται με τα στοιχεία και τους κανόνες τους.
- Η πρόσφατη διασταύρωση διευθύνσεων χρησιμοποιείται συχνά για να συνδυάσει τα κτηματολογικά στοιχεία με τα στατιστικά στοιχεία από άλλες πηγές. Αυτό είναι μια κοινή μέθοδος για να φέρει τις βάσεις δεδομένων σε σχέση με τη γεωγραφική τους θέση. Αυτή η διαδικασία αποκαλούμενη «geocoding» χρειάζεται τις γεωγραφικές πληροφορίες που καλύπτουν ολόκληρη τη χώρα.

Τρέχουσες πρωτοβουλίες

Εκσυγχρονισμός των τεχνικών πτυχών (πρότυπο στοιχείων, πρότυπο διαδικασίας και μεταδεδομένα), των εργαλείων διαχείρισης και του μάρκετινγκ για τη χρήση αυτών των πληροφοριών ως τμήμα μιας υποδομής πληροφοριών που παρέχεται από την κυβέρνηση.

1.2.4 Κτηματολόγιο Γερμανίας

Η Χώρα

Συνολική έκταση: 357.000 km²

Πληθυσμός: 82 εκατομμύρια

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Περίμετρος της χώρας: 3.758 km
- ❖ Υψηλότερη κορυφή : 2.962 m
- ❖ Η οικονομία της χώρας στηρίζεται στη βιομηχανία.
Στη βιομηχανία εργάζονται 12 εκατομμύρια άνθρωποι
Στην αγροτική παραγωγή εργάζονται 1 εκ. άνθρωποι

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Η ασφάλεια της διάρκειας ενός δικαιώματος επί του εδάφους στη Γερμανία έχει μια παράδοση μερικών αιώνων. Οι μορφές καταγραφής του εδάφους στους προηγούμενους αιώνες παρουσίαζαν μεγάλη ποικιλία λόγω του μεγάλου αριθμού των ανεξάρτητων πολιτειών επάνω το έδαφος της παρούσας Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας. Οι βασικοί νόμοι είναι επίσης αρκετά διαφορετικοί, επειδή από το τέλος των 30 ετών πολέμου, το 1648 τα κράτη όπως η Πρωσία ή η Σαξονία ήταν απολύτως ανεξάρτητα.

Στην αρχή του 19ου αιώνα, σε μερικά από τα βασίλεια, τα κτηματολογικά συστήματα έχουν καθιερωθεί για φορολογικούς λόγους. Σε μερικές από τις δυτικές επαρχίες η καθιέρωση των κτηματολογικών συστημάτων για φορολογικούς σκοπούς βασίστηκε στα κτηματολόγια που είχαν ιδρυθεί τον καιρό του Ναπολέοντα, στις κατεκτημένες περιοχές αριστερά του ποταμού Ρήνου. Μέχρι και το 1876 το κτηματολόγιο στην Πρωσία είχε ολοκληρωθεί. Αν και ο κύριος σκοπός της καθιέρωσης ενός κτηματολογίου ήταν φορολογία του εδάφους, είχε προβλεφθεί από την αρχή η ιδέα της χρησιμοποίησης των χαρτών και των αρχείων, για περαιτέρω σκοπούς των κυβερνητικών δραστηριοτήτων.

Το 1871 μετά από το Γερμανό Ράιχ, ιδρύθηκε η ανάγκη της τυποποίησης του ιδιωτικού δικαίου. Από την 1η Ιανουαρίου 1900 το ιδιωτικό δίκαιο υπάρχει για ολόκληρη τη χώρα. Σε αυτό το πλαίσιο, καθιερώθηκε το σύστημα εγγραφής εδάφους για ολόκληρη τη χώρα. Αυτό το σύστημα εγγραφής εδάφους περιέχει όλα τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και άλλα δικαιώματα σχετικά με το έδαφος και τα κτήρια. Με την καθιέρωση αυτού του συστήματος, δημιουργήθηκε η ανάγκη ύπαρξης ενός κτηματολογίου που θα λειτουργεί σωστά. Έτσι δημιουργήθηκε ένας επίσημος και νομικός κατάλογος των γεωτεμαχίων, ο οποίος κατέγραφε την περιγραφή των γεωτεμαχίων, δηλαδή, τον προσδιορισμό της θέσης τους και την κτηματολογική χαρτογράφησή τους. Το κτηματολόγιο αναπτύχθηκε από ένα σύστημα που σκοπό είχε τη φορολογία του εδάφους, και ακόμη με στόχο να εγγυηθεί τη διάρκεια της ισχύος ενός δικαιώματος επί του εδάφους.

Μετά από το 1934 τα αποτελέσματα της επίσημης εδαφολογικής αξιολόγησης καταγράφηκαν στο κτηματολόγιο. Αυτό ήταν το πρώτο βήμα στην κατεύθυνση ενός πολυδιάστατου και ευρέως χρήσιμου κτηματολογίου.

Σήμερα, το κτηματολόγιο εκπληρώνει όλα τα νομικά και διοικητικά θέματα του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα. Είναι ένα βασικό σύστημα πληροφοριών εδάφους (LIS) μεγάλης ποικιλίας και ευελιξίας στον σχεδιασμό του χώρου, στους χάρτες προστασίας του περιβάλλοντος κ.λπ. Στα περισσότερα μέρη της Γερμανίας, οι χάρτες και τα κτηματολογικά αρχεία είναι αποθηκευμένα σε ηλεκτρονικούς υπολογιστές. Αν και το κτηματολόγιο στη Γερμανία είναι στην ευθύνη 16 κρατών, τα συστήματα είναι αυτοματοποιημένα σε ένα ενιαίο σύνολο, με μερικές μικρές εξαιρέσεις. Αυτά τα συστήματα είναι ο αυτοματοποιημένος κτηματολογικός χάρτης (ALK) και ο αυτοματοποιημένος κατάλογος ιδιοκτησιών (ALB).

Κρατικοί οργανισμοί

Το σύνταγμα της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας χορηγεί την ευθύνη για τη νομοθεσία σχετικά με την καταγραφή της πραγματικότητας του εδάφους στην ομοσπονδιακή Δημοκρατία, ενώ τα κράτη δημιουργούν τους νόμους σχετικά με το κτηματολόγιο ιδιοκτησίας. Οι διακρατικοί οργανισμοί (ομάδα εργασίας των κρατικών μελετών) εξασφαλίζουν την ομοιομορφία του κτηματολογίου καταγραφής της ιδιοκτησίας.

Τα γραφεία καταγραφής του εδάφους είναι μέρος της διαχείρισης της δικαιοσύνης στις 16 γερμανικές πολιτείες. Η αρμοδιότητα των ανώτερων υπάλληλων κτηματολογίων και η μορφή καθιέρωσης και διατήρησης του κτηματολογίου φανερώνεται στο γερμανικό βιβλίο εγγραφών και σε πρόσθετες οδηγίες του Ομοσπονδιακού Υπουργού Δικαιοσύνης. Οι κανονισμοί της οργάνωσης του κτηματολογίου δίνονται από τα Κρατικά Υπουργεία Δικαιοσύνης.

Οι κτηματολογικές εγγραφές είναι μέρος των τοπικών δικαστηρίων. Τα τοπικά δικαστήρια είναι υπεύθυνα για την καταγραφή όλων των ιδιοκτησιών γης στην περιοχή τους. Αυτές οι περιοχές ορίζονται από το νόμο.

Οι ανώτεροι υπάλληλοι κτηματολογίου είναι:

- ο δικαστής περιφερειακών δικαστηρίων ως δικαστής του κτηματολογίου
- οι διαχειριστές της δικαιοσύνης,
- ένας υπάλληλος επίσημα ορισμένος από το γραφείο καταγραφής της πραγματικότητας του εδάφους και
- ο ανώτερος υπάλληλος για τις πιστοποιήσεις του γραφείου καταγραφής της πραγματικότητας του εδάφους.

Ο διαχειριστής της δικαιοσύνης είναι αρμόδιος για όλη την εξωτερική επιχείρηση του κτηματολογίου. Είναι σε θέση να αποφασίζει ανεξάρτητα και οι αποφάσεις του ρυθμίζονται και περιορίζονται μόνο από το νόμο. Ο ανώτερος υπάλληλος για τις πιστοποιήσεις πρέπει να καταχωρήσει τα περιεχόμενα των θεμάτων του διαχειριστή της δικαιοσύνης στον κατάλογο και να συνυπογράψει τα αρχεία στον κατάλογο.

Όσον αφορά στο ομοσπονδιακό Σύνταγμα της Γερμανίας η ευθύνη για τη νομοθεσία στον τομέα του κτηματολογίου είναι στο χέρι των πολιτειών. Οι πολιτείες έχουν περάσει διάφορους, αμετάβλητους, νόμους στον τομέα της Μελέτης και Μέτρησης του Εδάφους. Το αρμόδιο για την έρευνα Υπουργείο ποικίλλει από πολιτεία σε πολιτεία. Κανονικά τοποθετείται στο Υπουργείο Εσωτερικών, αλλά σε μερικές πολιτείες τοποθετείται επίσης στο Υπουργείο οικονομικών ή εμπορίου ή ανοικοδόμησης.

Στην πλειοψηφία των γερμανικών πολιτειών η μελέτη του εδάφους και οι κτηματολογικές υπηρεσίες έχουν μια δομή **τριών επιπέδων**, που είναι:

- **η ανώτατη μελέτη του εδάφους και η κτηματολογική αρχή:** (Υπουργείο Κυβερνήσεων Πολιτειών) εξετάζει τις αρχές του κτηματολογίου, προετοιμάζει τη νομοθεσία, τους κανόνες διοικητικού χαρακτήρα και τις οδηγίες ζητημάτων για μια ομοιόμορφη εφαρμογή των στόχων, ως κορυφαίο εποπτικό σώμα.
- **η ανώτερη μελέτη του εδάφους και η κτηματολογική αρχή:** σε αυτό το επίπεδο τα καθήκοντα πραγματοποιούνται από τα τμήματα των κυβερνήσεων (διοικητικές υποδιαιρέσεις των κυβερνήσεων) καλύπτοντας το έδαφος από διάφορες ασυγχώνευτες πόλεις. Εποπτεύουν τις τοπικές κτηματολογικές καταγραφές, μελετούν τις αντιπροσωπείες καθώς επίσης και τους εξουσιοδοτημένους επιθεωρητές χαρτογράφησης, τις γενικές και συγκεκριμένες οδηγίες ζητημάτων και παρέχουν βοήθεια οπουδήποτε την χρειάζονται οι τοπικές υπηρεσίες.
- **η ηπιότερη μελέτη του εδάφους και οι κτηματολογικές διευθύνσεις:** οι αρμοδιότητες τους καλύπτουν το έδαφος μιας ασυγχώνευτης πόλης. Είναι υπεύθυνες στο να διατηρούν και να ενημερώνουν το κτηματολόγιο της πραγματικής ιδιοκτησίας. Η οργάνωση μιας κτηματολογικής διεύθυνσης ποικίλλει όταν τα γραφεία αυτά αναλάβουν περισσότερους κοινοτικούς στόχους όπως η αξιολόγηση και ο σχεδιασμός του εδάφους.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολόγιο παρουσιάζει το νομικό καθεστώς όλων των πραγματικών ιδιοκτησιών. Στο ρόλο της τεκμηρίωσης και δημοσίευσής του, λειτουργεί ως μία νομική βάση για τη σύνταξη πράξεων μεταβίβασης ιδιοκτησίας, για να εξασφαλίσει τη σαφή θέση της ιδιοκτησίας, άλλους τίτλους ιδιοκτησίας, καθώς επίσης και για τα ενυπόθηκα δάνεια.

Το κτηματολόγιο στη Γερμανία ορίζεται ως ο επίσημος κατάλογος όλων των γεωτεμαχίων και κτηρίων του κράτους, στο οποίο όλα τα γεωτεμάχια περιγράφονται με τα γραφικά και περιγραφικά στοιχεία τους. Το κτηματολόγιο πραγματικής ιδιοκτησίας σχεδιάζεται για να παρουσιάσει με ακρίβεια τη θέση της ιδιοκτησίας. Όσον αφορά στους νομικούς τίτλους ιδιοκτησίας, το κτηματολόγιο παρουσιάζει την εμπέλειά τους και την επιφάνεια στην οποία αναφέρονται. Όλα τα σχετικά γεγονότα, όπως ο προσδιορισμός του γεωτεμαχίου, η θέση του, το μέγεθός του, η χρήση του, και τα όριά του, προκύπτουν όπως μελετώνται και περιγράφονται από τους επιθεωρητές εδάφους.

Το κτηματολόγιο είναι ο μόνος κατάλογος στον οποίο περιγράφονται όλα τα γεωτεμάχια και τα κτήρια του κράτους. Ακόμη, περιέχει πρόσθετες πληροφορίες όπως, είναι τα αποτελέσματα της επίσημης εδαφολογικής αξιολόγησης. Για μερικά περιεχόμενα μέρη του κτηματολογίου εφαρμόζεται η αρχή της δημόσιας πίστης, βάσει των προσδιοριστικών κωδικών των χαρτών και των αρχείων.

Το κτηματολόγιο έγινε το βασικό στοιχείο όλων των γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών και εφαρμόζεται σε τοπικό, κρατικό και εθνικό επίπεδο.

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Στη Γερμανία υπάρχει μόνο ένας τύπος κτηματολογίου που καλύπτει πλήρως το έδαφος με όλα τα είδη ιδιοκτησίας (ιδιωτικά και κρατικά) και όλα τα είδη χρήσης γης (αστικά, αγροτικά, δάση κ.λπ.). Δεν υπάρχει κανένα κτηματολογικό πρόβλημα με τις άτυπες ή παράνομες τακτοποιήσεις.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Το κτηματολόγιο χαρακτηρίζεται από δύο σημαντικές **νομικές αρχές**:

- Οι αλλαγές των δικαιωμάτων στο έδαφος δεν εφαρμόζονται πριν καταχωρηθούν στο κτηματολόγιο.
- Μέχρι να αποδειχθεί το αντίθετο, όλοι οι τίτλοι που καταγράφονται στο κτηματολόγιο θεωρούνται ακριβείς. Το κτηματολόγιο απολαμβάνει την αρχή της δημόσιας πίστης, με άλλα λόγια, οι λεπτομέρειες που καταχωρούνται μπορεί να θεωρηθούν σωστές από κάποιον που αποκτά έναν νόμιμο τίτλο ιδιοκτησίας, εκτός εάν παρουσιαστεί ένσταση για αυτήν τη διεκδίκηση.

Οι εγγραφές επομένως διαδραματίζουν έναν σημαντικό νομικό ρόλο. Είναι σε ισχύ μέχρι τα στοιχεία να αντιστραφούν, αν αυτό συμβεί. Το περιεχόμενο του κτηματολογίου είναι βασισμένο στις ιδιωτικές συμβάσεις που πιστοποιούνται από τους δημόσιους συμβολαιογράφους. Δεν είναι ένα σύστημα πράξεων, αλλά οι συμβάσεις αποθηκεύονται στα αρχεία που ανήκουν σε κάθε τμήμα γης. Οι εγγραφές γίνονται μόνο με αίτηση. Επομένως οι κτηματολογικές εγγραφές δεν ενεργοποιούνται από μόνες τους.

Το κτηματολογικό σύστημα στη Γερμανία είναι βασισμένο στο γεωτεμάχιο, δηλ. οι πληροφορίες παραπέμπονται γεωγραφικά στις μοναδικές, καθορισμένες με σαφήνεια μονάδες του εδάφους. Αυτές οι μονάδες καθορίζονται από τα επίσημα όρια χαρακτηρίζοντας την έκταση του εδάφους. Σε κάθε γεωτεμάχιο δίνεται ένας μοναδικός αριθμός γεωτεμαχίου.

Το κτηματολόγιο, βασισμένο στην κτηματολογική έρευνα, παρουσιάζει το έδαφος με μορφή διαιρεμένων γεωτεμαχίων και περιέχει τις πληροφορίες για την ακριβή θέση της κάθε ιδιοκτησίας (θέση, μέγεθος, χρήση κ.λπ.). Οι κτηματολογικές εγγραφές περιέχουν τα περιγραφικά μέρη του κτηματολογίου. Επομένως μόνο ο συνδυασμός και των δύο μπορεί να μας δώσει μια πλήρη επισκόπηση για τη νομική και ακριβή διάρκεια των δικαιωμάτων επί του εδάφους. Και οι δύο κατάλογοι πρέπει να ενημερώνονται συνεχώς και να ανταποκρίνονται ο ένας στον άλλον.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Τα **δικαιώματα στο έδαφος** που είναι σε θέση να καταχωρηθούν στο κτηματολόγιο είναι

- Η ιδιοκτησία,
- Το μερίδιο ιδιοκτησίας / συνιδιοκτησία,
- Η ιδιοκτησία ενός κτηρίου χωρίς ιδιοκτησία του εδάφους (μακροπρόθεσμη μίσθωση),
- Η πλήρης ιδιοκτησία ενός διαμερίσματος σε σχέση με την ποσοστιαία ιδιοκτησία επί του εδάφους,

- Οι δουλείες ως περιορισμένο δικαίωμα για έναν ιδιοκτήτη ενός γεωτεμαχίου για να χρησιμοποιήσει ή να αποτρέψει τη χρήση οποιουδήποτε είδους από ένα γειτονικό γεωτεμάχιο.
- Η δουλεία ως ένα περιορισμένο δικαίωμα για ένα πρόσωπο ή την κοινότητα, όπως για παράδειγμα το δικαίωμα του δήμου να τοποθετεί έναν σωλήνα αερίου σε ιδιωτικό έδαφος,
- Οι υποθήκες για να εξασφαλίσει τα δάνεια,
- Το προνομιούχο δικαίωμα για ένα πρόσωπο να αγοράσει μια ιδιοκτησία,
- Το προνομιούχο δικαίωμα να ξανααγοράσει μια ιδιοκτησία.

Υπάρχουν δύο τρόποι περιγραφής της **διάρκειας ενός δικαιώματος** επί του εδάφους:

- Ο πραγματικός φάκελος ιδιοκτησίας: κάθε γεωτεμάχιο καταχωρείται σε έναν δικό του,
- Ο προσωπικός φάκελος ιδιοκτησίας: όλα τα γεωτεμάχια ενός ιδιοκτήτη καταχωρούνται σε έναν κοινό φάκελο. Ο προσωπικός φάκελος ιδιοκτησίας είναι η πιο κοινή μορφή σε αυτές τις ημέρες.

Γενικά κάθε γεωτεμάχιο πρέπει να καταχωρηθεί στο κτηματολόγιο, εκτός από τα κρατικά γεωτεμάχια, τα οποία δεν είναι μέρος μιας κανονικής αγοράς εδάφους, π.χ. οι οδοί.

Ένας **πλήρης φάκελος ιδιοκτησίας** δομείται ως εξής:

- 1) τίτλος
 - αρμόδιο περιφερειακό δικαστήριο,
 - περιοχή,
 - αριθμός φακέλου.
- 2) Κατάλογος ιδιοκτησιών
 - αριθμοί ιδιοκτησιών,
 - αριθμοί γεωτεμαχίων (μια ιδιοκτησία μπορεί να χωριστεί σε διάφορα γεωτεμάχια),
 - περιγραφή των γεωτεμαχίων (περιοχή, χρήση γης, θέση),
 - δικαιώματα του ιδιοκτήτη σε άλλα γεωτεμάχια (περιπτώσεις μίσθωσης),
 - μερίδιο-ιδιοκτησίας / συνιδιοκτησία.
- 3) μέρος I
 - όνομα των ιδιοκτητών εδάφους, όπως είναι στην τελευταία τροποποίηση
 - αριθμός ιδιοκτησιών.
- 4) μέρος II
 - όλες οι μορφές δουλειών, διαμαρτυριών και άλλων περιορισμών,
 - ταξινόμηση των δικαιωμάτων.
- 5) μέρος III
 - όλες οι μορφές υποθηκών.

Εκτός από αυτόν τον επίσημο κατάλογο υπάρχουν αρχεία που περιέχουν τις συμβάσεις και άλλα έγγραφα σχετικά με τους φακέλους.

Όπως αναφέρεται προηγουμένως, το κτηματολόγιο παρουσιάζει την ακριβή θέση των ιδιοκτησιών εδάφους και στα γραφικά και περιγραφικά αρχεία.

Η επίσημη καταγραφή των γεωτεμαχίων στις περισσότερες περιοχές της Γερμανίας πραγματοποιείται σε ένα ψηφιακό σύστημα Automated Property Register(ALB). Στα περισσότερα μέρη της Γερμανίας, οι κτηματολογικοί χάρτες ψηφιοποιούνται. Αυτό το σύστημα καλείται Automated Property Map (ALK). Και τα δύο συστήματα είναι μοναδικά σε εθνικό επίπεδο ώστε ένας χρήστης να έχει τη δυνατότητα πρόσβασης σε εθνικό επίπεδο. Τα συστήματα πληροφοριών, ALB και ALK καθορίζουν το βασικό σύστημα πληροφοριών εδάφους. Ένα νέο πρόγραμμα αποκαλούμενο ALKIS® θα αντικαταστήσει τα ALK και ALB και θα αποθηκεύσει όλες τις πληροφορίες σε ένα αντικειμενοστραφές σύστημα βάσεων δεδομένων. Στα περισσότερα κράτη τα στοιχεία είναι ήδη διαθέσιμα σε ψηφιακή μορφή. Στα ανατολικογερμανικά κράτη τα στοιχεία είναι 100% σε ψηφιακή μορφή.

Τα αποθηκευμένα **στοιχεία των γεωτεμαχίων** στο ALB είναι:

- όνομα, ημερομηνία δημιουργίας, διεύθυνση, μερίδιο του ιδιοκτήτη εδάφους,
- θέση του γεωτεμαχίου, όπως η οδός ή το όνομα, ο αριθμός σπιτιών, οι συντεταγμένες κέντρου,
- περιοχή και αριθμός γεωτεμαχίου,
- περιοχή του γεωτεμαχίου,
- τύπος χρήσης γης,
- αποτελέσματα από την επίσημη εδαφολογική αξιολόγηση,
- εσωτερικές πληροφορίες για το έτος δημιουργίας του γεωτεμαχίου, έτος συντήρησης, αριθμός κτηματολογικού χάρτη, αριθμός σχεδίου μελέτης,
- αριθμός φακέλου και ιδιοκτησίας στο κτηματολόγιο,
- οι πρόσθετες λεπτομέρειες για το γεωτεμάχιο, όπως το ότι το γεωτεμάχιο είναι σε μολυσμένο χώμα, σε ιστορικά μνημεία, σε προστατευόμενη περιοχή κ.λπ.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: 61.500.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 75.500.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

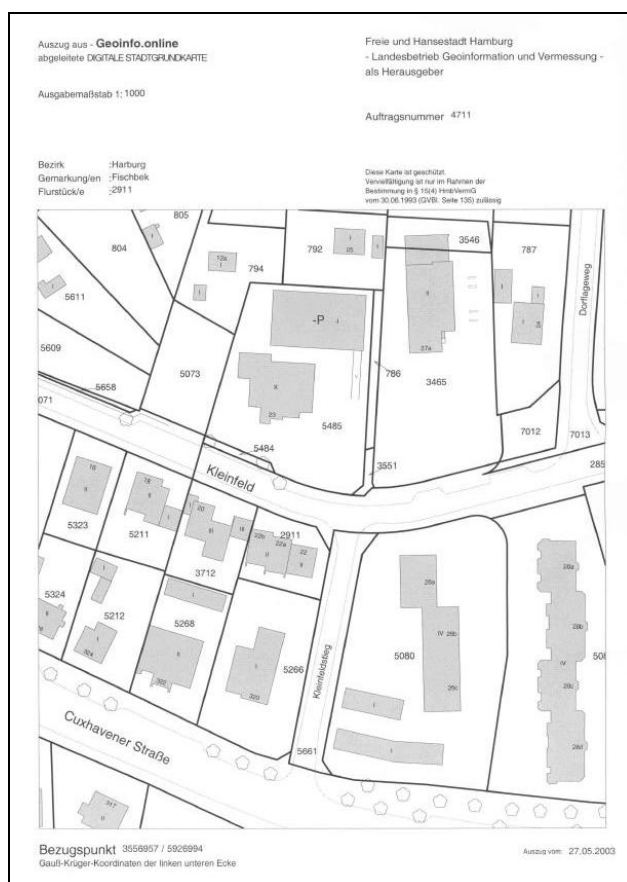
Οι αναλογικοί κτηματολογικοί χάρτες υπάρχουν γενικά με μορφή κλίμακας 1:1000. Οι περισσότεροι από αυτούς τους αναλογικούς χάρτες αντικαθίστανται τώρα από τους ψηφιακούς χάρτες (ALK) που περιέχουν τις **γεωγραφικές πληροφορίες** για:

- τα όρια των γεωτεμαχίων
- τα σημάδια των σημείων των γωνιών,
- την αρίθμηση των γεωτεμαχίων,
- τα όρια των περιοχών,
- τα σημεία ελέγχου ερευνών,
- τις περιλήψεις περιγραφής των σπιτιών και των κτηρίων,
- τους αριθμούς σπιτιών,

- τα ονόματα οδών,
- τα αποτελέσματα από την επίσημη εδαφολογική αξιολόγηση,
- τον τύπο χρήσης γης,
- τις τοπογραφικές λεπτομέρειες όπως τα κράσπεδα, τις κυκλικές διαδρομές, τα δέντρα, τα αναχώματα, τους τοίχους κ.λπ.

Επειδή το ALK διατηρεί αποσπάσματα σε ψηφιακή μορφή, αυτά μπορούν να προστεθούν ξεχωριστά σε αναλογικές λίστες κατόπιν των παρεκκλίσεων των ιδιοκτητών, σε σχέδια ή ψηφιακά σε καλώς προσδιορισμένα αρχεία. Η νέα έννοια ALKIS® ακολουθεί τα πρότυπα ISO και OGC με τα τοπολογικά χαρακτηριστικά γνωρίσματά τους.

Οι κτηματολογικοί χάρτες πρέπει να είναι κατάλληλοι ως βάση για τα σχέδια ανάπτυξης και για την αναθεώρηση της επίσημης σειράς χαρτών. Σύμφωνα με τους νομικούς στόχους των κτηματολογικών χαρτών, το περιεχόμενο πρέπει να βασίζεται στις επίγειες έρευνες προσδιορισμού των ορίων των γεωτεμαχίων και των κτηρίων. Οι τοπογραφικές λεπτομέρειες μπορούν μερικές φορές να εισαχθούν στους κτηματολογικούς χάρτες φωτογραμμετρικά. Στις περιοχές με ένα υψηλής ακρίβειας κτηματολόγιο είναι δυνατό να δημιουργηθούν νέα νόμιμα όρια από τα υπάρχοντα σχέδια, χωρίς την ανάγκη υπαίθριων μετρήσεων.



Σχήμα 1.32: Παράδειγμα Κτηματολογικού χάρτη περιοχής της Γερμανίας

Ρόλος του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολόγιο στη Γερμανία ικανοποιεί τις απαιτήσεις των περισσότερων πελατών ως βασικό σύνολο στοιχείων για μια μεγάλη ποικιλία σκοπών. Χρησιμοποιείται ως βασικό σύστημα πληροφοριών εδάφους. Στους περισσότερους νόμους σχετικά με το κτηματολόγιο, είναι ρυθμισμένο το ότι όλοι οι προμηθευτές των χωρικών στοιχείων στο δημόσιο τομέα πρέπει να χρησιμοποιήσουν τα κτηματολογικά στοιχεία ως βασικό στοιχείο για να εξασφαλίσουν ότι όλα τα στοιχεία έχουν την ίδια γεωμετρική δομή και είναι βασισμένα στις συγκεκριμένες συντεταγμένες. Στην περίπτωση των περιγραφικών δεδομένων τα κτηματολογικά στοιχεία θα εξασφαλίσουν τα προσδιοριστικά τους στοιχεία, όπως ο αριθμός των γεωτεμαχίων ή ο αριθμός των σπιτιών. Τα κτηματολογικά στοιχεία διαδραματίζουν ένα σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων και είναι ένα σημαντικό εργαλείο για πολλές πολιτικές αποφάσεις.

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

Τα συστατικά των κτηματολογικών βάσεων δεδομένων για τους χάρτες (ALK) και τα αρχεία (ALB) χρονολογούνται από τη δεκαετία του '70 και του '80 του τελευταίου αιώνα. Αναπτύχθηκαν από τις ερευνητικές και χαρτογραφικές αρχές υπό την επίδραση του τεχνικού περιβάλλοντος και των δυνατοτήτων εκείνου του χρόνου. Οι συνδέσεις από το ALK στο τοπογραφικό σύστημα πληροφοριών ATKIS® είναι πολύ δύσκολες λόγω των διαφορετικών καταλόγων ακινήτων. Οι εξελίξεις δεν ακολουθούν τα διεθνή πρότυπα.

Η περαιτέρω ανάπτυξη αυτών των συστημάτων λογισμικού φαίνεται να μην προσφέρει τις προσανατολισμένες στο μέλλον λύσεις.

Τρέγουσες πρωτοβουλίες

Προβλέπεται η σχεδίαση ενός νέου και μακροπρόθεσμου συστήματος ALKIS σε συνδυασμό με τον επανασχεδιασμό ATKIS.

Ο συνδυασμός αυτός προβλέπει:

- Επεξεργασία όλων των απαραίτητων κτηματολογικών και τοπογραφικών δεδομένων για τη δημιουργία χάρτη γεωτεμαχίων και καταλόγου για τους ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών, των χρήσεων γης και τα βασικά στοιχεία για την ολόκληρη τη Δημοκρατία,
- Έλεγχος της διαχείρισης και συντήρησης του συστήματος και
- Δυνατότητα χρήσης του συνόλου των γεωγραφικών δεδομένων από επιθεωρητές εδάφους, για όλους τους χρήστες, μέσω ενός συστήματος μεταδεδωμένων το οποίο περιλαμβάνει τις ποιοτικές πληροφορίες για όλα τα δεδομένα και τη δυνατότητα χρήσης τυποποιημένων συσχετισμένων δεδομένων για το ALKIS και ATKIS.

Η τυποποίηση των ALKIS και ATKIS βασίζεται στην τυποποίηση ISO (UML) και για τον καθορισμό των στοιχείων αλληλεπίδρασης βασίζεται στη γλώσσα σήμανσης Extensible Markup Language (XML).

Τα περισσότερα κράτη εργάζονται για την εύρεση λύσεων στην παροχή δεδομένων μέσω του διαδικτύου.

1.2.5 Κτηματολόγιο Χονγκ Κονγκ

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 1.100 km²
- ❖ Πληθυσμός: 6.8 εκατομμύρια

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Αστικές περιοχές: 50 %
- ❖ Λοφώδεις περιοχές: 50 %

Ιστορικό πλαίσιο

Αμέσως μετά από τον πόλεμο Αγγλίας Κίνας, το 1841 το Χονγκ Κονγκ καταλήφθηκε από το Ηνωμένο Βασίλειο UK και εκχωρήθηκε από την πρόσφατη δυναστεία Ching της Κίνας στη Μεγάλη Βρετανία το 1842. Η χερσόνησος Kowloon εκχωρήθηκε το 1860 και τα νέα εδάφη μισθώθηκαν για 99 έτη από το 1898. Σύμφωνα με μια συμφωνία υπογεγραμμένη από την Κίνα και το Ηνωμένο Βασίλειο (UK) στις 19 Δεκεμβρίου του 1984, το Χονγκ Κονγκ έγινε Διοικητική Περιοχή της Κίνας την 1η Ιουλίου του 1997. Σε αυτήν την συμφωνία, η Κίνα έχει υποσχεθεί ότι, βάσει της φόρμουλας «μια χώρα, δύο συστήματα», το σοσιαλιστικό οικονομικό σύστημα της Κίνας δεν θα επιβληθεί στο Χονγκ Κονγκ και το Χονγκ Κονγκ θα απολαύσει έναν υψηλό βαθμό της αυτονομίας σε όλα τα θέματα εκτός από τις εξωτερικές και αμυντικές υποθέσεις για τα επόμενα 50 έτη.

Τρέχουσες πολιτικές και διοικητικές δομές

Το Μάρτιο του 1990 εγκρίνεται ένας βασικός νόμος από το κινέζικο εθνικό κογκρέσο στο “μικρό” σύνταγμα του Χονγκ Κονγκ. Μετά από τον επαναπατρισμό του Ιουλίου του 1997, το Χονγκ Κονγκ θα παραμείνει 50 έτη χωρίς καμιά αλλαγή στο προηγούμενο νομικό σύστημα κοινών νόμων. Το Χονγκ Κονγκ είναι σήμερα μία εξειδικευμένη διοικητική περιοχή της Κίνας.

Κρατικοί οργανισμοί

Η κυβερνητική πολιτική **στοχεύει** στον καθορισμό:

- των χρήσεων γης των ελεύθερων εδαφών,
- της χρήσης γης της δημόσιας και ιδιωτικής κατοικίας,
- των αναμορφώσεων του εδάφους,
- της ανάπτυξης των ιδιοκτησιών,
- των κανονισμών των κτηρίων και ούτω καθεξής.

Το τμήμα εδάφους είναι αρμόδιο για τη διοίκηση, τη διάθεση, και τη διαχείριση του εδάφους, και το γραφείο μελετών και χαρτογράφησης είναι μια από τις τρεις λειτουργικές μονάδες σε αυτό το τμήμα. Το γραφείο μελετών και χαρτογράφησης είναι ο επιστάτης του κράτους για το αρχείο των ορίων των γεωτεμαχίων στο έδαφος. Ο προϊστάμενός του διορίζεται από την αρχή μελετών εδάφους. Πολλά δεδομένα σχετικά με τη γη τηρούνται από

τα διαφορετικά τμήματα. Για παράδειγμα, η διεύθυνση προγραμματισμού κρατά τα νομικά στοιχεία χρήσης γης, το τμήμα εκτίμησης και αξιολόγησης κρατά τα στοιχεία αξιολόγησης πραγματικής ιδιοκτησίας, το κτηματολόγιο κρατά τον κατάλογο των πράξεων και ούτω καθεξής.

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Η πρώτη διάταξη σχετικά με την καταγραφή του εδάφους θεσπίστηκε το 1844 και συνεχίζει να είναι σε ισχύ μέχρι και σήμερα. Είναι ένα αγγλικό σύστημα εγγραφής πράξεων και δημιουργήθηκε, για να χρησιμοποιείται κατά τις συναλλαγές τμημάτων γης. Τα γεωτεμάχια διατίθενται μέσω της ιδιωτικής συνθήκης της δημοπρασίας, έτσι ώστε τα δικαιώματα εδάφους να τηρούνται σε περιπτώσεις όπως η μίσθωση του ακινήτου, εκτός από το Αγγλικανική Εκκλησία που απολάμβανε ελεύθερα τον τίτλο ιδιοκτησίας. Το δικαίωμα των ορίων ιδιοκτησίας γης, όπως και οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα, έπρεπε να επισημανθεί στα συνημμένα σχέδια και στο περιεχόμενο της μίσθωσης ή σε άλλα έγγραφα επιχορήγησης του εδάφους. Το σύστημα των ορίων σχεδιάστηκε μόνο για να προσδιορίζονταν σαφώς η θέση και τα όρια των γεωτεμαχίων. Η εξασφάλιση των ορίων όμως, δε μας έδινε και το αντίστοιχο τοπογραφικό σχέδιο.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολογικό σύστημα του Χονγκ Κονγκ ξεκίνησε κατά τη διάρκεια της βρετανικής αποικίας το 1842 και ο σκοπός του καθορίστηκε από τη διάταξη του 1844 σχετικά με την καταγραφή του εδάφους. Η χρήση του προοριζόταν κυρίως για τις συναλλαγές ιδιοκτησιών τμημάτων γης και η μορφή του έχει παραμείνει σχεδόν αμετάβλητη από τότε. Το Χονγκ Κονγκ δίνει έμφαση στην ελευθεροποίηση των συναλλαγών ιδιοκτησιών γης και στην ελαχιστοποίηση της κυβερνητικής παρέμβασης. Άλλες κτηματολογικές λειτουργίες, όπως η καταγραφή και η εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και των δικαιωμάτων καθορισμού των οριογραμμών των γεωτεμαχίων, παραμένουν νομικά αβελτίωτες στα πλαίσια ενός συστήματος εγγραφής πράξεων.

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Στο κτηματολογικό σύστημα του Χονγκ Κονγκ, η μίσθωση γεωτεμαχίων γίνεται στα πλαίσια του συστήματος εγγραφής πράξεων. Όλες οι ιδιότητες των ακινήτων καταγράφονται στο κτηματολόγιο.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Το Χονγκ Κονγκ έχει μόνο έναν νόμο σχετικά με την εγγραφή πράξεων. Το κτηματολόγιο χρησιμεύει στον προσδιορισμό των καταχωρημένων ιδιοκτητών των γεωτεμαχίων. Τα εν δυνάμει μέτρα ανοικοδόμησης καταχωρούνται ως ένα αποκλειστικό δικαίωμα συνδεδεμένο άρρηκτα με ένα μη κατατεμημένο γεωτεμάχιο. Άλλα δικαιώματα εδάφους, όπως το δικαίωμα καθορισμού των οριογραμμών του γεωτεμαχίου, θα πρέπει να επισημανθούν στο αρχικό έγγραφο επιχορήγησης του εδάφους.

Η δυσμενής κατοχή επιτρέπεται. Για να αποκτήσει κάποιος τον τίτλο από μία δυσμενή κατοχή τμήματος εδάφους, απαιτείται χρονική διάρκεια 12 ετών για εδάφη ιδιωτών και 60 έτη εάν πρόκειται για κυβερνητικό έδαφος.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

- Το βασικό έγγραφο που καταχωρείται και φυλάσσεται στο κτηματολόγιο συνοδεύεται νομικά από, το φύλλο καταγραφής του ακινήτου, το ιστορικό του, την κυβερνητική μίσθωση αν έχει και το έγγραφο επιχορήγησης του εδάφους.
- Η κτηματολογική καταγραφή και το ιστορικό του ακινήτου, φυλάσσονται στη βάση δεδομένων.
- Τα έγγραφα για τα ακίνητα μισθώσεων αποθηκεύονται σε ψηφιοποιημένες εικόνες.
- Το γραφείο ερευνών και χαρτογράφησης τηρεί τις γραφικές πληροφορίες του κτηματολογίου. Τα συσχετισμένα με το έδαφος θεματικά επίπεδα των χαρτών, στο σύνολό τους αποτελούν το χαρτογραφικό υπόβαθρο του Χονγκ Κονγκ και αναπαριστούν την περιοχή σε 31,000 φύλλα χαρτιού σε κλίμακα 1:1000.
- Η διεύθυνση προγραμματισμού και μελέτης του χώρου, κρατά τα στοιχεία προσδιορισμού των χρήσεων γης του εδάφους.
- Το τμήμα εκτίμησης και αξιολόγησης κρατά τα στοιχεία αξιολόγησης των ακινήτων.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: 300.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 2.300.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

Το 1989, το γραφείο ερευνών και χαρτογράφησης του τμήματος εδάφους, αναδιοργάνωσε το σύστημα πληροφοριών εδάφους του, χρησιμοποιώντας ARC/INFO ως τα βασικά προγράμματα των εφαρμογών του. Αυτές οι αυτοματοποιημένες πληροφορίες εδάφους (CLIS Computerised Land Information System) έγιναν με σκοπό να μετατραπούν οι υπάρχοντες αναλογικοί χάρτες σε ψηφιακοί, σε μία νέα ψηφιακή βάση πληροφοριών.

Η εργασία μετατροπής ήταν γραφειοκρατική και ολοκληρώθηκε το 1996. Έτσι, τα ψηφιακά χαρακτηριστικά γνωρίσματα των χαρτών, κωδικοποιούνται το κάθε ένα ξεχωριστά και με αυτόν τον τρόπο, έχουμε τη δυνατότητα της επιλεκτικής ανάδειξης του κάθε χαρακτηριστικού με ευδιάκριτη και ευανάγνωστη μορφή.

Το σύστημα περιέχει μερικά από τα συνηθέστερα χρησιμοποιούμενα δεδομένα του εδάφους, η τήρηση των οποίων απαιτεί ιδιαίτερο εργατικό δυναμικό. Το **σύστημα** περιλαμβάνει:

- Βασική χαρτογράφηση στην κλίμακα 1:1.000, η οποία καλύπτει τις αναπτυγμένες περιοχές της χώρας.
- Οι καταγραφές εδάφους περιγράφονται σε σχέδια, τα οποία παρουσιάζουν τις θέσεις όλων των τμημάτων εδάφους και τους τρόπους διάθεσής τους.

Το σύστημα περιλαμβάνει τρία κύρια **υποσυστήματα**:

1) το Βασικό Σύστημα Χαρτογράφησης (BMS), στο οποίο:

- υπάρχουν 15 θεματικά επίπεδα των γεωγραφικών χαρακτηριστικών γνωρισμάτων που βρίσκονται στη βιβλιοθήκη χαρτών του βασικού συστήματος χαρτογράφησης.

2) το Κτηματολογικό Σύστημα Πληροφοριών (ΚΑΚ), το οποίο περιλαμβάνει:

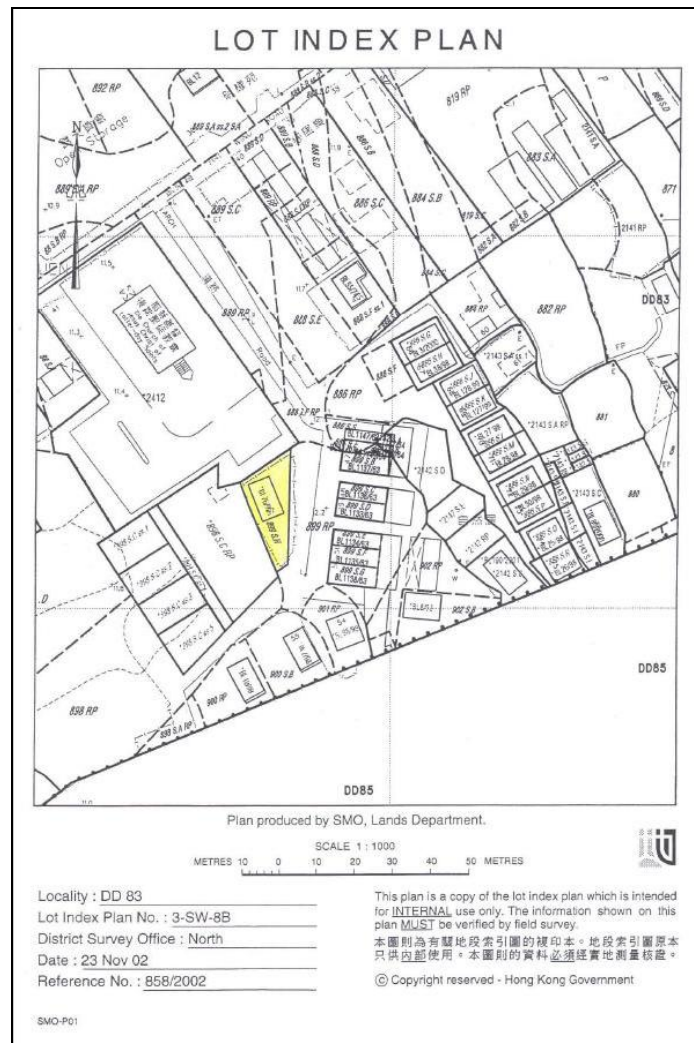
- τη βάση δεδομένων με τα όρια των γεωτεμαχίων,
- τις διαδικασίες προετοιμασίας των κτηματολογικών σχεδίων
- τις έρευνες οι οποίες δίνουν απαντήσεις για την ακριβή θέση των ακινήτων.
- 33 θεματικά επίπεδα, τα οποία βρίσκονται στη βιβλιοθήκη των χαρτών του και δημιουργήθηκαν για να καταγραφούν όλοι οι διαφορετικοί τύποι προσδιορισμού των ορίων των γεωτεμαχίων και να ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις της διοίκησης του εδάφους.

3) το Γεωγραφικό Σύστημα Ανάκτησης Πληροφοριών (GIRS), το οποίο:

- υποστηρίζει το Βασικό Σύστημα Χαρτογράφησης και το Κτηματολογικό Σύστημα Πληροφοριών και
- έχει αναπτυχθεί για να διευκολύνει την πρόσβαση τόσο στις γραφικές πληροφορίες όσο και στις πληροφορίες κειμένου των γεωτεμαχίων μιας περιοχής. Αυτό το επιτυγχάνει με τη χρήση κωδικών οι οποίοι μπορεί να είναι: η διεύθυνση ενός σπιτιού, ο αριθμός του οικοδομικού τετραγώνου, ένας κόμβος μεταξύ οδών, ο αριθμός του γεωτεμαχίου, ο τομέας της περιοχής στον οποίο ανήκει το γεωτεμάχιο, και οι γεωγραφικές συντεταγμένες του.

Γενικά, ορισμένες από τις πληροφορίες κειμένου αποθηκεύονται μαζί με τις γραφικές πληροφορίες των θεματικών επιπέδων του Κτηματολογικού Συστήματος Πληροφοριών. Η ύπαρξη των θεματικών επιπέδων είναι πολύ χρήσιμη καθώς δίνουν τη δυνατότητα της επιλεκτικής ανάδειξης και μελέτης συγκεκριμένων στοιχείων πληροφοριών. Τρία ειδικά επίπεδα πληροφοριών που προέρχονται από το Βασικό Σύστημα Χαρτογράφησης, χρησιμοποιούνται στο Γεωγραφικό Σύστημα Ανάκτησης Πληροφοριών και παίρνουν μέρος στις χωρικές έρευνες.

Πολλά τμήματα κτηρίων και τμήματα γεωτεμαχίων, αποθηκεύονται με ένα κωδικό σφάλματος και αυτό διότι δεν είναι σαφώς καθορισμένα. Για τον προσδιορισμό της ακριβούς θέσης τους και των σωστών ορίων τους απαιτείται η συνεργασία των ιδιοκτητών με την αρμόδια διοίκηση του εδάφους.



Σχήμα 1.33: Παράδειγμα Κτηματολογικού χάρτη περιοχής του Χονγκ Κόνγκ

Ο ρόλος της θεματικής τμηματικής χαρτογραφικής αποτύπωσης

Το σχέδιο της περιοχής χωρισμένο σε τμήματα, χρησιμεύει ως ένα βασικό αρχείο καταγεγραμμένων ορίων εδάφους που χρησιμοποιείται γενικά και από το δημόσιο και από τον ιδιωτικό φορέα από ιδιώτες επαγγελματίες. Ψηφιακοί και λεπτομερείς χάρτες, με κλίμακες 1:1,000, 1:5,000, 1:20,000, παρέχουν ενημερωμένες και αξιόπιστες χωρικές πληροφορίες για όλα τα είδη των εφαρμοσμένων κοινωνικών και μηχανικών βελτιώσεων του εδάφους.

Οι πληροφορίες και τα στοιχεία σχετικά με το έδαφος φυλάσσονται σε διάφορες κρατικές υπηρεσίες και επιχειρήσεις, σε εγκαταστάσεις δημόσιας χρήσης. Η κυβέρνηση του Χονγκ Κονγκ είναι σε ένα αρχικό στάδιο προγραμματισμού και δεν είναι σε θέση ακόμα να διαμορφώσει μια καθολική περιφερειακή χωρική υποδομή πληροφοριών.

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

Οι λειτουργίες του κτηματολογίου του Χονγκ Κονγκ μπορούν να προσφέρουν μια ασφαλή διαδικασία συναλλαγής γεωτεμαχίων. Ωστόσο το κτηματολόγιο αυτό είναι λιγότερο ασφαλές για τη διασφάλιση και προστασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και των δικαιωμάτων προσδιορισμού των ορίων των γεωτεμαχίων.

Τρέχουσες πρωτοβουλίες

Το κτηματολόγιο έχει προσπαθήσει να υιοθετήσει ένα σύστημα εγγραφής τίτλων παράλληλα με την υπάρχουσα εγγραφή πράξεων. Η εγγραφή τίτλων αναμένεται για να ακολουθηθεί από μια νομική διάταξη στο κοντινό μέλλον.

Το ίδρυμα των επιθεωρητών εδάφους του Χονγκ Κονγκ, προτείνει να πραγματοποιηθεί ένας συστηματικός επανέλεγχος των καταγεγραμμένων γεωτεμαχίων και των καταχωρημένων πληροφοριών αυτών. Το κόστος αυτού του προγράμματος υπολογίζεται στα 240 εκατομμύρια δολάρια των ΗΠΑ.

1.2.6 Κτηματολόγιο Ινδονησίας

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 1.919.440 km²
- ❖ Πληθυσμός: 230 εκατομμύρια

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Αποτελείται από 17.508 μικρά και μεγάλα νησιά
- ❖ Τα νησιά με το μεγαλύτερο πληθυσμό είναι η Ιάβα, η Σουμάτρα, το Βόρνεο, η Νέα Γουινέα, το Μπαλί και η Κελέβη.
- ❖ Ξηρά: 1.826.440 km²
- ❖ Ύδατα: 93.000 km²
- ❖ Ακτογραμμή: 54.716 km
- ❖ Καλλιεργήσιμο έδαφος: 9.9%
- ❖ Μόνιμες καλλιέργειες: 7.2%
- ❖ Οι καλλιεργήσιμες περιοχές είναι δασικές κατά 57.74%
- ❖ Οι προστατευόμενες περιοχές είναι δασικές κατά 81.56%

Ιστορικό πλαίσιο

Η Ινδονησία αποικίστηκε από τους Ολλανδούς από τις αρχές του 17^{ου} αιώνα μέχρι τα μέσα του 19^{ου}, και πέτυχε την ανεξαρτησία της στις 17 Αυγούστου του 1945 (προκήρυξη της ανεξαρτησίας). Αυταρχικά καθεστώτα: από το 1945 έως το 1965, ήταν υπό την κυβέρνηση του Προέδρου Soekarno, και από το 1966 έως το 1998 ήταν υπό την κυβέρνηση του Προέδρου Soeharto. Δημοκρατικά καθεστώτα: από το 1998 έως το 1999 ήταν υπό την κυβέρνηση του Προέδρου Habibie, από το 1999 έως το 2001 ήταν υπό τη διοίκηση του Προέδρου Abdurachman Wachid (Gus Dur), και τώρα από τις 23 Ιουλίου 2001 είναι υπό την Κυβέρνηση του Προέδρου Soekarnoputri Megawati.

Τρέχουσες πολιτικές και διοικητικές δομές

Ο Πρόεδρος είναι ταυτόχρονα και ο προϊστάμενος του κράτους και ο επικεφαλής της κυβέρνησης. Στο παρελθόν, ο Πρόεδρος και ο Αντιπρόεδρος εκλέγονταν ανεξάρτητα από τη συμβουλευτική συνέλευση των πολιτών για πέντε περιόδους, αλλά από τις εθνικές εκλογές του 2004 και μετά (σύμφωνα με τις συνταγματικές αλλαγές του 1945), η εκλογή του Προέδρου και του αντιπροέδρου προκύπτει από άμεση ψηφοφορία του συνόλου των πολιτών. Η συμβουλευτική συνέλευση των πολιτών περιλαμβάνει τον οίκο του αντιπροσώπου συν τα έμμεσα επιλεγμένα μέλη που παλαιότερα συναντιόντουσαν κάθε πέντε χρόνια για να εκλέξουν τον νέο Πρόεδρο και Αντιπρόεδρο, εγκρίνει τις ευρείες περιλήψεις της εθνικής πολιτικής, και διοργανώνει επίσης τις ετήσιες συνεδριάσεις για να εξετάσει τις συνταγματικές και νομοθετικές αλλαγές.

Η Ινδονησία έχει 27 επαρχίες, 2 πρόσθετες περιοχές (Yogyakarta και Aceh), και 1 ειδική περιοχή πρωτεύουσας (Τζακάρτα) με 370 διευθύνσεις και δήμους.

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Η Ινδονησία αποικίστηκε από τους Ολλανδούς στις αρχές του 17^{ου} αιώνα έως και τα μέσα του 19^{ου} αιώνα. Την 18η Αυγούστου 1620 σημειώθηκε πρώτη εφαρμογή του κτηματολογίου στην Ινδονησία. Η κίνηση αυτή υποδείχθηκε από τη δήλωση μίας ολλανδικής επιχείρησης και οδήγησε αργότερα στη δημιουργία της ολλανδικής αποικίας. Ωστόσο το σχέδιο είχε επαρκή εφαρμογή μόνο από το 1961.

Το κτηματολόγιο στην Ινδονησία είναι νομικό κτηματολόγιο (που διευθύνεται από την εθνική αντιπροσωπεία εδάφους: BPN). Ακολουθεί ένα αρνητικό σύστημα κτηματολογίου κατά τις εγγραφές των τίτλων, σύμφωνα με το οποίο η εγκυρότητα των τίτλων που καταγράφονται δεν ελέγχεται από παλαιότερα δεδομένα και από το ιστορικό του τίτλου. Ακόμη είναι και φορολογικό κτηματολόγιο, που διευθύνεται από τη διεύθυνση του εδάφους και της φορολογίας της οικοδόμησης.

Για την παραγωγή έργου στο κτηματολογικό σύστημα, συνεργάζονται οι υπάλληλοι καταγραφής και καταχώρησης πράξεων με τους εξουσιοδοτημένους επιθεωρητές για την έρευνα και τη χαρτογράφηση των αγροτεμαχίων, σύμφωνα με τους κυβερνητικούς μελετητές εδάφους.

Το πιστοποιητικό των τίτλων εδάφους εκδίδεται από τα γραφεία εδάφους και ισχύει ως ισχυρή απόδειξη της ιδιοκτησίας.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Όπως δηλώνεται σε αντίστοιχο άρθρο, για να εγγραφεί η δικαστική διαβεβαίωση των ιδιοκτησιών γης, η κυβέρνηση διευθύνει την **εγγραφή εδάφους**, η οποία καλύπτει όλες τις περιοχές της Δημοκρατίας στην Ινδονησία και αποτελείται από

- 1) την έρευνα, τη χαρτογράφηση, και την κράτηση των εδαφών
- 2) την εγγραφή των τίτλων και τις μεταφορές αυτών
- 3) την έκδοση της επιστολής του τίτλου εδάφους που αναγνωρίζεται ως δυνατή απόδειξη του ιδιοκτησιακού δικαιώματος.

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Το κτηματολογικό σύστημα που υιοθετείται στην Ινδονησία είναι η εγγραφή των τίτλων σε ένα αρνητικό σύστημα. Όπως δηλώνεται και στο αντίστοιχο άρθρο, το πιστοποιητικό του τίτλου εδάφους ισχύει ως ισχυρό στοιχείο. Εφ' όσον αποδεικνύεται αντιστρόφως από το δικαστήριο, κατόπιν το πιστοποιητικό του τίτλου εδάφους είναι το ισχυρότερο στοιχείο και δεν λαμβάνεται υπόψη το ιστορικό του τίτλου ιδιοκτησίας.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Ο αριθμός των γεωτεμαχίων που καταχωρούνται και έχουν ξεκάθαρο τίτλο είναι 24.5 εκατομμύρια γεωτεμάχια από το σύνολο των 84.5 εκατομμυρίων γεωτεμαχίων σε όλο το ινδονησιακό έδαφος (συμπεριλαμβανομένων των δασικών περιοχών).

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολογικό σύστημα της Ινδονησίας συμπεριλαμβάνει τα ακόλουθα συστατικά μέρη:

1) Φυσικά στοιχεία:

- Πληροφορίες κειμένου: το κτηματολόγιο προσδιορίζει τα στοιχεία και τις πληροφορίες των γεωτεμαχίων, τα οποία είναι: το όνομα των ιδιοκτητών, η διεύθυνση, η γειτονικές ιδιοκτησίες, και άλλες σχετικές πληροφορίες και ιδιότητες.
- Χωρικές πληροφορίες: οι κτηματολογικοί χάρτες παρουσιάζουν όλα τα γεωτεμάχια που αντιστοιχούν γραφικά στον κάθε καταχωρημένο τίτλο, με μοναδικό κωδικό αριθμό και αριθμό φύλλου χάρτη.

2) Δικαστικά στοιχεία:

- Το κτηματολόγιο προσδιορίζει τα στοιχεία και τις πληροφορίες γεωτεμαχίων, δηλαδή, τα δικαιώματα των ιδιοκτητών, τους περιορισμούς, τις διάρκειες, τις ευθύνες, τα είδη νομικών εγγράφων και των νομικών αποδείξεων, και άλλα σχετικά νομικά στοιχεία.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οιοπέδων: 84.500.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 84.503.000

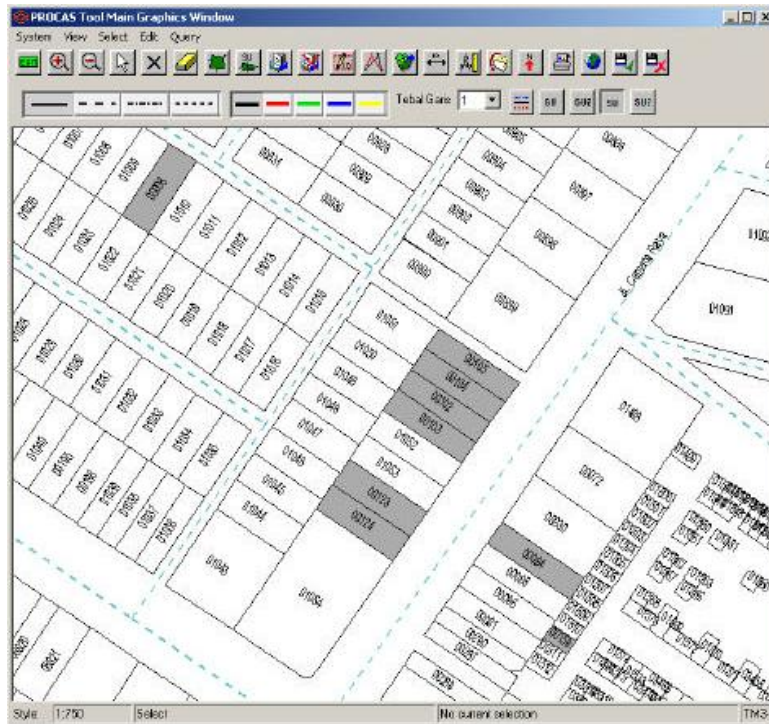
Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

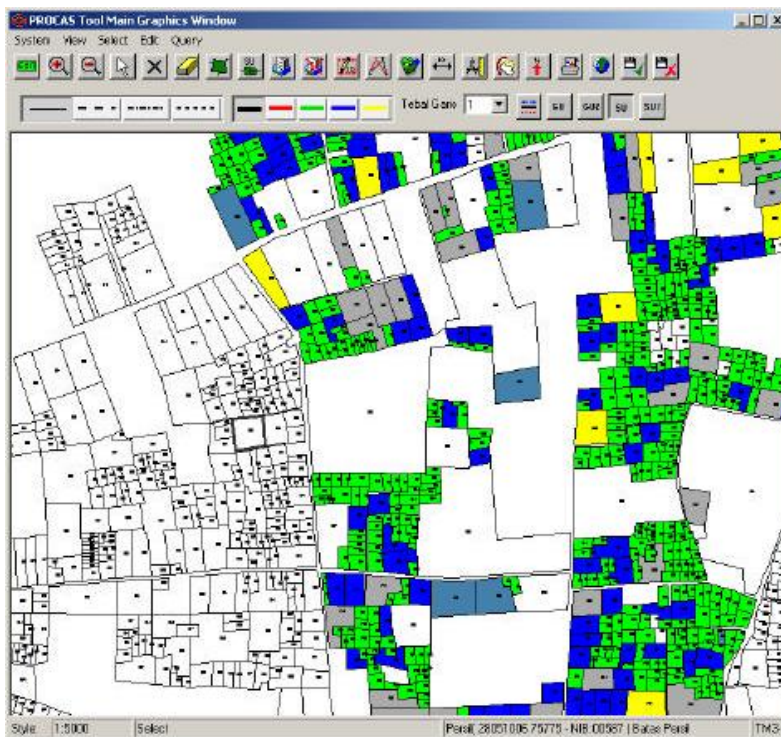
Οι κτηματολογικοί χάρτες στην Ινδονησία σχεδιάζονται βασικά σε 3 κλίμακες, 1:1,000 (η πιο κοινή κλίμακα), 1:500 (για τις πυκνές αστικές περιοχές), και 1:2500 (για τις αγροτικές περιοχές). Ειδικά για τα κτήματα φυτειών, στον κτηματολογικό χάρτη χρησιμοποιούνται οι κλίμακες 1:5000 ή 1:10000.

Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη:

Κατωτέρω είναι δύο παραδείγματα διαφορετικών ψηφιακών κτηματολογικών βάσεων δεδομένων από περιοχές της πόλης Tangerang:



Σχήμα 1.34: Πόλη Tangerang (ακριβής έρευνα)



Σχήμα 1.35: Περιοχή στην πόλη Tangerang - αγροτικές περιοχές (ακριβής έρευνα)

Ρόλος των κτηματολογικών χαρτών

Σήμερα, οι κτηματολογικοί χάρτες χρησιμοποιούνται κυρίως από τα κτηματολογικά γραφεία. Αν και μπορούν να χρησιμοποιηθούν και από άλλα κυβερνητικά όργανα, όπως η τοπική κυβέρνηση, αυτό δε συμβαίνει πολύ συχνά. Ένας από τους λόγους είναι ότι δεν έχουν μετατραπεί ακόμη σε ψηφιακή μορφή.

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

Είναι μερικά σημαντικά **προβλήματα** με τα οποία το κτηματολόγιο έρχεται αντιμέτωπο αυτήν την περίοδο :

- Οι διαδικασίες εγγραφής των δεδομένων του εδάφους απαιτούν πάρα πολύ χρόνο:
 - Δεν χρησιμοποιείται υψηλή τεχνολογία στην έρευνα και τη χαρτογράφηση των δραστηριοτήτων
 - οι διαδικασίες εγγραφής των δεδομένων του εδάφους είναι χειρωνακτικές και περίπλοκες
 - υπάρχει δυσκολία στην απόκτηση νόμιμης απόδειξης της ιδιοκτησίας γης σε συνδυασμό με τη φτωχή διαχείριση στα διοικητικά γραφεία του χωριού.
- Έλλειψη κτηματολογικών (απτών και μη) υποδομών, δηλαδή:
 - χάρτες,
 - δορυφορικές εικόνες, αεροφωτογραφίες,
 - κτηματολογικά δίκτυα,
 - όργανα έρευνας,
 - χαρτογράφηση με υπολογιστή, και
 - ανεπαρκείς κτηματολογικοί νόμοι εδάφους και κανονισμοί.

Τρέχουσες πρωτοβουλίες

Οι τρέχουσες πρωτοβουλίες που αναλαμβάνονται:

- Υιοθέτηση της υψηλής τεχνολογίας στην έρευνα και τη χαρτογράφηση
- Απλούστευση των διαδικασιών εγγραφής εδάφους
- Ανάπτυξη του συστήματος πληροφοριών εδάφους σε εθνικό επίπεδο
- Απλούστευση των απαιτήσεων των εγγραφών εδάφους
- Εργασία μαζί με άλλα κυβερνητικά όργανα στην απόκτηση των υπαρχόντων στοιχείων εδάφους και των πληροφοριών αυτών
- Ανασχηματισμός του εδάφους και των κτηματολογικών νόμων και κανονισμών.

1.2.7 Κτηματολόγιο Ιράν

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 1.648.195 km²
- ❖ Πληθυσμός: 65.5 εκατομμύρια

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Μήκος ακτογραμμής: 2.440 km
- ❖ Το συνολικό μήκος των οριογραμμών της χώρας: 8.731 km
- ❖ Ποσοστιαία αύξηση πληθυσμού: 1.5%
- ❖ Η μεγαλύτερη λίμνη στον κόσμο, η λεγόμενη Κασπία Θάλασσα, βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του Ιράν.
- ❖ Το Ναμαβάντ είναι η ψηλότερη κορυφή του Ιράν (5.671m) και ταυτόχρονα το μεγαλύτερο ηφαίστειο της Ασίας.
- ❖ Το δυτικό τμήμα είναι ορεινό και πυκνοκατοικημένο.
- ❖ Το ανατολικό τμήμα είναι γεμάτο οροπέδια τα οποία διακόπτονται από ερήμους οι οποίες διακόπτονται περιστασιακά από αλμυρές λίμνες.

Ιστορικό πλαίσιο

Τα αρχαιολογικά ευρήματα τοποθετούν τη γνώση για την ιρανική προϊστορία στους μέσους παλαιολιθικούς χρόνους. Οι παλαιότεροι κύριοι πολιτισμοί χρονολογούνται από 14.000 έως 18.000 έτη πριν. Μέχρι την έκτη χιλιετία Π.Χ., είχαν προκύψει μια αρκετά περίπλοκη γεωργική κοινωνία και ένας πληθυσμός σχεδόν αστικός. Σαν μέρος του τρίτου κύματος της μετανάστευσης από την Ευρώπη, οι άριες φυλές ταξίδεψαν πέρα από τη Κασπία Θάλασσα και εγκαταστάθηκαν στην περιοχή του Ιράν περίπου το 1500 Π.Χ. Μετά από τους αιώνες συγκατοίκησης και ειρηνικής συνύπαρξης με το γηγενή πληθυσμό, από τους δύο αυτούς λαούς προέκυψαν δύο σημαντικοί πολιτισμοί, οι Πέρσες και οι Μήδοι. Οι δυναστείες που ακολούθησαν ήταν η Περσική Αυτοκρατορία, η Προ-ισλαμική Περσική Αυτοκρατορία, οι Άραβες και τέλος η Ισλαμική Δημοκρατία.

Την 1η Φεβρουαρίου του 1979, ένας θρησκευτικός ηγέτης, ο Ayatollah Ruhollah Khomeini, επέστρεψε από τη Γαλλία για να κατευθύνει μια επανάσταση που οδήγησε σε μια νέα, θεοκρατική δημοκρατία που καθοδηγήθηκε από τις ισλαμικές αρχές. Μετά από 15 έτη εξορίας, ο Khomeini παρέμεινε ο εθνικός θρησκευτικός και πολιτικός ηγέτης του Ιράν μέχρι το θάνατό του το 1989.

Το 1989, αμέσως μετά το θάνατο του Ayatollah, εκλέχτηκε Πρόεδρος ο Ali Akbar Rafsanjani. Κατά τη διάρκεια της διοίκησής του, ο Rafsanjani ενίσχυσε το δεσμό μεταξύ του μουσουλμανικού τεμένους και του κράτους, έτσι ώστε να θεωρούνται μία αδιάσπαστη ενότητα στο Ιράν. Έφερε επίσης το Ιράν πιο κοντά στην παγκόσμια σκηνή των οικονομικών και πολιτικών γεγονότων. Ο Rafsanjani επανεκλέχτηκε στη συνέχεια σε μία δεύτερη και τελευταία θητεία το 1993. Κατά τη διάρκεια αυτής της θητείας, ο Rafsanjani, λόγω της οικονομικής του πολιτικής έχασε αρκετή από τη δημόσια υποστήριξη που είχε. Αυτές οι πολιτικές προκάλεσαν τις ελλείψεις τροφίμων και μείωση των δημόσιων υπηρεσιών. Κατά συνέπεια, υπήρξαν ταραχές και διαδηλώσεις σε όλη τη χώρα.

Το 1997 εκλέχθηκε Πρόεδρος του Ιράν ο Ali Mohammad Khatami. Ο Πρόεδρος Khatami έχει υπογραμμίσει την ανάγκη για εσωτερική σταθερότητα και την ανάγκη αναστήλωσης της εθνικής οικονομίας. Υπάρχουν σε εξέλιξη προσπάθειες, για τη βελτίωση της βιομηχανίας πετρελαίου και τη μετατροπή του ιρανικού πετρελαίου σε εμπορεύσιμο. Οι υποστηρικτές της μεταρρυθμιστικής πολιτικής του Khatami εξουσίασαν το νέο Ιρανικό Κοινοβούλιο που διαμορφώθηκε μετά από τις εκλογές του Φεβρουαρίου του 2000, ενώ οι αδιάλλακτοι συνεχίζουν να ελέγχουν το δικαστικό τομέα καθώς επίσης και τα στρατιωτικά και κυβερνητικά μέσα.

Κρατικοί οργανισμοί

Το κτηματολογικό γραφείο συγκέντρωσε όλους τους κτηματολογικούς χάρτες στην πρωτεύουσα του Ιράν, Τεχεράνη. Ωστόσο, κατά τη διάρκεια των τελευταίων χρόνων, οι κύριες επαρχίες του Ιράν (τουλάχιστον 11), δημιούργησαν τα τμήματά τους μέσα στην κάθε επαρχία. Στόχος τους είναι να συλλέξουν τα επαρχιακά κτηματολογικά στοιχεία, για το χειρισμό και την επίλυση των προβλημάτων μέσα στην επαρχία.

Συμμετογή ιδιωτικού τομέα

Οι περισσότερες κτηματολογικές μελέτες αναλαμβάνονται από τον ιδιωτικό τομέα. Για τις κτηματολογικές μελέτες εταιρειών, προϋποθέτονται προσόντα άδειας ή εγγραφής, για να μπορούν να εκτελέσουν τις κτηματολογικές μελέτες, και να αναγνωριστούν από τον οργανισμό Διοίκησης και Σχεδιασμού. Το ίδιο ισχύει και για τις μελέτες εφαρμοσμένης μηχανικής. Η διαχείριση του γεωδαιτικού δικτύου και των άλλων θεμελιωδών δραστηριοτήτων παραμένουν στην κυβερνητική ευθύνη.

Επαγγελματική οργάνωση

Υπάρχει μια κύρια οργάνωση για χαρτογραφικούς και γεωδαιτικούς σκοπούς, που καλείται Εθνικό κέντρο Χαρτογράφησης (NCC), αποτελούμενη από περίπου 1000 μέλη. Υπάρχει ένα παράρτημα σε όλες τις επαρχίες. Το Εθνικό Κέντρο Χαρτογράφησης (NCC) αντιπροσωπεύεται στη Διεθνή Ομοσπονδία Μελετητών Χαρτογράφησης και αντιπροσωπεύεται επίσης στη μόνιμη επιτροπή της εταιρείας GIS για την Ασία & και τον Ειρηνικό (PCGIAP). Το Ιράν πραγματοποίησε μερικές δραστηριότητες στη διεθνή κοινωνία για τη φωτογραμμομετρία και την τηλεπισκόπηση (ISPRS). Το Ιράν έχει επίσης έναν αντιπρόσωπο (ως παρατηρητή) στην επιτροπή ISO/TC211, για να τυποποιήσει όλες τις δραστηριότητες στον τομέα των Geomatics σύμφωνα με τη διεθνή άποψη. Εκτός από τα παραπάνω, στο Ιράν υπάρχουν και μερικές άλλες οργανωμένες ενότητες όπως: Ιρανική Κοινωνία των Μελετητών Χαρτογράφησης, η Ιρανική Κοινωνία της Τηλεπισκόπησης και του GIS και η Ιρανική Κοινωνία της Έρευνας και της Εφαρμοσμένης Μηχανικής Geomatics.

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Η καθιέρωση ενός ακριβούς, απλού, γρήγορου, συγκεκριμένου και επιδεχόμενου μεταβολές συστήματος κατά τη διάρκεια του χρόνου, ήταν απαραίτητη για τη διαχείριση των υποθέσεων που αφορούσαν στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και τα κτήρια της χώρας.

Ποσοτικά αντικείμενα:

- Νομική οριοθέτηση των ιδιοκτησιών των διαφορετικών κτηρίων (1.200.000 εκτάρια αστικού κτηματολογίου) και των τομέων που ανήκουν σε κυβερνητικά σώματα και των χρηματοδοτημένων τομέων.
- Αναθεώρηση των πληροφοριών και των χαρτών κατά τη διάρκεια ζωής του προγράμματος του υπάρχοντος κτηματολογίου και τελικά την αλλαγή του υπάρχοντος συστήματος, σε ένα σύγχρονο σύστημα εγγραφής (κτηματολόγιο).

Ποιοτικά αντικείμενα:

- Παροχή απλής και συγκεκριμένης δυνατότητας, ώστε οι πράξεις που εκδίδονται να τροποποιούνται άμεσα και με ακρίβεια.
- Παροχή βεβαιότητας και ταχύτητας στις συναλλαγές ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.
- Διάδοση της μείωσης της καταπάτησης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και των σχετικών αξιώσεων από τα δικαστήρια.
- Πρόσβαση στις αναγκαίες οικονομικές πληροφορίες του κτηματολογίου ή έστω η εύκολη παροχή αυτών των πληροφοριών.
- Χρήση των τεχνικών κτηματολογικών εγγράφων, όπως οι χάρτες, οι αεροφωτογραφίες, και άλλες πληροφορίες για την έρευνα, την ανάπτυξη και την προετοιμασία των προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης.
- Υποστήριξη του δικαιώματος της κυβέρνησης σε όλα τα στάδια των μετασχηματισμών των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, βάσει των σχετικών πράξεων.
- Ενίσχυση του εισοδήματος της κυβέρνησης άμεσα ή έμμεσα.
- Προμήθεια ενός συνεχούς εισοδήματος από την πώληση χαρτών και άλλων κτηματολογικών δεδομένων σε ιδιωτικούς αλλά και δημόσιους τομείς.
- Πρόσβαση στα απαραίτητα μέσα για τη στεγαστική πολιτική, το έδαφος, την ιδιοκτησία και την ανάπτυξη του πολιτιστικού, κοινωνικού, οικονομικού και γεωργικού σχεδιασμού.
- Παροχή χρήσιμων τεχνικών επαγγελμάτων σε διαφορετικούς τομείς, όπως της έρευνας, των υπολογιστών και των νομικών εγγραφών.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Ο σκοπός του πρώτου κτηματολογικού έργου ήταν να αναπτυχθεί ένα **πρόγραμμα εγγραφής** της ακίνητης περιουσίας, το οποίο θα εξασφαλίζει:

- τους ιδιοκτήτες των ακινήτων με τα ιδιοκτησιακά τους δικαιώματα.
- τις εμπορικές τράπεζες προτρέποντάς τες να δείξουν την απαραίτητη εμπιστοσύνη κατά την εξασφάλιση της πίστωσης έναντι της ακίνητης περιουσίας.
- τη κτηματομεσιτική αγορά παρέχοντας τις σχετικές πληροφορίες για την ιδιοκτησία και τη θέση της, όπως απαιτείται για να λειτουργήσει αποτελεσματικά η αγορά των ακινήτων.
- τα κυβερνητικά σώματα και όργανα, δίνοντάς τους τις βασικές πληροφορίες για τον αστικό σχεδιασμό και τη διαχείριση του εδάφους.
- τον ιδιωτικό τομέα, δίνοντάς του την ευκαιρία να αναπτυχθεί στις περιοχές όπου εφαρμόζεται η καταγραφή των ακίνητων περιουσιών.

Στο Ιράν ο στόχος του κτηματολογικού προγράμματος, είναι η δημιουργία σήμερα ενός νομικού συστήματος κτηματολογίου και η κατά συνέπεια εξέλιξή του σε ένα πολυδιάστατο κτηματολόγιο στο μέλλον.

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Μελετώντας την ιστορία, παρατηρούμε ότι οι άνθρωποι ήθελαν πάντα ένα σαφή προσδιορισμό του χώρου τους. Στην προσπάθεια να γίνει η διάκριση των ιδιοκτησιών και των περιουσιών, δημιουργήθηκε ένα συμβατικό σύστημα εγγραφής εδάφους και ακολούθησαν μία στοιχειώδης χαρτογράφηση, έρευνα, διαχείριση και διοίκηση των δημόσιων και ιδιωτικών εδαφών. Μέσω της μηχανοργάνωσης των πράξεων αυτά τα δύο συστήματα (πληροφορίες κειμένου και γραφικές πληροφορίες) πρέπει να ενσωματωθούν για να διευκολύνουν την ευρύτερη διάκριση και διαχείριση του εδάφους, αλλά και τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό. Σήμερα, ο στόχος είναι να διανεμηθούν οι δραστηριότητες της κτηματολογικής χαρτογράφησης στις επαρχίες, όπου τα κτηματολογικά δεδομένα θα τηρούνται στα επαρχιακά κτηματολογικά γραφεία.

Το Υπουργείο Οικονομικών υποστηρίζει τη δημιουργία ενός κτηματολογίου, το οποίο θα είναι σε θέση να εκπληρώνει όλες τις φορολογικές δραστηριότητες μέσα στη χώρα.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Τα κτηματολογικά συστήματα στο Ιράν χρησιμοποιούνται στα 11 κρατικά γραφεία και λειτουργούν κατά τέτοιο τρόπο ώστε, οι τίτλοι ιδιοκτησίας των αγροτεμαχίων που μελετώνται στο έδαφος παράλληλα να καταγράφονται στο κτηματολόγιο. Το κτηματολόγιο προσδιορίζει μεμονωμένα κάθε γεωτεμάχιο που αντιστοιχεί σε έναν τίτλο ιδιοκτησίας εάν συνοδεύεται από επίσημη πράξη. Η σχέση μεταξύ αυτών των δύο κύριων μονάδων είναι συνήθως 1: 1. Κάθε γεωτεμαχίου, δηλαδή, συσχετίζεται συνήθως με μια είσοδο ιδιοκτησίας γης στο κτηματολόγιο.

Σήμερα στο Ιράν γίνεται η προσπάθεια να υπάρχει μια διεύθυνση οδών για κάθε ιδιοκτησία μέσα στις πόλεις και κάθε ιδιοκτησία έχει συνήθως ένα ή περισσότερα σπίτια ή διαμερίσματα. Από την άλλη πλευρά οι Ιρανοί πρόκειται να δημιουργήσουν και επιπλέον κωδικούς στις αστικές περιοχές. Στις περισσότερες περιπτώσεις, ωστόσο, μια ιδιοκτησία αποτελείται από ένα γεωτεμάχιο μόνο. Ενώ η εγγραφή τίτλου γίνεται στο κτηματολόγιο, στις περισσότερες περιπτώσεις (περίπου 80%) για να μεταφέρουν οι ιδιοκτήτες την ιδιοκτησία τους, εκδίδουν την επιστολή υπεράσπισης (που καλείται Bonchagh στο Ιράν) και πετυχαίνουν αυτό που θέλουν πολύ αποτελεσματικά. Το έδαφος και τα κτήρια είναι μέρος των αρχείων ιδιοκτησίας τα οποία διατηρούνται στα τοπικά συμβούλια, ειδικά στις αγροτικές περιοχές.

Σύμφωνα με το νόμο, εάν κάποιος δεν έχει καθόλου επίσημα στοιχεία για να αποδείξει την ιδιοκτησία του, θα μπορούσε να απευθυνθεί στο κτηματολογικό γραφείο, (νόμοι 147 & 148 στο κτηματολόγιο). Το κτηματολογικό γραφείο θα ερευνησει την ιδιοκτησία του και μέσα σε ορισμένο χρονικό διάστημα, θα του δώσει την πράξη εάν αυτή υπάρχει. Εάν δεν υπάρχει καμία πράξη, η αξίωση του ιδιοκτήτη παύει να υπάρχει.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Το ιρανικό κτηματολογικό σύστημα τυπικά περιλαμβάνει τα ακόλουθα **τμήματα**:

- Τμήμα βάσης δεδομένων: το κτηματολόγιο προσδιορίζει όλα τα γεωτεμάχια πραγματικής ιδιοκτησίας, και προσδιορίζει τα δικαιώματα των ιδιοκτητών.
- Χωρικά Δεδομένα: οι κτηματολογικοί χάρτες παρουσιάζουν γραφικά όλα τα γεωτεμάχια που αντιστοιχούν στους καταχωρημένους τίτλους με τους αριθμούς σχεδίων και τους μοναδικούς κωδικούς τους αριθμούς. Αυτά όλα τα δεδομένα μετατρέπονται σε ψηφιακά.

Οι κτηματολογικοί χάρτες αποτελούνται από τα σταθερά όρια και τα γενικά όρια.

- 1) **Τα σταθερά τα όρια**, είναι εκείνα που έχουν προκύψει από νόμιμες έρευνες και μετρήσεις και χρησιμοποιούνται για να προσδιορίζονται με ακρίβεια τα όρια των γεωτεμαχίων. Για παράδειγμα χρησιμοποιούνται σε περιπτώσεις όπως η κατάτμηση.
 - 2) **τα γενικά όρια** (γραφικά) δεν είναι αποτέλεσμα ακριβούς έρευνας, ούτε διακρίνονται σε κάποια φωτογραφία. Βασίζονται σε υποδείξεις ανθρώπων και είναι φυσικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα, όπως τοίχοι, κτήρια, κολώνες.
- Η διοίκηση του εδάφους αποτελείται από πρόσθετους νόμους, αξιολόγηση αυτών, την τοπική κυβέρνηση, τις χρησιμότητες και τις δραστηριότητες του σχεδιασμού του χώρου, και στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στις βασικές αρχές του κτηματολογικού συστήματος.
 - Η διαχείριση εδαφών, έχει τη διαχείριση και τη διοικητική ευθύνη για ορισμένα τμήματα εδάφους κρατικής ιδιοκτησίας. Ένα πολύ μεγάλο μέρος της οικονομίας στηρίζεται στους φόρους που εφαρμόζονται στα γεωτεμάχια και στα τέλη των χαρτοσήμων που απαιτούνται στις περιπτώσεις μεταφοράς του τίτλου.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος γεωτεμαχίων: 50.000.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 55.000.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

Ο χάρτης κλίμακας 1:500, που έχει προκύψει από φωτογραμμετρικές διαδικασίες του κτηματολογικού συστήματος αποτελεί τη βασική ψηφιακή χαρτογραφική βάση της χώρας. Η διαδικασία είναι η ίδια με αυτήν της παραγωγής χάρτη κλίμακας 1:25000, ο οποίος καλύπτει ολόκληρη τη χώρα.

Εκατό χιλιάδες (100.000) είναι το σύνολο φύλλων των ψηφιακών χαρτών κλίμακας 1:500, οι οποίοι καλύπτουν όλες τις αστικές περιοχές. Αυτά τα φύλλα καλύπτουν τουλάχιστον 1.200.000 εκτάρια στις αστικές περιοχές. Από το 1989 μέχρι το 1996 οι κτηματολογικοί χάρτες περιελάμβαναν περίπου 71 χαρακτηριστικά γνωρίσματα με 270 διαφορετικά επίπεδα στις βάσεις δεδομένων. Αργότερα όμως αποφασίστηκε να έχουν μόνο 4 χαρακτηριστικά γνωρίσματα σε πολύ λίγα επίπεδα βάσης δεδομένων, καθώς οι χάρτες θα χρησιμοποιούνταν μόνο για νομικούς σκοπούς.

Στο Δήμο της Τεχεράνης, το γραφείο που ασχολείται με το GIS ετοιμάζει επίσης χάρτες κλίμακας 1:2.000 για να χρησιμοποιηθούν για τον προσδιορισμό των ιδιοκτησιών των ακινήτων. Η ενέργεια αυτή θα πρέπει να ενσωματωθεί με τις υπόλοιπες κτηματολογικές δραστηριότητες στην Τεχεράνη.

Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη:



Σχήμα 1.36: Ιρανικός ψηφιακός χάρτης χρήσης γης κλίμακας 1:1000

Ρόλος του θεματικών επιπέδων στο κτηματολογικό σύστημα

Το Ιράν αυτήν την περίοδο δεν έχει ένα επίσημο χαρτογραφικό υπόβαθρο. Ωστόσο, το θέμα για το χάρτη και τη χωρική παραγωγή στοιχείων έχει εξεταστεί στο εθνικό σχέδιο του Ιράν

Το Συμβούλιο Έρευνας και Χαρτογράφησης, συντονίζει συνολικά όλες τις γεωδαιτικές δραστηριότητες μέσα στη χώρα. Τα κτηματολογικά στοιχεία (γεωτεμάχια) μπορούν να θεωρηθούν ως ένα από τα θεμελιώδη θεματικά επίπεδα πληροφοριών. Το Συμβούλιο χρηστών εμφανίστηκε το 1995 και η αποστολή του ήταν η διάκριση των αναγκών όλων των χρηστών του GIS. Η υποεπιτροπή του Συμβουλίου χρηστών που καλείται Επιτροπή Expertism, έχει αναλάβει όλες τις αστικές δραστηριότητες, από τις οποίες προκύπτουν τα αστικά θεματικά επίπεδα στο GIS. Για όλες τις παραπάνω ενέργειες, η λειτουργία των κτηματολογικών γραφείων είναι απαραίτητη.

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

Διαφωνίες ορίου:

Σήμερα υπάρχουν πολλές διεκπεραιώσεις διαφωνιών, οι οποίες γίνονται για να τακτοποιήσουν τις διαφορές που προκύπτουν από συνένωση των ακριβέστερων χαρτών που παράγονται στο το κτηματολογικό γραφείο και των συμβατικών χαρτών.

Απαλλοτρίωση και αποζημίωση:

Κατά τη διάρκεια των αστικών δραστηριοτήτων ειδικά στις πόλεις, μερικά εδάφη και γεωτεμάχια παραχωρούνται στην κυβέρνηση με σκοπό να αναπτυχθούν ορισμένες περιοχές, ώστε να επιτευχθεί η γενικότερη ανάπτυξη και ισορροπία της περιοχής.

Μεταρρύθμιση των νόμων και των κανόνων:

Σε μερικές περιπτώσεις τα όσα υπαγορεύουν οι νόμοι και οι κανόνες είναι αντίθετα προς αυτά που εφαρμόζονται στην πράξη από τα κτηματολογικά γραφεία. Έτσι, οι παλαιοί κανόνες θα πρέπει να μετασχηματιστούν, καθώς συγκρούονται με τη σύγχρονη τεχνολογία και τις σύγχρονες στρατηγικές.

Προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων:

Η κυβέρνηση του Ιράν αναγνωρίζει τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας. Το Ιράν είναι μέλος της Συνθήκης του Παρισιού για την προστασία της βιομηχανικής ιδιοκτησίας. Το Ιράν έχει νομοθετήσει τους δικούς του εμπορικούς νόμους και νόμους ευρεσιτεχνίας για να προστατεύσει και την εθνική και την εκπατρισμένη ιδιοκτησία.

Ιδιωτικά ιδιοκτησιακά δικαιώματα:

Γενικά, η ιδιοκτησία της ιδιωτικής περιουσίας είναι σεβαστή. Άτομα άλλων χωρών ή εταιρείες, που επιθυμούν να γίνουν ιδιοκτήτες, θα πρέπει να ζητήσουν άδεια από την κυβέρνηση του Ιράν.

Διαδικασία από την πράξη έως την εγγραφή τίτλου:

Ιστορικά η εγγραφή πράξεων πραγματοποιείται συστηματικά μέχρι και σήμερα. Ωστόσο, η κυβέρνηση δίνει ορισμένα κίνητρα στους πολίτες, ώστε να προβαίνουν και στην εγγραφή του τίτλου επίσης.

Τρέχουσες πρωτοβουλίες

- Αυτοματοποίηση των περιλήψεων των πράξεων: Σε μερικά γραφεία εγγραφής εδάφους ειδικά στην Τεχεράνη, οι περιλήψεις των πράξεων έχουν καταγραφεί στον υπολογιστή και αναμένεται να έχουν πλήρη ψηφιακή μορφή μέσα στα δύο επόμενα έτη.
- Δημιουργία μίας νέας συνεργασίας μεταξύ του κτηματολογικού συστήματος και των άλλων φορέων χαρτογράφησης: Το εθνικό χαρτογραφικό κέντρο και το κτηματολογικά γραφεία καθώς επίσης και η οργάνωση του National Geographic έχουν την πρόθεση να υπάρξει άμεσα ένας σύνδεσμος μεταξύ τους.
- Δημιουργία ηλεκτρονικών δικτύων μέσα στις επαρχίες ώστε να έχουν άμεση ηλεκτρονική πρόσβαση στα στοιχεία των κτηματολογικών γραφείων. Αυτό θα μειώσει σε μεγάλο βαθμό τη γραφειοκρατία.

1.2.8 Κτηματολόγιο Ιορδανίας

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 89.000 km²
- ❖ Πληθυσμός: 5 εκατομμύρια

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Πληθυσμός στην πρωτεύουσα: 1,5 εκατομμύρια
- ❖ Ποσοστό πληθυσμού σε αστικές περιοχές: 73%
- ❖ Ποσοστό πληθυσμού σε περίμετρο 30km από τη πρωτεύουσα: 70% του αστικού πληθυσμού
- ❖ Μόνιμα εγκατεστημένες περιοχές : 16%
- ❖ Έρημος : 80%
- ❖ Καλλιεργήσιμη γη : 4%
- ❖ Δασικές και αναφυτευμένες περιοχές : < 1%

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Η καθιέρωση του πρώτου οργανισμού που ασχολείται με την καταγραφή της κατάστασης του εδάφους, χρονολογείται πίσω στο 1857, όταν η οθωμανική κυβέρνηση δημιούργησε το ταμπού (γραφείο κτηματολογικών εγγραφών), το οποίο περιελάμβανε και την Ιορδανία. Το κύριο καθήκον του ήταν να δημιουργήσει ένα είδος καταλόγου με τα τμήματα του εδάφους, το οποίο θα χρησιμοποιείτο για φορολογικούς σκοπούς. Για αυτό το λόγο δημιουργήθηκαν τα βιβλία ταμπού, όπου κατέγραφαν περιγραφικές πληροφορίες για τα τμήματα γης, όπως η αξία, ο ιδιοκτήτης ή ο δικαιούχος (χρήστης) του γεωτεμαχίου, οι γειτονικοί ιδιοκτήτες, οι περιβάλλοντες δρόμοι, οι κοιλάδες και ότι άλλο με το οποίο μπορεί να συνορεύει το ακίνητο ή να το επηρεάζει. Σε αυτή τη φάση δεν πραγματοποιήθηκε καμία διαδικασία έρευνας ή χαρτογράφησης. Η Ιορδανία παρέμεινε νόμιμα μέρος της οθωμανικής αυτοκρατορίας μέχρι την 6η Αυγούστου του 1924, την ημερομηνία της υπογραφής της συνθήκης της Λωζάννης, με το άρθρο 139 το οποίο επέτρεψε στην Ιορδανία να αποκτήσει τους καταλόγους και τα έγγραφα σχετικά με τη δημόσια και την ιδιωτική ιδιοκτησία. Η κυβέρνηση σύντομα άρχισε να επαναπροσδιορίζει τα εδάφη και τις ιδιότητές τους και εξέδωσε τον πρώτο τοπικό νόμο σχετικά με το έδαφος.

Το 1927 εκδόθηκε ο νόμος του εδάφους και της αξιολόγησης αυτού. Αυτός ο νόμος διευκρίνιζε τον καθορισμό των συνόρων των χωριών, των κρατικών δασών και συχνά των ιδιοκτησιών του εδάφους. Το όνομα του τμήματος εδαφών εμφανίστηκε για πρώτη φορά στις 30/9/1929 μετά από την ενοποίηση του τμήματος ερευνών με το τμήμα εδάφους του Υπουργείου Οικονομικών και το τμήμα εγγραφών εδάφους. Ένας ανώτερος υπάλληλος από την Αγγλία, διορίστηκε από την κυβέρνηση για να προεδρεύσει αυτόν τον οργανισμό που δημιουργήθηκε. Αυτές οι εξελίξεις χαρακτήρισαν την αρχή της παραγωγής των κτηματολογικών χαρτών, αρχικά σε κλίμακες 1:20000 και 1:10000 και αργότερα και σε άλλες κλίμακες 1:5000, 1:2500, 1:1250, 1:1000 και ακόμη και 1:500 σε μερικές πυκνές οικιστικές περιοχές. Από τότε το κτηματολόγιο και η εγγραφές στους καταλόγους

συνδυάζονται σε μια κοινή αρχή και διαμορφώνουν το κτηματολογικό σύστημα στην Ιορδανία.

Μετά την ενοποίηση, η έδρα του κτηματολογίου ήταν στο Αμμάν και έγινε αρμόδια για όλα τα κτηματολογικά γραφεία σε όλη τη χώρα. Μέχρι το έτος 1950 οι περισσότερες αγροτικές περιοχές είχαν καταγραφεί. Το 1952 και 1953 θεσπίστηκαν οι περισσότεροι νόμοι σχετικά με τακτοποίηση εδάφους και του νερού (δικαιώματα εδάφους και νερού), καθώς και σχετικά με τις κτηματολογικές εγγραφές.

Οι μέθοδοι χαρτογράφησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν:

- Η χαρτογράφηση βασικών γραμμών, μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε μέχρι το 1942.
- Η επιτραπέζια μέθοδος σχεδίων, η οποία χρησιμοποιήθηκε μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του '70.
- Η ταχυμετρική χαρτογράφηση, η οποία χρησιμοποιήθηκε μέχρι το τέλος της δεκαετίας του '80.
- Χαρτογράφηση με τη χρησιμοποίηση των σύγχρονων οργάνων και της τεχνολογίας (π.χ. EDM, συνολικός σταθμός, ΠΣΤ) από το τέλος της δεκαετίας του '80.
- το 1995 σηματοδοτεί την αρχή της ψηφιοποίησης όλων των παλαιών χαρτών. Η διαδικασία αυτή ολοκληρώθηκε μέχρι το τέλος του 2001.
- Μέχρι το τέλος του 2002, όλοι οι ψηφιακοί κτηματολογικοί χάρτες είχαν συνενωθεί και ενταχθεί στο πρόγραμμα AGIS.
- Σήμερα το 100% του εδάφους της Ιορδανίας έχει χαρτογραφηθεί και περισσότερο από το 95% έχει καταχωρηθεί.

Κρατικοί οργανισμοί

Το τμήμα εδάφους και έρευνας (DLS) είναι η αρμόδια διεύθυνση για την κτηματολογική εγγραφή και για την κτηματολογική χαρτογράφηση σε εθνικό επίπεδο, με 32 κτηματολογικά γραφεία και 17 ομάδες μελετητών. Το τμήμα εδάφους και έρευνας είναι κάτω από την ομπρέλα του υπουργείου Οικονομικών.

Επαγγελματική οργάνωση: Η εξουσιοδοτημένη ένωση μελετητών (LSA) καθιερώθηκε το 1999 με 134 μέλη και σήμερα μετρά 234 μέλη. Είναι σημαντικό να διευκρινιστεί ότι, η ιδιότητα μέλους του εξουσιοδοτημένου μελετητή σε αυτήν την ένωση δεν είναι υποχρεωτική.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολογικό σύστημα στην Ιορδανία έχει διπλό ρόλο, νομικό και φορολογικό. Εκτός από αυτό, οι κτηματολογικοί χάρτες χρησιμοποιούνται ως βάση για τον προγραμματισμό των χρήσεων γης, τον σχεδιασμό υποδομής και για άλλα σχέδια. Ωστόσο το ίδιο το κτηματολογικό σύστημα δεν μπορεί να θεωρηθεί ως πολυδιάστατο και εύχρηστο για οποιαδήποτε λειτουργία, ακόμα κι αν αυτό είναι ο τελικός σκοπός.

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Το κτηματολογικό σύστημα είναι ένα για ολόκληρη τη χώρα. Οι ίδιοι νόμοι εφαρμόζονται για τα αστικά, τα αγροτικά, τα ιδιωτικά και τα δημόσια δικαιώματα εδάφους. Τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα μελετώνται με την εφαρμογή των ίδιων νόμων και αρχών ανεξάρτητα από τη θέση και τη χρήση των ακινήτων στα οποία αντιστοιχούν. Εντούτοις υπάρχουν μερικές άτυπες τακτοποιήσεις που αφορούν το κρατικό έδαφος.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Η κτηματολογική λειτουργία στην Ιορδανία είναι βασισμένη στην ενότητα και την ολοκλήρωση:

- 1) της εγγραφής του τίτλου του ακινήτου και
- 2) της μελέτης και αποτύπωσης του ακινήτου σε κτηματολογικό χάρτη.

Οι κύριες μονάδες του κτηματολογικού συστήματος είναι τα γεωτεμάχια όπως αυτά καταχωρούνται αρχικά από τους ιδιώτες και αργότερα μελετώνται και καταχωρούνται τελικά σε ένα αρχείο εθνικού επιπέδου.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολογικό σύστημα στην Ιορδανία δίνει την ίδια σημασία τόσο στην εγγραφή του εδάφους όσο και στην κτηματολογική έρευνα για αυτό.

Στις κτηματολογικές εγγραφές περιέχονται:

- τα ονόματα των ιδιοκτητών γης με τα ποσοστά ιδιοκτησίας τους,
- οι μοναδικοί κωδικοί αριθμοί των γεωτεμαχίων,
- οι αρχικές αξίες των ακινήτων,
- οι δουλείες και
- οι υποθήκες αν υπάρχουν.

Όλοι οι χάρτες είναι σε ψηφιακή μορφή και τα κτηματολογικά αρχεία είναι αυτοματοποιημένα.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: 860.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 1.180.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

Ο κτηματολογικός χάρτης στην Ιορδανία περιέχει:

- όνομα και κωδικό αριθμό της περιοχής,
- όνομα και κωδικό αριθμό της υποπεριοχής,
- όνομα και κωδικό αριθμό του χωριού,
- όνομα και κωδικό αριθμό του τομέα,
- όνομα και κωδικό αριθμό του οικοδομικού τετραγώνου,
- αριθμός φύλλου,
- αριθμός γεωτεμαχίου.

Όλοι αυτοί οι αριθμοί συνδυάζονται μαζί για να διαμορφώσουν τελικά ένα μοναδικό κλειδί (DLS), το οποίο αποτελεί το μοναδικό κλειδί/ κωδικό προσδιορισμού ενός συγκεκριμένου τμήματος γης.

Τα όρια και οι γραμμές των οδών είναι η χωρική αντιπροσώπευση του χάρτη.

Η βάση καταγραφής των στοιχείων είναι καλύψεις του ARC/INFO. Τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα προσδιορίζονται από τις συντεταγμένες και τις ιδιότητες των αντικειμένων και αποθηκεύονται με διπλή ακρίβεια.

Στους κτηματολογικούς χάρτες περιλαμβάνονται όλα τα θεματικά επίπεδα πληροφοριών στη βάση δεδομένων ArcGIS Geodatabase.

Ρόλος του κτηματολογικού στρώματος στο SDI

Ο κτηματολογικός χάρτης στην Ιορδανία χρησιμοποιείται ως χαρτογραφικό υπόβαθρο για πολλούς σκοπούς, όπως θέματα μεταφορών, δραστηριοτήτων, αναπτυξιακών σχεδίων και σχεδίων προσδιορισμού των χρήσεων γης. Ο μοναδικός κωδικός αριθμός κάθε γεωτεμαχίου δίνει τη δυνατότητα μελέτης των τμημάτων γης σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο.

Τα βασικά στρώματα **πληροφοριών** είναι:

- οι περιοχές,
- οι υποπεριοχές,
- το χωριό,
- ο τομέας,
- το οικοδομικό τετράγωνο,
- ο αριθμός του φύλλου,
- ο αριθμός του γεωτεμαχίου.

Τα στρώματα αυτά παρέχουν τα απαραίτητα στοιχεία ώστε αυτή η βάση δεδομένων να μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τους περισσότερους κρατικούς οργανισμούς, τους δήμους και τις ιδιωτικές εταιρείες.

Το υπουργείο που ασχολείται με τα αγροτικά θέματα και ο μεγαλύτερος δήμος της πρωτεύουσας, τα οποία είναι αρμόδια για την ανάπτυξη του αγροτικού σχεδιασμού και του σχεδιασμού των χρήσεων γης, χρησιμοποιούν απαραίτητα τους κτηματολογικούς χάρτες συσχετισμένους με το μοναδικό κωδικό αριθμό των γεωτεμαχίων (DLS).

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

- 1) Με τη χρήση του DLS αναγνωρίζεται το πρόβλημα της χαμηλής ακρίβειας των κτηματολογικών χαρτών λόγω της παλαιότητας ορισμένων στοιχείων που περιέχουν. Αυτό προκαλεί κάποια αντίφαση μεταξύ της φυσικής πραγματικότητας στο έδαφος και της αντανάκλασής του στους χάρτες. Κατά συνέπεια, αυτή η κατάσταση σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να ικανοποιήσει τις ανάγκες των υποψήφιων πελατών και εισάγει ακόμη ένα σημαντικό πρόβλημα κατά το οποίο παρουσιάζονται διαφωνίες ως προς τον ακριβή προσδιορισμό των ορίων των γεωτεμαχίων.
- 2) Είναι απαραίτητη η βελτίωση του επιπέδου του προσωπικού σε πιο καταρτισμένους και ενημερωμένους για τη νέα τεχνολογία εργαζόμενους.
- 3) Εφαρμογή των τεχνικών προδιαγραφών και προτύπων στις διαδικασίες καθορισμού των ορίων των γεωτεμαχίων.

Τρέχουσες πρωτοβουλίες

- Υπάρχει η στρατηγική σύμφωνα με την οποία θα πρέπει να ανανεωθούν οι κτηματολογικοί χάρτες βαθμιαία. Αυτό θα συμβεί με την αντικατάσταση των συντεταγμένων των σημείων που ορίζουν τις οριογραμμές των γεωτεμαχίων με νέες, μετρημένες και προσδιορισμένες με μεγάλη ακρίβεια. Η βαθμιαία αντικατάσταση των παλαιών συντεταγμένων με νέες σημαίνει ότι κάθε φορά που θα γίνεται μία νέα υποδιαίρεση ενός αγροτεμαχίου, θα προηγείται η εισαγωγή των νέων συντεταγμένων. Αυτή η αποκατάσταση των ορίων θα πραγματοποιηθεί χρησιμοποιώντας ένα ομοιόμορφο, ακριβές και ομοιογενές γεωδαιτικό δίκτυο. Η αποκατάσταση θα γίνει βαθμιαία έως ότου ενημερωθεί τελικά ολόκληρος ο κτηματολογικός χάρτης της χώρας.
- Προσφέρονται υποτροφίες στους υπαλλήλους του κτηματολογίου, οι οποίοι μαζί με τους εξουσιοδοτημένους επιθεωρητές εδάφους είναι υποχρεωμένοι να παρακολουθηθούν τα εκπαιδευτικά μαθήματα, στα οποία έρχονται αντιμέτωποι με τα θέματα όπως οι σύγχρονες τεχνικές έρευνας, οι τεχνικές προδιαγραφές, ο καθορισμός και η διοίκηση των οριογραμμών, κ.λπ.
- Στην προσπάθεια να βελτιωθεί η ποιότητα των προϊόντων και των υπηρεσιών, έχει εισαχθεί η έννοια του συστήματος ISO 9002. Η πιστοποίηση του ISO 9002 χορηγήθηκε δοκιμαστικά σε μία ομάδα μελέτης υπαίθρου. Στόχος είναι να επεκταθεί αυτό το σύστημα με το νέο πιστοποιητικό της ISO 9001/2000 σε όλα τα κτηματολογικά γραφεία και σε όλες τις ομάδες εργασίες υπαίθρου.
- Οι τεχνικές προδιαγραφές αναθεωρούνται και εξηγούνται και η εφαρμογή τους από όλα τα ενδιαφερόμενα συμβαλλόμενα μέρη, ακολουθείται αυστηρά.

1.2.9 Κτηματολόγιο Κιριμπάτι

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 811 km²
- ❖ Πληθυσμός: 85.000 κάτοικοι

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Είναι στο σύνολο, 33 κοραλλιογενή νησιά
- ❖ Μόνο 20 από αυτά κατοικούνται
- ❖ Ετήσια αύξηση πληθυσμού: 1,8%
- ❖ Ποσοστό πληθυσμού στην πρωτεύουσα: 43%

Ιστορικό πλαίσιο

Τα νησιά Gilbert, όπως τυπικά ήταν γνωστά πριν από την ανεξαρτησία τους το 1979, αποικίστηκαν από τους Βρετανούς το 1892. Αν και οι προτεσταντικοί και καθολικοί ιεραπόστολοι έφθασαν νωρίτερα και δημιούργησαν σχολεία στην περιοχή, ο παραδοσιακός τρόπος ζωής άρχισαν να αλλάζουν σημαντικά κατά τη βρετανική κυβέρνηση. Δημιουργήθηκαν νέοι νόμοι και το πλήθος των μεμονωμένων μικρών οικογενειακών χωριών, συγχωνεύτηκε στα μεγαλύτερα χωριά σε έδαφος που έλαβε η διοίκηση από τους εθιμικά δικαιούχους ιδιοκτήτες. Στη συνέχεια, επιβλήθηκαν τα κατάλληλα σχεδιαγράμματα κατοικίας και χτίστηκαν οι νέοι δρόμοι που εκτείνονταν σε ολόκληρο το μήκος του νησιού.

Το νησί της Πρωτεύουσας Tarawa, φιλοξένησε μία από τις άγριες μάχες μεταξύ των Αμερικανικών και των Ιαπωνικών στρατευμάτων κατά τη διάρκεια του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου.

Κρατικοί οργανισμοί

Το τμήμα διοίκησης του κυβερνητικού εδάφους είναι αρμόδιο για όλη την κρατική περιουσία και τα μισθωμένα σε αυτήν ακίνητα. Επιπρόσθετα είναι αρμόδιο για τα ελεύθερης χρήσης αλλά και τα ιδιωτικά εδάφη. Διαχειρίζεται και πληρώνει τα ετήσια ενοίκια μισθώσεων στους ιδιοκτήτες γης και παρέχει συμβουλές σε συμβούλια σχετικά με ζητήματα σχεδιασμού και χρήσης γης. Οι ευθύνες για γενικά θέματα σχεδιασμού εδάφους παραδόθηκαν πρόσφατα από την κυβέρνηση στα αστικά συμβούλια στην πρωτεύουσα Tarawa και στα πυκνοκατοικημένα νησιά.

Το 1998, το τμήμα διοίκησης του εδάφους ανέπτυξε ένα **αυτοματοποιημένο σύστημα πληροφοριών εδάφους**. Στη βάση δεδομένων του είναι καταχωρημένα:

- τα καταγεγραμμένα ονόματα των ιδιοκτητών,
- τα παραδοσιακά ονόματα των μικρών οικογενειακών χωριών και
- οι αριθμοί των γεωτεμαχίων.

Μέσω των κοινών προσδιοριστικών κωδικών, και ειδικότερα μέσω του μοναδικού κωδικού αριθμού του κάθε γεωτεμαχίου, τα στοιχεία κειμένου συνενώθηκαν με τα γραφικά στοιχεία χαρτογράφησης σε ένα ενιαίο σύνολο στο MapInfo. Το σύστημα έχει ενισχύσει τις υπηρεσίες στα δημόσια ζητήματα, καθώς και στην καθημερινή γενική αναζήτηση πληροφοριών οποιουδήποτε ιδιαίτερου χαρακτηριστικού του εδάφους συμπεριλαμβανομένων των χαρτογραφικών πληροφοριών. Αν και υπολείπεται ένας σημαντικός αριθμός εργασιών και ερευνών που πρέπει να πραγματοποιηθούν για τα ελεύθερης χρήσης γεωτεμάχια, το σύστημα έχει ενισχύσει το τμήμα διοίκησης με ένα αποδοτικό εργαλείο διαχείρισης και σχεδιασμού για να φέρει εις πέρας τα καθήκοντά του. Το σύστημα έχει δώσει μεγαλύτερη έμφαση στη μελέτη των γεωτεμαχίων, θέλοντας να εξασφαλίσει ότι όλα τα καταχωρημένα γεωτεμάχια μελετώνται πρώτα κατάλληλα και έπειτα εισάγονται στη βάση δεδομένων χαρτογράφησης.

Η κυβέρνηση, για να εκπληρώσει αυτήν την υποχρέωση, το 2000 πέρασε έναν νόμο ότι η μελέτη αποτύπωσης του εδάφους είναι υποχρεωτική για όλες τις συναλλαγές εδάφους. Η επίπτωση του νέου νόμου ήταν ότι καμία επιπλέον εγγραφή του τίτλου πέρα από το έδαφος δεν θα ίσχυε χωρίς το εγκεκριμένο σχέδιο μελέτης του γεωτεμαχίου, το οποίο προετοιμάζεται από το τμήμα διοίκησης του εδάφους.

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Η βρετανική κυβέρνηση εισήγαγε την εγγραφή της ιδιοκτησίας γης σε όλα τα νησιά. Παραδοσιακά οι τίτλοι ιδιοκτησίας γης περνούσαν από τον πατέρα στο γιο ή ως δωρεά από κάποιο ηλικιωμένο άτομο προς κάποιο νεότερο ή ως προίκα προς την κόρη όταν αυτή παντρευόταν και άφηνε την οικογένεια. Η μεταφορά του τίτλου απεικονίζεται στους καταλόγους. Δυστυχώς, πιθανώς λόγω των μη διαθέσιμων πόρων κατά τη διάρκεια των τότε καταγραφών πολλές ιδιοκτησίες δεν καταχωρήθηκαν. Έτσι σήμερα είναι αρκετά ασαφής ο προσδιορισμός των ακριβών ορίων των ιδιοκτησιών. Ωστόσο η εξακρίβωσή τους επιτυγχάνεται μέσω των όσων έχουν καταχωρηθεί στους καταλόγους.

Οι πρώτες κτηματολογικές έρευνες πραγματοποιήθηκαν στη δεκαετία του '50 όταν η βρετανική κυβέρνηση σύναψε τις συμφωνίες μισθώσεων με τους ιδιοκτήτες γης για τη λειτουργία δημόσιων γραφείων, σχολείων, νοσοκομείων, αεροδρομίων, αλλά και για άλλους δημόσιους σκοπούς. Τα περισσότερα από αυτά τα εδάφη μισθώσεων βρίσκονταν στην πρωτεύουσα. Τα τοπογραφικά σχέδια αυτών των τμημάτων γης δεν ήταν ενταγμένα ή συνδεδεμένα με κάποιο γεωδαιτικό σύστημα και κάποιο χαρτογραφικό υπόβαθρο. Αυτό ίσχυε μέχρι και τις αρχές του 1970, όταν καθιερώθηκαν οι παραδοσιακοί έλεγχοι. Τέτοιοι έλεγχοι δίνουν μετασχηματισμούς σχεδίων στο γεωκεντρικό σύστημα αναφοράς WGS84.

Το 1980 διεξήχθησαν εργασίες από το τότε τμήμα ερευνών με σκοπό να καταχωρηθούν τα τμήματα εδαφών που υπήρχαν σε κάθε νησί. Η εργασία ήταν κουραστική και αργή δεδομένου ότι κάθε όριο τμήματος εδάφους πρέπει να εξεταστεί και να επιβεβαιωθεί πρώτα νομικά από το δικαστήριο προτού οριστικοποιηθεί η θέση του. Η νομική τακτοποίηση των ορίων ενός γεωτεμαχίου μέσω δικαστηρίου, είναι μια μεγάλη διαδικασία και μπορεί να διαρκέσει πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα από τη στιγμή που οι ιδιοκτήτες έχουν το δικαίωμα να αμφισβητήσουν το αποτέλεσμα του δικαστηρίου σχετικά με τον καθορισμό των τελικών ορίων των γεωτεμαχίων τους.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Κατά τη διάρκεια της βρετανικής κυβέρνησης καταβλήθηκε προσπάθεια να καταγραφούν όλα τα ελεύθερα τμήματα γης. Αυτό δημιούργησε μεγάλο φόρτο γραφειοκρατίας σε δικαστήρια και ιδιοκτήτες, στην προσπάθεια να πραγματοποιηθεί ο καθορισμός και η τακτοποίηση των ορίων των γεωτεμαχίων. Οι οργανισμοί παροχής δανείων, για την παροχή ενός δανείου ξεκαθάρισαν, ότι το ακίνητο που θα υποθηκευτεί, θα πρέπει να είναι σαφώς καθορισμένο, μετρημένο και καταχωρημένο. Διαφορετικά οι πιθανοί ενδιαφερόμενοι δανειοδότες ή αγοραστές θα ήταν απρόθυμοι να προβούν στην αγορά των ακινήτων.

Αν και έχουν συνταχθεί κτηματολόγια για κάθε ένα νησί ξεχωριστά και αυτά ενημερώνονται για κάθε νέα αλλαγή υπάρχει ακόμα έλλειψη στοιχείων ως προς τους τίτλους ιδιοκτησίας των ελεύθερων τμημάτων γης.

Ωστόσο τα μισθωμένα στην κυβέρνηση εδάφη έχουν παραχωρηθεί σε πιθανούς επενδυτές με σκοπό τη δημιουργία επιχειρήσεων ή κατοικημένων περιοχών. Κάθε μίσθωση ακινήτου μελετάται κατάλληλα και αναπαρίσταται στο κατάλληλο επίπεδο στο αντίστοιχο χαρτογραφικό υπόβαθρο.

Το σύστημα πληροφοριών εδάφους που έχει καθιερωθεί επιτρέπει το σύνδεσμο των γραφικών στοιχείων με τα στοιχεία των κειμένων των κτηματολογικών καταλόγων οι οποίοι περιλαμβάνουν το σύνολο των μισθωμένων ακινήτων.

Τύπος του κτηματολογικού συστήματος

Σε κάθε νησί υπάρχει ένα δικαστήριο. Μόνο το ανώτατο δικαστήριο στην πρωτεύουσα εξουσιοδοτείται να λειτουργεί ως κτηματολογικό γραφείο. Μία συναλλαγή τμήματος εδάφους θα πρέπει να επικυρώνεται και να εγκρίνεται από το αντίστοιχο δικαστήριο. Οι νέοι τίτλοι των γεωτεμαχίων καταγράφονται στα πρακτικά των δικαστηρίων και στη συνέχεια ενημερώνονται οι βάσεις δεδομένων των κτηματολογίων. Σύμφωνα με το νόμο στο Κιριμπάτι πρέπει να τυπωθούν τρία αντίγραφα του κτηματολογικού καταλόγου που ενημερώνεται. Το πρώτο αντίγραφο για το αντίστοιχο δικαστήριο του νησιού, το δεύτερο για το ανώτατο δικαστήριο και το τρίτο για το διοικητικό τμήμα εδάφους. Αυτή η τακτική ακολουθείται για να μην υπάρχει κάποιο πρόβλημα από τυχόν απάτες ή λανθασμένες καταχωρήσεις.

Το διοικητικό τμήμα εδάφους το 1998 ανέπτυξε ένα αυτοματοποιημένο σύστημα για να συνδέσει τα δεδομένα κειμένου με τις βάσεις δεδομένων, το οποίο αντικατέστησε τη χειρόγραφη παραγωγή αντιγράφων των χαρτογραφικών δεδομένων.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Σύμφωνα με τις οδηγίες για τη διάταξη των εδαφών:

- Όλοι οι συνήθεις τίτλοι ιδιοκτησίας επί της επιφάνειας της γης πρέπει να καταχωρηθούν.
- Στις εγγραφές των καταλόγων προηγούνται οι εγγραφές των πιο πρόσφατων τίτλων.
- Η μεταφορά ενός τίτλου εδάφους απεικονίζεται στον κατάλογο με την αναφορά του αντίστοιχου αριθμού του δικαστηρίου όπου επικυρώθηκε η μεταφορά.

- Η ιδιοκτησία πέρα από ένα οικοπέδο, συνήθως στενές λωρίδες των αγροτεμαχίων που επεκτείνονται κατά πλάτος του νησιού από την ωκεάνια πλευρά ως στη λιμνοθάλασσα, θα καταχωρούνται ως πολλαπλάσια οικογενειακή ιδιοκτησία ή ως ενιαία ιδιοκτησία. Ο τεμαχισμός αυτών των αρχικών λωρίδων είναι δυνατόν να εμφανιστεί όταν ένα μέλος της οικογενείας αποφασίσει να προσφέρει το μερίδιό του προς πώληση. Οι υποδιαιρέσεις καταχωρούνται στο κατάλογο συνοδευόμενες από μοναδικό κωδικό αριθμό.

Η πρόσφατη αναθεώρηση στις σχετικές πράξεις και διατάξεις, εξασφαλίζει ότι ο καταχωρημένος τίτλος επί ενός τμήματος γης θα παραπέμπεται και στο αντίστοιχο τοπογραφικό σχέδιο. Το σχέδιο προσδιορίζεται και αυτό με μοναδικό κωδικό αριθμό και περιέχει τις φυσικές διαστάσεις και όλες τις ιδιότητες του συγκεκριμένου τμήματος γης.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολογικό σύστημα του Κιριμπάτι αποτελείται κυρίως από:

Μητρώο τίτλων εδάφους: Αυτοί είναι κατάλογοι για όλες τις ιδιοκτησίες τμημάτων γης, που κατέχει το αντίστοιχο δικαστήριο σε κάθε νησί. Στους καταλόγους καταγράφονται τα ονόματα των γαιοκτημόνων, ο αριθμός ιδιοκτησιών, το όνομα του χωριού, ο κωδικός αριθμός της εκδίκασης της υπόθεσης και ο καθορισμός της ευρύτερης περιοχής. Εκτός από αυτόν της πρωτεύουσας, όλοι οι υπόλοιποι κτηματολογικοί κατάλογοι είναι χειρόγραφοι. Στην πρωτεύουσα όλα τα αρχεία εδάφους είναι ενταγμένα και στην ψηφιακή βάση δεδομένων.

Κτηματολογικές έρευνες: Η έρευνα για τις καταχωρημένες ιδιοκτησίες πραγματοποιείται από τους κυβερνητικούς μελετητές εδάφους. Ο φόρτος εργασίας που ήταν απαραίτητος, μειώθηκε σε μεγάλο βαθμό όταν το 1998 καθιερώθηκε το σύστημα LIS, το οποίο δίνει τη δυνατότητα υπερσύνδεσης των χαρτογραφικών δεδομένων με τα δεδομένα κειμένου των βάσεων δεδομένων των κτηματολογικών καταλόγων.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: 300.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

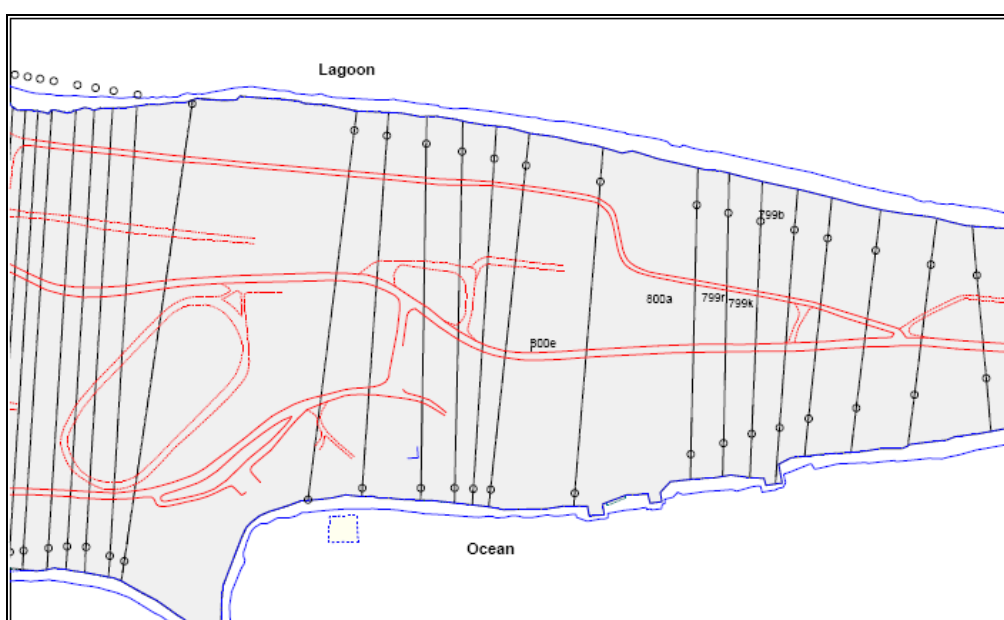
Κτηματολογικός χάρτης

Αρχικά, οι προγενέστεροι του 1998 κτηματολογικοί χάρτες σχεδιάζονταν σε διαφάνειες σε κλίμακες της τάξης 1:1250. Αυτά τα σχέδια παρουσίαζαν:

- τα όρια του γεωτεμαχίου,
- το μοναδικό κωδικό αριθμό και
- τις συντεταγμένες των σημείων που καθόριζαν τις γραμμές ορίων του γεωτεμαχίου.

Οι τοπογραφικοί χάρτες που συντάσσονται από χάρτες ορθοφωτογραφιών, οι οποίες σχεδιάζονται επίσης σε διαφάνειες στην ίδια κλίμακα με τους κτηματολογικούς χάρτες, χρησιμοποιούνται σε μελέτες σχεδιασμού χώρου και σε περιπτώσεις προσδιορισμού ακριβής θέσης ακινήτου. Οι τοπογραφικοί χάρτες και οι αεροφωτογραφίες μελετώνται ταυτόχρονα για τον καθορισμό των χρήσεων γης της κάθε περιοχής και για τις περιπτώσεις κατάτμησης της γης.

Όταν η διαδικασία κατάτμησης μηχανογραφήθηκε, όλες οι κορυφές και οι γραμμές ορίων των γεωτεμαχίων σχεδιάστηκαν στον ψηφιακό κτηματολογικό χάρτη. Τα βασικά τοπογραφικά ψηφιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν από την αεροφωτογραφία αποτελούν ένα άλλο θεματικό επίπεδο. Νέα πολύγωνα με σημεία και γραμμές, δημιουργήθηκαν και για στοιχεία όπως οι κυβερνητικές μισθώσεις. Όλα τα παραπάνω στοιχεία διαμορφώνουν το χωρικό κτηματολογικό σύστημα που είναι τώρα σε λειτουργία.



Σχήμα 1.37: Παράδειγμα Κτηματολογικού χάρτη περιοχής του Κιριμπάτι

Ο χάρτης παραπάνω παρουσιάζει τα όρια των καταχωρημένων ιδιοκτησιών γης που προσδιορίζονται από το μοναδικό αριθμό του κάθε γεωτεμαχίου. Κάθε γεωτεμάχιο εσωκλείεται μέσα στις ευθείες γραμμές, οι οποίες εκτείνονται σε όλο το πλάτος της λωρίδας του εδάφους από την πλευρά των λιμνοθαλασσών μέχρι την πλευρά του ωκεανού. Πάνω στο επίπεδο το οποίο περιλαμβάνει τα γεωτεμάχια με τα όριά τους, τοποθετείται ένα θεματικό επίπεδο το οποίο περιλαμβάνει τα κτήρια, τους δρόμους και την ακτογραμμή. Τα τοπογραφικά δεδομένα λαμβάνονται υπόψη από τις αεροφωτογραφίες.

Ρόλος του κτηματολογικού θεματικού επιπέδου

Το κτηματολογικό θεματικό επίπεδο διαδραματίζει έναν σημαντικό ρόλο στη χωρική υποδομή στοιχείων αν και οι περισσότεροι χρήστες GIS, αρχίζουν τώρα τελευταία να αναγνωρίζουν τη σημασία του. Ο κύριος λόγος για αυτό είναι ότι τα χωρικά συστήματα δεδομένων των περισσότερων χρηστών είναι ακόμη στα πρωταρχικά στάδια της σύνταξής τους.

Το τοπικό τμήμα διοίκησης θεώρησε ιδιαίτερα χρήσιμη τη χρήση κτηματολογικών θεματικών επιπέδων, καθώς εξυπηρετούν σημαντικά στη διαχείριση των ιδιοκτησιών γης αλλά και στις μελέτες του χώρου και της ανάπτυξής του. Συγκεκριμένα, η ύπαρξη θεματικών επιπέδων μας δίνει τη δυνατότητα της εύκολης πρόσβασης στις πληροφορίες σχετικά με την ιδιοκτησία των γεωτεμαχίων και τις βελτιώσεις τους, αλλά μας δίνει ακόμη και αξιολογήσεις όπως εκτιμήσεις αποζημιώσεων σε περιπτώσεις τακτοποιήσεων.

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

Κατά το διάστημα των τελευταίων δύο δεκαετιών η κυβέρνηση έχει αρχίσει την έρευνα για τις καταχωρημένες ιδιοκτησίες γεωτεμαχίων σε 4 νησιά μεταξύ των συνολικά 16 νησιών στα οποία υπάρχουν καταχωρημένες ιδιοκτησίες γης. Από τα 4 νησιά κανένα δεν ήταν εντελώς 100% μελετημένο. Ο κύριος λόγος ήταν οι αναπόφευκτες διαφωνίες μεταξύ των ιδιοκτητών για την εκδίκαση των υποθέσεων καθορισμού των οριστικών ορίων των γεωτεμαχίων, διαδικασία απαραίτητη και χρονοβόρα. Διορίζονται επιθεωρητές σε κάθε νησί οι οποίοι αναλαμβάνουν την ομαλή διεξαγωγή των υποθέσεων. Όμως, εάν λάβουμε υπόψη μας τις αναγκαίες εργασίες για όλα τα νησιά, παρατηρούμε τη μεγάλη αύξηση του κόστους σε χρήμα και χρόνο. Για αυτό θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι πιθανές λύσεις αντιμετώπισης του παραπάνω προβλήματος για όλα τα νησιά.

Τρέχουσες πρωτοβουλίες

Ο συντονισμός της κτηματολογικής χαρτογράφησης για όλα τα εξωτερικά νησιά σε ένα κοινό γεωκεντρικό σύστημα είναι μια τόσο σημαντική πρωτοβουλία όσο η ανάπτυξη μιας υγιούς στρατηγικής προσέγγισης για την ανάληψη της κτηματολογικής μελέτης για όλες τις ιδιοκτησίες γης στο Κιριμπάτι. Αυτήν την περίοδο γίνεται η προσπάθεια δημιουργίας ενός ενιαίου εθνικού γεωδαιτικού συστήματος αναφοράς, το οποίο θα καλύπτει όλα τα νησιά του Κιριμπάτι.

1.2.10 Κτηματολόγιο Λιθουανίας

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 65.300 km²
- ❖ Πληθυσμός: 3,46 εκατομμύρια κάτοικοι

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Ποσοστό πληθυσμού σε αστικές περιοχές: 68 %
- ❖ Γεωργική γη: 53 %
- ❖ Δασικές περιοχές: 30 %
- ❖ Λίμνες: 1,5%

Ιστορικό πλαίσιο

Η πρώτη καταγραμμένη αναφορά της Λιθουανίας ήταν το 1009 στα χρονικά του Quedlinburg. Το λιθουανικό κράτος ιδρύθηκε στα μέσα του 13^{ου} αιώνα από το δούκα Mindaugas, ο οποίος στέφθηκε ως βασιλιάς το 1253. Από την αρχή του δέκατου πέμπτου αιώνα, η Λιθουανία ήταν μια από τις μεγαλύτερες χώρες στην Ευρώπη και το έδαφός της επεκτάθηκε από τη θάλασσα της Βαλτικής μέχρι τη Μαύρη Θάλασσα. Από το 1648 και μετά, το κράτος αντιμετώπισε επιθέσεις από τους Ρώσους και από τη Σουηδία. Αυτοί οι πόλεμοι αποδυνάμωσαν σημαντικά το κράτος και, στα χωρίσματα της Πολωνίας, που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της περιόδου 1772 με 1795, η Λιθουανία προσαρτήθηκε κατά ένα μεγάλο μέρος στη ρωσική αυτοκρατορία. Αυτές οι πιέσεις βοήθησαν να ενθαρρυνθεί η ανάπτυξη μιας εθνικής μετακίνησης. Η ανεξαρτησία δηλώθηκε στις 16 Φεβρουαρίου του 1918. Μετά από το ξέσπασμα του δεύτερου παγκόσμιου πολέμου, η Λιθουανία προσαρτήθηκε στην Ένωση Σοβιετικών σοσιαλιστικών Δημοκρατιών (ΕΣΣΔ) και η κατάληψη διήρκεσε μέχρι το 1990. Η αποκατάσταση της ανεξαρτησίας δηλώθηκε στις 11 Μαρτίου του 1990.

Το 2000 η Λιθουανία άρχισε τις διαπραγματεύσεις για τη ένταξή της στην Ευρωπαϊκή Ένωση, και στα τέλη του 2002 έγινε αποδεκτή ως μέλος και στην ΕΕ και στο ΝΑΤΟ.

Κρατικοί οργανισμοί

Οι δραστηριότητες των κτηματολογικών εγγραφών και των κτηματογραφήσεων πραγματοποιούνται σε εθνικό επίπεδο. Αυτός ο στόχος δηλαδή μεταβιβάζεται στο κέντρο κρατικής επιχείρησης των κτηματολογικών εγγραφών. Το κέντρο των κτηματολογικών καταλόγων είναι μία κρατική διεύθυνση υπό το Υπουργείο Δικαιοσύνης που περιλαμβάνει τις ακόλουθες κύριες **δραστηριότητες**:

- διοίκηση των κτηματολογικών εγγραφών και της κτηματογράφησης,
- την εγγραφή και τον κατάλογο των νομικών προσώπων,
- την εγγραφή των ακινήτων των πραγματικών περιουσιακών στοιχείων και τα δικαιώματα επί αυτών,
- την αξιολόγηση της πραγματικής ιδιοκτησίας,
- τις κτηματολογικές μελέτες και

- την παροχή επίσημων πληροφοριών για την καταχωρημένη πραγματική ιδιοκτησία και τα δικαιώματα σε αυτή, και για τα νομικά πρόσωπα.

Είναι επίσης αρμόδιο για:

- τις διευθύνσεις των ακινήτων,
- τη συντήρηση του καταλόγου των διοικητικών μονάδων, των τακτοποιήσεων, των οδών και του κτηματολογικού χάρτη.

Σήμερα το Κέντρο της Κρατικής Επιχείρησης των κτηματολογικών εγγραφών έχει ένα κεντρικό γραφείο και 11 παραρτήματα με τα τοπικά τμήματά τους.

Η αναμόρφωση και η αποκατάσταση του εδάφους πραγματοποιούνται από ιδιωτικές αλλά και κρατικές εταιρείες μελετών. Αυτή η διαδικασία αντιμετωπίζεται από τη διοίκηση διεύθυνσης των επαρχιών και την εθνική υπηρεσία εδάφους, όπου η τελευταία παρέχει τις συστηματικές οδηγίες και την επίβλεψη της διαδικασίας αναμόρφωσης του εδάφους.

Η κτηματολογική μελέτη για το έδαφος και τα κτήρια πραγματοποιείται από το δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα που αντιπροσωπεύονται από τις εξουσιοδοτημένες επιχειρήσεις μελετών, που εποπτεύονται από την εθνική υπηρεσία εδάφους υπό το Υπουργείο Γεωργίας. Τα θέματα σχετικά με τα κτήρια, τα επίπεδα αυτών, τις ενεργειακές χρησιμότητες κ.λπ. συντονίζονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος.

Η Λιθουανία έχει ένα ιδιωτικό σύστημα συμβολαιογράφων που εποπτεύεται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης. Η εγγραφή των υποθηκών είναι ευθύνη του κεντρικού γραφείου υποθηκών, το οποίο είναι κατώτερο του Υπουργείου Δικαιοσύνης.

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Οι ρίζες του Κτηματολογίου της Λιθουανίας χρονολογούνται από τις αρχές του μεσαίωνα όταν το έδαφος θεωρήθηκε ως το κύριο σύμβολο πηγής πλούτου και πόρων. Εκείνη τη χρονική στιγμή οι χερσαίες σχέσεις καθορίζονταν από το συνήθη νόμο. Αργότερα άρχισαν να υπόκεινται στους κανονισμούς των μεγάλων δούκων και τελικά, το 16ο αιώνα, στο καταστατικό της Λιθουανίας.

Το 16ο αιώνα, το μεγάλο δουκάτο της Λιθουανίας πραγματοποίησε μια σημαντική μεταρρύθμιση διοίκησης εδάφους με συνέπεια το χωρισμό των εδαφών με κριτήριο την ιδιοκτησία τους (η οποία ιδιοκτησία ανήκε στους ευγενείς, τους αγρότες και το μεγάλο δούκα). Το μέγεθος των αγροτεμαχίων που διατέθηκαν στους αγρότες βασίστηκε σε μία μονάδα μέτρησης ίση με 21 εκτάρια. Στη συνέχεια δημιουργήθηκε ένας κατάλογος ο οποίος περιέγραφε όλες τις δημόσιες εκτάσεις και ακολούθησε η χαρτογράφηση τους.

Η αναπροσαρμογή εκείνων των κτηματολογικών στοιχείων έγινε το 19ο αιώνα όταν μετά από την κατάργηση της δουλοπαροικίας (σύστημα καλλιέργειας της γης από γεωργούς υποτελείς σε φεουδάρχη), οι αγρότες είχαν το δικαίωμα ιδιοκτησίας ενός αγροτεμαχίου. Ο ανακαταμερισμός του εδάφους επέτρεψε να βελτιωθούν οι χρήσεις γης, να καθιερωθούν τα όρια των χωριών και να ενημερωθεί το υλικό χαρτογράφησης.

Στην αρχή του 20ού αιώνα, όλο το έδαφος υποβλήθηκε σε μια νέα κτηματολογική έρευνα οδηγώντας στη νέα αντιστοιχία των προηγούμενων κτημάτων στους καινούργιους τους ιδιοκτήτες. Η χρήση του Κτηματολογίου για τον προσδιορισμό των ιδιοκτησιών χρησιμοποιήθηκε για να υποστηρίξει την ιδιοκτησία της γης και το σύστημα μεταγραφών αυτής. Αυτό είχε ως συνέπεια να ενισχυθεί η αγοραπωλησία της γης.

Το 1940, αφότου η Λιθουανία απέκτησε το πολιτικό σύστημα της Σοβιετικής Δημοκρατίας, όλο το έδαφος δηλώθηκε ως κρατική ιδιοκτησία, εκτός των κτηρίων και των διαμερισμάτων τα οποία παρέμειναν στην ιδιωτική ιδιοκτησία.

Μετά από την αποκατάσταση της κρατικής ανεξαρτησίας (το 1990) η Δημοκρατία της Λιθουανίας ενέκρινε τους νόμους, σύμφωνα με τους οποίους το έδαφος, το δάσος και άλλες ακίνητες ιδιοκτησίες μπορούσαν να ανήκουν και σε ιδιώτες. Έτσι άρχισε η αποκατάσταση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στο έδαφος και το 1992 προωθήθηκε η ηλεκτρονική καταγραφή των ιδιοκτησιών του εδάφους. Το 1997 ιδρύθηκε ένα νέο όργανο το State Land Cadastre and Register (που από την 1η Απριλίου 2003 ονομάζεται State Enterprise Centre of Register), με το οποίο καθιερώθηκε η ταυτόχρονη καταγραφή του εδάφους και όλων των βελτιώσεων πάνω σε αυτό (επίπεδα και άλλα ακίνητα αντικείμενα) καθώς και όλα τα δικαιώματα που του αντιστοιχούν. Η ανάγκη αξιοποίησης και χρήσης των κτηματολογικών πληροφοριών από πολλές και διαφορετικές επιστήμες, οδήγησε στην ανάγκη για δημιουργία ενός σύνθετου και πολυδιάστατου κτηματολογικού συστήματος.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Στη Λιθουανία το σύστημα αυτό καταγραφής των πραγματικών ιδιοκτησιών, συμπεριλαμβανομένων και των κτηματολογικών χαρτών, αντιμετωπίζεται σαν ένα όργανο και χρησιμοποιείται για πολλούς σκοπούς. Εξασφαλίζει τα καταχωρημένα δικαιώματα των πραγματικών ιδιοκτησιών, υποστηρίζει τη νόμιμη μεταβίβαση των ιδιοκτησιών, χρησιμοποιείται για φορολογικούς σκοπούς. Μια αυξανόμενη χρήση των πληροφοριών του κτηματολογικού συστήματος από διαφορετικούς παράγοντες της αγοράς, όπως οι τράπεζες, οι συμβολαιογράφοι, οι αντιπροσωπείες ακίνητων περιουσιών, οι ασφαλιστικές εταιρείες, οι πολίτες και άλλες οντότητες βάζουν τις νέες απαιτήσεις στην ποιότητα των στοιχείων και της εύκολης πρόσβασης στις πληροφορίες καθώς επίσης και στην αποδοτική λειτουργία του συστήματος και των πληροφοριών.

Τύποι κτηματολογικών συστημάτων

Η Λιθουανία έχει ένα κτηματολογικό σύστημα το οποίο καλύπτει ολόκληρο το έδαφος της χώρας και περιλαμβάνει όλες τις πραγματικές ιδιοκτησίες. Το σύστημα καλύπτει αστικές και αγροτικές περιοχές, τις ιδιωτικές αλλά και τις κρατικές ιδιοκτησίες στο έδαφος, στα κτήρια και στα διαμερίσματα.

Το σύστημα παρουσιάζει ένα περιεκτικό σύνολο χαρακτηριστικών γνωρισμάτων για κάθε εξασφαλισμένη πραγματική ιδιοκτησία. Σε αυτές τις πληροφορίες περιλαμβάνονται και οι χαρακτηρισμοί των χρήσεων γης (αστικές περιοχές, αγροτικές περιοχές, προστατευόμενες ζώνες, δημόσιοι χώροι). Επίσης παρέχονται τα στοιχεία όσον αφορά στη νομική κατοχή των αντικειμένων πραγματικής ιδιοκτησίας, τις επιβαρύνσεις στα δικαιώματα, τη δουλεία, τις υποθήκες και άλλα νομικά γεγονότα. Υπάρχει ένας άμεσος σύνδεσμος μεταξύ του κτηματολογικού χάρτη και του καταλόγου των πραγματικών ιδιοκτησιών. Το κτηματολόγιο πραγματικής ιδιοκτησίας και το σύστημα καταλόγων χρησιμοποιούν τις απαραίτητες πληροφορίες από άλλους δημόσιους καταλόγους, όπως το κτηματολόγιο που της δασονομίας, το κτηματολόγιο των προστατευόμενων ζωνών, τον κατάλογο της πολιτισμικής κληρονομιάς και άλλους.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Το κτηματολογικό σύστημα της Λιθουανίας είναι βασισμένο στη μελέτη κατάτμησης του εδάφους και καταγράφει περιγραφικά και γραφικά στοιχεία των ιδιοτήτων των πραγματικών ιδιοκτησιών. Η κύρια μονάδα μέσα στο κτηματολόγιο και τον κατάλογο των πραγματικών ιδιοκτησιών είναι το γεωτεμάχιο και όλες οι βελτιώσεις που του αντιστοιχούν και σχετίζονται με το συγκεκριμένο έδαφος (κτήρια, εγκαταστάσεις, επίπεδα, εγκαταστάσεις εφαρμοσμένης μηχανικής, και άλλα, τα οποία χρησιμοποιούνται ως ακίνητη ιδιοκτησία). Μόνο το διαμορφωμένο και ερευνημένο αντικείμενο πραγματικής ιδιοκτησίας μπορεί να καταγραφεί στο κτηματολόγιο πραγματικής ιδιοκτησίας και στον κατάλογο των αγοροπωλησιών μπορούν να συμπεριληφθούν μόνο οι καταχωρημένες πραγματικές ιδιοκτησίες.

Το λιθουανικό κτηματολόγιο και ο κατάλογος πραγματικών ιδιοκτησιών διακρίνουν τα ακόλουθα κύρια **τμήματα**:

- Περιγραφικά στοιχεία, δηλ. περιγραφή ενός αντικειμένου πραγματικής ιδιοκτησίας, η θέση και τα κύρια ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά του, τύπος χρήσης, η αξία και η τιμή μιας μονάδας της πραγματικής ιδιοκτησίας
- Νομικά στοιχεία, δηλ. αρχεία με το ποιος είναι ο ιδιοκτήτης, κάτοχος ή διευθυντής ενός αντικειμένου και διευκρινιστικές πληροφορίες για τον τύπο κατοχής (π.χ. μίσθωση). Δείχνει επίσης τις επιβαρύνσεις στο δικαίωμα της κατοχής και άλλων σχετικών στοιχείων
- Νομικά γεγονότα, δηλαδή συναλλαγές που πιστοποιούνται από τους συμβολαιογράφους
- Γραφική περιγραφή, δηλαδή χάρτης ο οποίος περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτηματολογίου και των κτηματολογικών καταλόγων.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Η Λιθουανία έχει ένα ενοποιημένο κτηματολόγιο πραγματικής ιδιοκτησίας και το **σύστημα καταλόγων** που περιέχει:

- την εγγραφή των αντικειμένων πραγματικής ιδιοκτησίας,
- διορθώσεις αυτών των πληροφοριών και
- νομικά θέματα

Ο **κατάλογος πραγματικών ιδιοκτησιών** καταγράφει:

- τα πραγματικά δικαιώματα στα αντικείμενα πραγματικής ιδιοκτησίας,
- τις επιβαρύνσεις σε αυτά τα δικαιώματα, και
- κρατά τις πληροφορίες για τις υποθήκες.

Το **κτηματολόγιο πραγματικής ιδιοκτησίας** περιέχει:

- τις πληροφορίες για τα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά των αντικειμένων πραγματικής ιδιοκτησίας καθώς επίσης και
- της αξίας της.

Οι **κτηματολογικοί χάρτες** καταδεικνύουν:

- όλες τις ιδιότητες που αντιστοιχούν γραφικά στον καταχωρημένο τίτλο.

Το ενοποιημένο σύστημα του κτηματολογίου και οι κατάλογοι των πραγματικών ιδιοκτησιών είναι πλήρως αυτοματοποιημένα.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: >2.000.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: >4.000.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

Ο ψηφιακός κτηματολογικός χάρτης αντιπροσωπεύει το γραφικό περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος που διευκρινίζει τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (θέση και τα όρια) των αντικειμένων πραγματικής ιδιοκτησίας με τη βοήθεια του εθνικού συστήματος. Ο κτηματολογικός χάρτης αποτελείται από το γραφικό επίπεδο (σχέδια αντικειμένου) και το περιγραφικό επίπεδο (αριθμητικά στοιχεία), τα οποία είναι από κοινού συνδεδεμένα.

Ο κτηματολογικός χάρτης αποτελείται από τα ακόλουθα **κύρια επίπεδα πληροφοριών**:

- γεωαναφερόμενα στοιχεία: συντεταγμένες των εθνικών και τοπικών γεωδαιτικών βασικών σημείων και άλλων πληροφοριών που περιγράφουν αυτά τα σημεία
- όρια, ονόματα και κώδικες των διοικητικών μονάδων
- όρια, ονόματα και κώδικες των τακτοποιήσεων
- όρια, ονόματα και κώδικες των κτηματολογικών περιοχών
- όρια, ονόματα και κώδικες των κτηματολογικών φραγμών
- όρια των αγροτεμαχίων στο ισότιμο σύστημα, και οι μοναδικοί κτηματολογικοί τους αριθμοί
- συντεταγμένες του κεντρικού σημείου των κτηρίων στο εθνικό ισότιμο σύστημα και τους μοναδικούς αριθμούς τους
- συντεταγμένες των κεντρικών γραμμών εγκαταστάσεων εφαρμοσμένης μηχανικής στο εθνικό ισότιμο σύστημα και τους μοναδικούς αριθμούς τους
- τιμές εμπορίου, ζώνες, ονόματα και κώδικες του ακίνητου αντικειμένου.



Σχήμα 1.38: Απόσπασμα από ψηφιακό κτηματολογικό χάρτη σε αστική περιοχή

Ρόλος του κτηματολογικού στρώματος στο SDI

Ο κτηματολογικός χάρτης διαμορφώνει ένα στρώμα του **συστήματος αναφοράς**, το οποίο χρησιμοποιείται για να:

- φιλοξενεί τις μεταρρυθμίσεις και να αποκαθιστά τη σωστή θέση στο εθνικό σύστημα αναφοράς
- πραγματοποιούνται κτηματολογικές εργασίες, δηλ. σχηματισμός των αγροτεμαχίων
- προκύπτουν συμπεράσματα των συναλλαγών μεταξύ των πραγματικών ιδιοκτησιών
- πραγματοποιείται σχεδιασμός των εδαφών στις αστικές και αγροτικές περιοχές
- χρησιμοποιείται σε διαφορετικές δραστηριότητες σχεδιασμού, π.χ. για τους δρόμους
- επιτυγχάνεται η σταθεροποίηση της κατάστασης του εδάφους.

Ζητήματα μεταρρύθμισης

Κτηματολογικά ζητήματα

Τα κύρια **προβλήματα** σήμερα στο κτηματολόγιο πραγματικής ιδιοκτησίας και το σύστημα καταλόγων είναι τα ακόλουθα:

- Κατ' αρχάς, ανεπάρκεια των ορίων των προς μελέτη αγροτεμαχίων. Κατά τη διάρκεια της μεταρρύθμισης εδάφους στη Λιθουανία υπάρχουν δύο τύποι ερευνών: απλουστευμένος (με τη χρησιμοποίηση του χαρτογραφικού υλικού) και ακριβής (με τη χρησιμοποίηση των γεωδαιτικών οργάνων). Λόγω αυτής της διαφοροποίησης, μερικές φορές είναι δύσκολο να επιτευχθεί η ταύτιση των ορίων των τμημάτων της γης, κάτι που τις περισσότερες φορές οδηγεί στη δημιουργία κενών μεταξύ των γεωτεμαχίων ή στην επικάλυψη των ορίων. Αυτό οδηγεί στην ανακρίβεια του κτηματολογικού χάρτη και μερικές φορές σε διαφωνίες για τον καθορισμό των οριστικών ορίων
- Δεύτερον, η χωριστή εγγραφή ενός πραγματικού δικαιώματος στην πραγματική ιδιοκτησία, π.χ. μία υποθήκη καταχωρείται ξεχωριστά από το ακίνητο στον κατάλογο των υποθηκών. Μια τέτοια κατάσταση κάνει την υποθήκευση και τη διαδικασία μεταβίβασης πιο αργή και με μεγαλύτερο οικονομικό κόστος.
- Τρίτον, η προηγουμένως υπάρχουσα χωριστή εγγραφή του εδάφους και των κτηρίων, οδήγησε στο γεγονός ότι μερικά κτήρια δεν είναι ενσωματωμένα με το έδαφος στο οποίο ανήκουν, και συμβαίνουν περιπτώσεις όπου η γη και το κτήριο που βρίσκεται επάνω της να ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και να έχουν ακόμη και διαφορετικές διευθύνσεις.
- Τέταρτον, η απουσία του ενός καταλόγου με όλες τις διευθύνσεις ο οποίος πρέπει να εξελιχθεί και να μπορεί να εξυπηρετήσει ως κατάλογος παραπομπής για την ανταλλαγή των στοιχείων σχετικά με την πραγματική ιδιοκτησία.

Τρέγουσες πρωτοβουλίες

- Τα επικαλυπτόμενα όρια και τα κενά που δημιουργούνται όπως είπαμε παραπάνω, ρυθμίζονται κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης και της βελτίωσης του κτηματολογικού χάρτη.
- Το 2004 άρχισε ένα διεθνές πρόγραμμα για την ενίσχυση των κρατικών καταλόγων. Θα αντιμετωπίσει τα ζητήματα για τη βελτίωση των τεχνολογικών συνδέσεων μεταξύ του καταλόγου των πραγματικών ιδιοκτησιών με τον κατάλογο των υποθηκών.
- Το 2003 εφαρμόζεται μια νέα έκδοση του συστήματος πληροφοριών του καταλόγου πραγματικής ιδιοκτησίας, το οποίο στοχεύει στην ενσωμάτωση του εδάφους και των κτηρίων σε την.
- Το ζήτημα του καταλόγου διευθύνσεων έχει αγγιχτεί εφαρμόζοντας τα διεθνή προγράμματα που έκαναν την ανάλυση της παρούσας κατάστασης και υπέβαλαν τις προτάσεις για την καθιέρωσή του, συμπεριλαμβανομένων των νομικών, τεχνολογικών και τεχνικών πτυχών.

1.2.11 Κτηματολόγιο Νέας Ζηλανδίας

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 268.680 km²
- ❖ Πληθυσμός: 4.1 εκατομμύρια κάτοικοι

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Έχει ψηλά και απότομα βουνά, τραχιά οροπέδια και ηφαιστειογενή δραστηριότητα.
- ❖ Αποτελείται από δύο κύρια νησιά, το Βόρειο και το Νότιο.
- ❖ Υψηλότερη κορυφή: 3.755m
- ❖ Φυσικά διαθέσιμα αγαθά της χώρας είναι: το φυσικό αέριο, μεταλλεύματα σιδήρου, άμμος, κάρβουνο, ξυλεία, υδροηλεκτρική ενέργεια, χρυσός και ασβεστόλιθος.
- ❖ Καλλιεργήσιμες περιοχές : 9%
- ❖ Μόνιμες καλλιέργειες : 5%
- ❖ Μόνιμα λιβάδια : 50%
- ❖ Δασικές περιοχές και ξυλεία : 28%
- ❖ Άλλες χρήσεις γης : 8%
- ❖ Ποσοστό πληθυσμού σε αστικές περιοχές: 80 %

Ιστορικό πλαίσιο

Η Νέα Ζηλανδία είναι νέα στην ιστορία ανθρώπινης κατοικίας της, καθώς ανακαλύφθηκε και αποικίστηκε περίπου το 950 Π.Χ., από τους Πολυνησιακούς λαούς από τα νησιά του Ειρηνικού. Οι Πολυνήσιοι ήταν διάσημοι για τη δυνατότητά τους να πλοηγήσουν στις απέραντες εκτάσεις του Ειρηνικού Ωκεανού.

Το 1642, ο ολλανδός εξερευνητής Abel Tasman έπλευσε εν συντομία κατά μήκος της δυτικής ακτής της Νέας Ζηλανδίας. Ο καπετάνιος James Cook περιέπλευσε στη χώρα το 1769 και ήταν ο πρώτος Ευρωπαίος που πάτησε το πόδι του στη χώρα, ισχυριζόμενος το έδαφος ως βρετανικό και ανοίγοντας έτσι το δρόμο για τη δημιουργία αποικιών.

Το 1840 η βρετανική κυβέρνηση έλαβε μέρος σε μια συνθήκη με τους ιθαγενείς της Νέας Ζηλανδίας, γνωστή ως Συνθήκη Waitangi.

Το 1907 η βρετανική αποικία της Νέας Ζηλανδίας απέκτησε ανεξάρτητη κυριαρχία και έγινε μέλος της Κοινοπολιτείας που υποστήριζε το Ηνωμένο Βασίλειο (UK) στρατιωτικά και στους δύο παγκόσμιους πολέμους. Η Νέα Ζηλανδία απομακρύνθηκε από διάφορες αμυντικές συμμαχίες κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '70 και της δεκαετίας του '80. Τα τελευταία χρόνια η κυβέρνηση έχει επιδιώξει να εξετάζει τις μακροχρόνιες υφιστάμενες διαμαρτυρίες των ιθαγενών της Νέας Ζηλανδίας.

Κρατικοί οργανισμοί

Το σύστημα μελέτης του εδάφους αντιμετωπίζεται από μία κεντρική κρατική διεύθυνση (πληροφορίες εδάφους της Νέας Ζηλανδίας), το οποίο έχει επίσης την ευθύνη για τους τίτλους εδάφους, το έδαφος των κορωνών, την αξιολόγηση του εδάφους, την τοπογραφικές χαρτογραφήσεις και την υδρογραφία. Υπάρχει ένας επιθεωρητής-στρατηγός αρμόδιος για το

εθνικό σύστημα ελέγχου, την οργάνωση της κτηματολογικής έρευνας και των σχετικών βάσεων δεδομένων.

Τα γεωδαιτικά και κτηματολογικά συστήματα μελετών του εδάφους ρυθμίζονται σήμερα κατά ένα μεγάλο μέρος ψηφιακά, με έναν συνεχή ψηφιακό κτηματολογικό χάρτη ολόκληρης της χώρας. Αυτό καλείται σύστημα Landonline, το οποίο άρχισε το 1996 και ολοκληρώθηκε στο τέλος του 2002. Οι κτηματολογικές μελέτες, κυρίως, είναι πάντα συνδεδεμένες και ενσωματωμένες στο σύστημα τριγωνισμού.

Υπάρχουν μελετητές του κτηματολογίου, ορισμένοι από την κυβέρνηση, που χορηγούν άδεια σε μηχανικούς για τη χορήγηση αδειών μελετών χαρτογράφησης. Αυτό πετυχαίνει τη δημιουργία του πρώτου πίνακα μελετών που ιδρύεται το 1901.

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Παλαιότερα μία συνηθισμένη μορφή κτηματολογίου ήταν βασισμένη στη φυλετική ιδιοκτησία. Σε αυτό το κτηματολόγιο, η οριοθέτηση των τμημάτων γης γινόταν με τη χρήση γεωγραφικών χαρακτηριστικών γνωρισμάτων και δεν υπήρχε καμία μορφή γραπτού αρχείου.

Με τη συνθήκη «Waitangi», οι ντόπιοι εξασφάλισαν τα ιδιοκτησιακά τους δικαιώματα. Το 1830, όμως με την εισροή των βρετανικών αποικιών, πραγματοποιήθηκαν διάφορες και μεγάλες πωλήσεις εδάφους. Οι συγκρούσεις των λαών οδήγησαν σε μία σειρά πολέμων, οι οποίοι με της σειρά τους οδήγησαν στη δήμευση μεγάλου μέρους των περιουσιών των ντόπιων κατοίκων.

Από το 1840 οργανώθηκαν τα τοπικά συστήματα ερευνών στις σημαντικότερες περιοχές της χώρας, καθώς και ένα δικαστήριο που ιδρύθηκε για να τυποποιεί και να εξασφαλίζει τον τίτλο ιδιοκτησίας εδάφους.

Στα μέσα του 1870 εισήχθησαν σε όλη τη χώρα μία συστηματική έρευνα, μαζί με ένα σύστημα τίτλου εδάφους Torrens. Σταδιακά, το μεγαλύτερο μέρος των γηγενών τμημάτων εδάφους καταγράφηκε σε αυτό το σύστημα. Η ανάγκη για ένα γεωδαιτικό σύστημα ελέγχου ήταν γνωστή από πολύ παλιά, αλλά η πρόοδος σε αυτό ήταν σοβαρά περιορισμένη λόγω της έλλειψης πόρων και γενικά λόγω της δύσβατης ορεινής έκτασης. Το 1949 δημιουργήθηκε ένα εθνικό γεωδαιτικό σύστημα ελέγχου. Το 2000 εισήχθηκε ένα νέο σύστημα αναφοράς βασισμένο σε μετρήσεις GPS. Τα συστήματα τίτλων ερευνών και εδάφους αντιμετωπίστηκαν σε 12 χωριστές περιοχές εδάφους, αλλά λειτουργούσαν υπό κεντρική καθοδήγηση και κοινή νομοθεσία.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Ο κύριος και ιστορικός σκοπός του κτηματολογίου είναι η εξασφάλιση και η μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας και η καταγραφή των πληροφοριών σχετικά με το έδαφος.

Το κτηματολογικό σύστημα υποστηρίζει επίσης την αξιολόγηση του εδάφους και τα συστήματα κατηγοριοποίησης του εδάφους και χρησιμοποιείται εκτενώς για μια σειρά λειτουργιών, όπως στον προγραμματισμό της κυβερνητικής διοίκησης και των τοπικών αρχών. Ακόμη, διαμορφώνει ένα θεμελιώδες επίπεδο πληροφοριών σε διάφορα συστήματα GIS. Συνδυασμένο με τις διευθύνσεις των γεωτεμαχίων, χρησιμοποιείται για την αντιμετώπιση περιπτώσεων επειγόντων περιστατικών.

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Ένα ενιαίο κτηματολογικό σύστημα ερευνών υποστηρίζει πέντε διαφορετικά συστήματα:

- Μεταβίβαση εδάφους ή ιδιωτικής γης
- Έδαφος αποικιών, συνήθως οι ιδιοκτήτες είναι πολλοί
- Έδαφος γηγενών που καλύπτει:
 - ο Μίσθωση τμημάτων εδάφους
 - ο Εθνικά πάρκα και προστατευμένες περιοχές
 - ο Κυβερνητικοί σκοποί
 - ο Δρόμοι
- Πράξεις - υπάρχει ένα πολύ μικρό υπόλοιπο εδάφους στις καταχωρήσεις πράξεων.
- Εξαγωγή αδειών για τη διαχείριση των δικαιωμάτων επί των γεωτεμαχίων.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Το μοναδιαίο στοιχείο μελέτης είναι το γεωτεμάχιο, συνοδευμένο από όλες τις σχετικές με αυτό πληροφορίες, όπως την περιγραφή του, την περιοχή που βρίσκεται, τους τίτλους ιδιοκτησίας του ή άλλα αξιώματα που καταγράφονται αναλόγως. Υπάρχει επίσης παροχή πληροφοριών για τους τίτλους, τις μισθώσεις και τις δουλείες των γεωτεμαχίων. Ενώ ο τίτλος του γεωτεμαχίου εξασφαλίζεται, υπάρχουν μερικές περιπτώσεις κατοχής ενός γεωτεμαχίου λόγω χρησικτησίας, όπου εκεί η κατοχή είναι μακροχρόνια και αδιαφιλονίκητη.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Τα κύρια συστατικά είναι:

Χωρικά στοιχεία

- Τα γεωτεμάχια καθορίζονται από τη μελέτη και από τα μνημεία της περιοχής, και τεκμηριώνονται με σχέδια (κτηματολογικά δεδομένα ερευνών). Η περιγραφή γίνεται συνήθως από τον αριθμό των μερών ή τμημάτων και τον αριθμό των σχεδίων.
- Τα όρια μπορούν είτε να είναι αποτέλεσμα μετρήσεων, είτε να είναι φυσικά, π.χ. φράκτες, είτε να είναι φυσικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα που καθορίζονται από την μελέτη του γεωτεμαχίου. Το σύστημα επομένως, είναι κυρίως αριθμητικό με μερικά γενικά όρια σε μερικές περιπτώσεις, όπως τα γενικά περιγεγραμμένα φυσικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα.

Περιγραφικά στοιχεία

- Κατάλογος μεταφοράς των ιδιοκτητών εδάφους και ενδιαφερόμενων για τα γεωτεμάχια, τις υποθήκες, τις δουλείες κ.λπ.
- Κατάλογος δικαστηρίου των ιδιοκτητών των γεωτεμαχίων
- Έδαφος γηγενών - κανένα συγκεκριμένο σύστημα ληξιαρχείων, αν και κάθε αντιπροσωπεία γαιοκτημόνων μπορεί να έχει το προτέρημα της χρήσης του καταλόγου της.

Το σύστημα της κτηματολογικής και γεωδαιτικής έρευνας και το σύστημα μεταφοράς τίτλων, είναι τώρα πλήρως αυτοματοποιημένα. Όλα τα στοιχεία πλέον φυλάσσονται ψηφιακά και η διατήρηση και παροχή τους γίνονται με αυτοματοποιημένες διαδικασίες και μέσω διαδικτύου. Οι επαγγελματίες μελέτης και σύνταξης πράξεων μεταβίβασης έχουν τη δυνατότητα της ψηφιακής πρόσβασης στα στοιχεία του κτηματολογικού συστήματος.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: 2.300.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 2.420.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

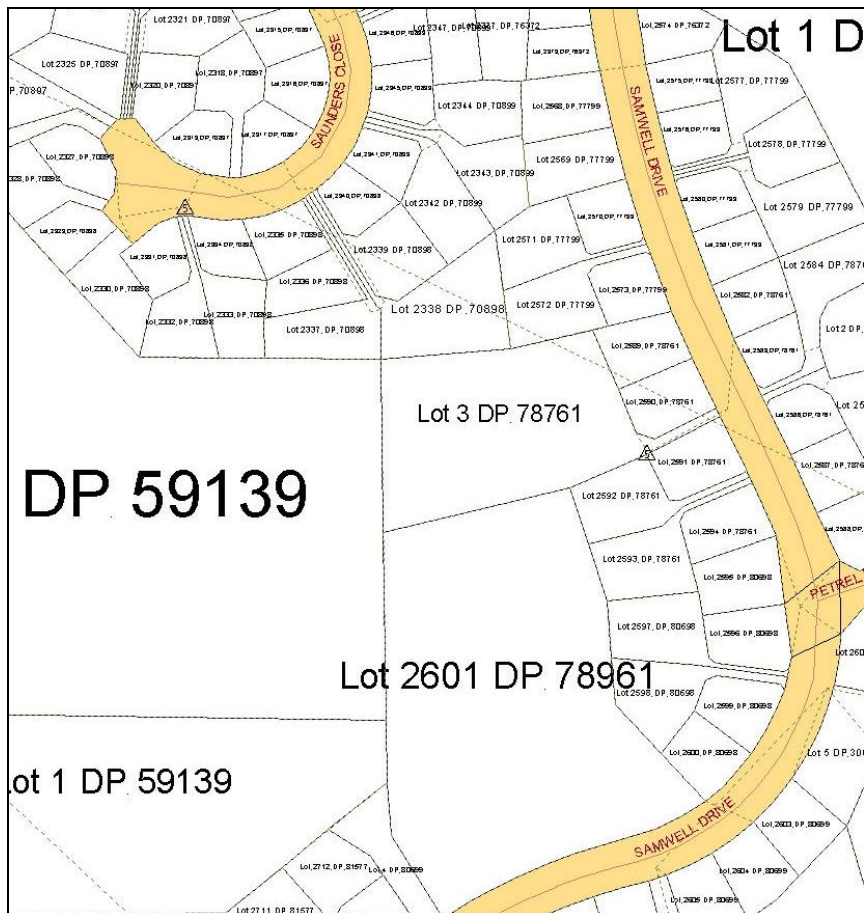
Κτηματολογικός χάρτης

Η Νέα Ζηλανδία έχει πλήρη κάλυψη από τις κτηματολογικές βάσεις χαρτογραφικών δεδομένων. Αυτό δημιουργήθηκε αρχικά με την ψηφιοποίηση των ήδη υπαρχόντων αναλογικών κτηματολογικών χαρτών, από κλίμακα 1:1,000 σε 1:50,000. Η βάση δεδομένων έχει πλήρεις πληροφορίες τοπολογίας.

Ο **κτηματολογικός χάρτης** αποτελείται από τα επίπεδα των πληροφοριών που βρίσκονται εύκολα μέσω διαδικτύου και περιέχει:

- γεωτεμάχια, προσδιοριστικά γεωτεμαχίων και περιοχές γεωτεμαχίων
- διαστάσεις των ορίων,
- κόμβους και προσδιοριστικά ορίων
- συντεταγμένες ορίων και ακρίβειες προσδιορισμού τους
- σχέδια ερευνών, όπου υπάρχουν
- μελέτες κόμβων, όπου υπάρχουν
- γεωδαιτικοί έλεγχοι
- διεύθυνση γεωτεμαχίων και ονόματα οδικών δικτύων
- σύνδεση με τις αναφορές του τίτλου ιδιοκτησίας

Ακολουθεί παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη:



Σχήμα 1.39: Παράδειγμα εδαφικής έκτασης με αρκετά από τα 120 πιθανά πληροφοριακά επίπεδα που παρουσιάζονται

Ρόλος του κτηματολογικού στρώματος στο SDI

Η κτηματολογική βάση δεδομένων, που υποστηρίζεται από τη γεωδαιτική βάση δεδομένων, χρησιμοποιείται εκτενώς ως θεμελιώδες σύνολο λειτουργιών από την κυβέρνηση, για διαχείριση των πόρων, από τις τοπικές αρχές, και για διάφορες εμπορικές εφαρμογές. Αυτό δείχνει ότι ένας μεγάλος αριθμός εφαρμογών και πληροφοριακών συστημάτων αφορούν στη διεύθυνση των γεωτεμαχίων ή στο ενδιαφέρον για τα αξιώματα υπέρ του εδάφους.

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

1. Αυτοματοποίηση

Η Νέα Ζηλανδία έχει ολοκληρώσει πρόσφατα έναν σημαντικό επανασχεδιασμό και μια αυτοματοποίηση της κτηματολογικής έρευνας και των κτηματολογικών συστημάτων μεταφοράς τίτλων εδάφους μέσω του διαδικτύου. Τα μελλοντικά **ζητήματα ή ευκαιρίες** είναι:

- ζήτημα του τίτλου σε όλη την έκταση των γηγενών εδαφών
- σύνδεση του αναλογικού συστήματος πληροφοριών εδάφους με το ψηφιακό

- Επικοινωνία μεταξύ των τοπικών αρχών για την έγκριση του σχεδιασμού και της διαχείριση των διευθύνσεων των γεωτεμαχίων που παρουσιάζονται και μέσω διαδικτύου.
- επέκταση των ηλεκτρονικών εφαρμογών για να περιλαμβάνουν και τις πιο σύνθετες συναλλαγές
- πλήρης μελέτη των ψηφιακών ερευνών

2. Ανάπτυξη ενός θαλάσσιου κτηματολογίου

Το σύστημα εδάφους μέσω διαδικτύου έχει σχεδιαστεί με την υπόσχεση αυτής της δυνατότητας δημιουργίας ενός θαλάσσιου κτηματολογίου. Ωστόσο, δεν έχει αναπτυχθεί ακόμα ένα σχετικό περιεκτικό νομοθετικό και διοικητικό πλαίσιο.

Τρέχουσες πρωτοβουλίες

Το μεγαλύτερο μέρος των παραπάνω, είναι ήδη σε ένα σχέδιο ανάπτυξης.

1.2.12 Κτηματολόγιο Νότιας Αφρικής

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 1.219.912 km²
- ❖ Πληθυσμός: 47,9 εκατομμύρια κάτοικοι

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Ποσοστό πληθυσμού σε αστικές περιοχές: 55,4%
- ❖ Ποσοστό πληθυσμού σε αγροτικές περιοχές: 44,6%
- ❖ Αστική και βιομηχανική γη : 1,4%
- ❖ Αγροτική γη : 86%
- ❖ Καλλιεργήσιμες περιοχές : 12%
- ❖ Δασικές περιοχές : 1,5%
- ❖ Προστατευόμενες περιοχές : 6% (6,7 εκτάρια)

Ιστορικό πλαίσιο

Το 1652, οι Ολλανδοί αντιλήφθηκαν τη στρατηγική και οικονομική σημασία του ακρωτηρίου της καλής ελπίδας και έστειλαν έναν έμπορο, τον Jan. Van Riebeeck από την εμπορική επιχείρηση της ανατολικής Ινδίας για να δημιουργήσει έναν σταθμό ανανέωσης για τη διάβαση των σκαφών. Η Νότια Αφρική κυβερνήθηκε από την Ολλανδία από το 1672 μέχρι το 1810. Μετά την κατάληψη του ακρωτηρίου της καλής ελπίδας το 1806 από τους Βρετανούς, οι οποίοι κατέλαβαν το ακρωτήριο που προσαρτά την αποικία στο Ηνωμένο Βασίλειο, 10.000 ολλανδικές αποικίες κατευθύνθηκαν οδοιπορικώς προς το Βορρά για να βρουν την δική τους Δημοκρατία. Η ανακάλυψη διαμαντιών (1867) και χρυσού (1886), έφερε πλούτου και μεταναστεύσεις και ενέτεινε την υποταγή των εγγενών κατοίκων. Οι ολλανδοί αγρότες αντιστάθηκαν στις βρετανικές καταπατήσεις, αλλά νικήθηκαν στον πόλεμο με την Αγγλία (1899-1902). Το 1910, η βρετανική αποικία και οι ανεξάρτητες Ολλανδικές Δημοκρατίες ένωσαν τις δυνάμεις τους για να συγκροτήσουν τη συνδικαλιστική οργάνωση της Νότιας Αφρικής. Μέσω του νόμου για το εγγενές έδαφος το 1913, το 13% του εδάφους δηλώθηκε ως προοριζόμενο για τους Μαύρους, και στα πιο πρόσφατα χρόνια ορίζεται ως γενέτειρα γη. Αυτό έθεσε τα θεμέλια για τη ρατσιστική πολιτική που ακολούθησε. Το 1948 το δεξί εθνικό Κόμμα ήρθε στην εξουσία, οδηγώντας τη ρατσιστική νομοθεσία στα άκρα – μόνο οι λευκοί είχαν το δικαίωμα να ψηφίζουν. Το 1961, η Νότια Αφρική έγινε ανεξάρτητη δημοκρατία. Κατά τη διάρκεια αυτών των ετών η μαύρη αντίσταση υπό το Εθνικό Αφρικανικό Κογκρέσο έγινε πιο στρατευμένη, με συνέπεια τις μαζικές εκστρατείες δράσης που καθοδηγούνταν ενάντια στην κυβέρνηση. Το 1990, ο Πρόεδρος FW de Klerk έληξε τη ρατσιστική πολιτική όταν αποδέσμευσε το Εθνικό Αφρικανικό Κογκρέσο και απελευθέρωσε το Νέλσον Μαντέλα από τη φυλακή των νησιών Robben ύστερα από κάθειρξη 27 ετών. Το 1994, διεξήχθησαν οι πρώτες δημοκρατικές εκλογές και το Εθνικό Αφρικανικό Κογκρέσο κέρδισε την πλειοψηφία. Στις 10 Μαΐου του 1994, ο Νέλσον Μαντέλα εκλέχθηκε ως πρώτος μαύρος Πρόεδρος της Νότιας Αφρικής με τον Thabo Mbeki ως αντιπρόεδρο και τον FW de Klerk της προσωρινής κυβέρνησης για

δεύτερο αντιπρόεδρο. Τα εδάφη της γενέτειρας ενσωματώθηκαν στη Νότια Αφρική. Το 1999 ο Thabo Mbeki εκλέχθηκε ως Πρόεδρος.

Κρατικοί οργανισμοί

Οι αρμόδιες διευθύνσεις για την καταγραφή του εδάφους και τη χαρτογραφική αποτύπωσή του, υπάγονται στο Εθνικό Τμήμα Υποθέσεων Εδάφους. Αυτές οι διευθύνσεις περιλαμβάνουν τέσσερις γενικούς μελετητές χαρτογράφησης και 9 γραφεία εγγραφής πράξεων, κάθε ένα με τη δική του αρμοδιότητα διοίκησης.

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Οι πρώτοι μελετητές εδάφους ήρθαν στο ακρωτήριο περίπου το 1658, πέντε έτη μετά από την καθιέρωση της πρώτης ευρωπαϊκής τακτοποίησης στο ακρωτήριο από τον Jan van Riebeeek. Η πρώτη κτηματολογική έρευνα ήταν για ένα κομμάτι γης κατά μήκος των οχθών του ποταμού Liesbeek προκειμένου να μεταφερθεί το έδαφος σε έναν υπάλληλο ολλανδικής επιχείρησης της ανατολικής Ινδίας.

Μέχρι το 1857, οι έρευνες αντιπροσωπεύθηκαν κατά τρόπο γραφικό χρησιμοποιώντας ως όρια τα φυσικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα. Αργότερα, μετά από το 1857, οι θεοδόλιχοι χρησιμοποιήθηκαν και η καταγραφή των αριθμητικών στοιχείων όσον αφορά στα διαγράμματα ήταν υποχρεωτική.

Κατά τη βρετανική κατοχή, το 1813 εισήχθηκε η νομοθεσία (προκήρυξη Cradock) σύμφωνα με την οποία, καμία πώληση στο έδαφος δε θα αναγνωριζόταν εάν το έδαφος δεν ήταν μελετημένο και κατάλληλα καταχωρημένο στους καταλόγους.

Το 1971 ο νόμος τμηματικού τίτλου κατέστησε πιθανό για πρώτη φορά στη Νότια Αφρική τη δημιουργία επιπέδων (διαμερισμάτων) και για άλλα μέρη των κτηρίων να μπορούν να τελούν υπό κυριότητα χωριστά.

Η κτηματολογική έρευνα στη Νότια Αφρική αναλαμβάνεται αποκλειστικά υπό τον έλεγχο των εγγεγραμμένων επαγγελματιών μελετητών εδάφους. Ο επαγγελματίας μελετητές και το νομικοί σύμβουλοι ειδικευμένοι σε θέματα αγοραπωλησίας ιδιοκτησίας γης, λειτουργούν μαζί για να καταγράψουν την ιδιοκτησία γης και τα δικαιώματα σε έναν δημόσιο κατάλογο, ο οποίος στηρίζεται στην καταγραφή πράξεων.

Η Νότια Αφρική καλύπτεται πλήρως από το Εθνικό Σύστημα Ελέγχου Ερευνών (NCSS), το οποίο είναι υψηλής ακρίβειας και χαρακτηρίζεται από ένα δίκτυο τριγωνομετρικών σταθμών και από τοπογραφικές σημάνσεις στην πόλη. Είναι μια νομική απαίτηση, όλες οι κτηματολογικές έρευνες να συνδέονται με αυτό το σύστημα. Από την 01/01/1999 το Εθνικό Σύστημα Ελέγχου Ερευνών NCSS έχει βασιστεί στο παγκόσμιο γεωγραφικό σύστημα αναφοράς WGS1984, με αρχή του συστήματος τη θέση του αστρονομικού τηλεσκοπίου Hartebeesthoek.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Η αρχική λειτουργία του κτηματολογικού συστήματος στη Νότια Αφρική είναι να καθοριστούν, με λεπτομερείς εγγραφές και έγγραφα, τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Οποιοδήποτε τμήμα γης που δεν έχει μεταφερθεί νομικά από το κράτος σε ένα πρόσωπο, παραμένει στην ιδιοκτησία του κράτους. Οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο του οποίου έχουν χορηγηθεί ελεύθερα δικαιώματα ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο να ανταλλάξει (μεταφορά στη τιμή εμπορίου) εκείνη την ακίνητη ιδιοκτησία. Η ακριβής σκιαγράφηση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας έχει επιτρέψει την ανάπτυξη ενός κτηματολογικού συστήματος πληροφοριών, το οποίο αποτελεί τη βάση για την αξιολόγηση της γης, τη φορολογία της γης, τα σχέδια ανάπτυξης, τη λειτουργία των τοπικών αρχών και τη διοίκηση της γης.

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

1. **Freehold ιδιοκτησία:** δίνει στον ιδιοκτήτη τα μέγιστα δικαιώματα πέρα από το έδαφος - συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων σε:
 - Χρήση αυτού στο μέγιστο των δυνατοτήτων του, μέσα στα όρια των νόμων ή των όρων του τίτλου.
 - Την απαλλαγή από αυτό ή την πώληση αυτού.
 - Χρήση αυτού ως ασφάλεια για την έκδοση ενός δανείου.
 - Αποκλεισμό της χρήσης του από άλλους.
2. **Ιδιοκτησία μίσθωσης:** Μια μίσθωση είναι σύμβαση με την οποία το έδαφος αφήνεται ή μισθώνεται από ένα πρόσωπο εκτός από τον ιδιοκτήτη για μια καθορισμένη χρονική περίοδο. Μια μίσθωση για δέκα έτη ή περισσότερα είναι μια «μακροχρόνια μίσθωση» και πρέπει να καταχωρηθεί με το υπεύθυνο καταχώρησης των πράξεων.
3. **Δουλεία:** Ένα καταχωρημένο δικαίωμα που αφορά σε ένα πρόσωπο, το οποίο με αυτόν τον τρόπο αποκομίζει κάποιο πλεονέκτημα από την ιδιοκτησία του άλλου. Υπάρχουν δύο τύποι:
 - Praedial: Μια δουλεία που λειτουργεί υπέρ του ιδιοκτήτη ενός κομματιού γης και που δεν μπορεί να χωριστεί από το συγκεκριμένο έδαφος.
 - Προσωπική: Μια δουλεία υπέρ ενός προσώπου ή ενός σώματος που δεν χρειάζονται να είναι κύριοι οποιουδήποτε εδάφους.
4. **Δικαιώματα κάτω από την επιφάνεια του εδάφους:** Τα δικαιώματα σε οποιαδήποτε μεταλλεύματα σε μια ιδιοκτησία μπορούν να χωριστούν εντελώς από την ιδιοκτησία του εδάφους μέσω της διαδικασίας εγγραφής.
5. **Δικαίωμα τίτλου ανά τμήμα:** Τα τμηματικά σχέδια τίτλου δημιουργήθηκαν για να επιτρέψουν την ιδιοκτησία μιας μερίδας ενός κτηρίου, παραδείγματος χάριν η περίπτωση μιας πολυκατοικίας. Οι εξωτερικοί τοίχοι, το πάτωμα και η οροφή καθορίζουν μια μονάδα μέσα σε ένα σχέδιο δύο ή περισσότερων μονάδων. Ένας ιδιοκτήτης μονάδων έχει τα αποκλειστικά δικαιώματα στη μονάδα του/της, αλλά είναι από κοινού αρμόδιος για το υπόλοιπο της ιδιοκτησίας, το οποίο δεν δικαιούται κανείς αποκλειστικά.

6. **Άδεια ιδιοκτησίας:** Κατά τη διάρκεια της εποχής του φυλετικού διαχωρισμού, ήταν παράνομο για ένα μαύρο πρόσωπο να είναι κύριο μιας ιδιοκτησίας. Τα μεγάλα κομμάτια του εδάφους τα εμπιστευόντουσαν στο κράτος, αλλά καταλήφθηκαν από παραδοσιακές κοινότητες των μαύρων. Το κράτος θα μπορούσε να εκδώσει μια επιστολή, μερικές φορές με ένα σχέδιο συνημμένο, με την οποία επιτρέπεται σε ένα νομικό πρόσωπο να χρησιμοποιήσει εκείνο το έδαφος υπό συγκεκριμένους και αυστηρούς όρους. Αυτοί δεν υποβλήθηκαν ποτέ στο ληξιαρχείο πράξεων, αλλά μάλλον κρατήθηκαν από την αρχή που είχε τον έλεγχο της παραδοσιακής κοινότητας. Το κράτος εργάζεται αυτήν την περίοδο στη νομοθεσία για να μεταφέρει αυτό το έδαφος στις παραδοσιακά Κοινότητες ή/και τα άτομα εντός εκείνων των κοινοτήτων.
7. **Πράξεις επιχορήγησης:** Μερικές κωμοπόλεις δημιουργήθηκαν από το κράτος ή με δημοτικούς όρους και ανήκαν στους μαύρους που εργάστηκαν στην πόλη. Αυτές απείχαν συχνά κάποια απόσταση από τις μεγάλες πόλεις. Στους Μαύρους δόθηκαν μερικά επαγγελματικά δικαιώματα, με μια μορφή μίσθωσης. Το κράτος είναι στο στάδιο της εξάλειψης αυτής της διάκρισης, αναβαθμίζοντας αυτές τις πράξεις της επιχορήγησης σε Freehold τίτλο.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Υπάρχει ένας γενικός μελετητής του εδάφους στις περιοχές: Pretoria, Cape Town, Bloemfontein και Pietermaritzburg. Οι 9 επαρχίες έχουν διαιρεθεί μεταξύ των τεσσάρων μελετητών. Κάθε μελετητής εδάφους είναι λίγο πολύ αυτόνομος μέσα στον τομέα των αρμοδιοτήτων του. Οι κύριοι ρόλοι κάθε μελετητή (με τη συμπληρωματική βοήθεια του προσωπικού του) είναι να:

- Εξετάζει και εγκρίνει τα διαγράμματα, τα γενικά σχέδια και τα τμηματικά σχέδια τίτλου.
- Διατηρεί και ενημερώνει όλα τα εγκεκριμένα έγγραφα και τα αρχεία σχετικά με τις κτηματολογικές μελέτες.
- Προετοιμάζει και τηρεί ενημερωμένα, σε αναλογική και σε ψηφιακή μορφή, σύνθετα σχέδια στα οποία παρουσιάζονται όλα τα καταγεγραμμένα αγροτεμάχια.
- Παρέχει τα αντίγραφα των εγγράφων που κρατιούνται στο γραφείο σε αναλογική ή ψηφιακή μορφή.
- Παρέχει συμβουλές και πληροφορίες σχετικά με το κτηματολόγιο.

Το διάγραμμα είναι το θεμελιώδες έγγραφο που συντάσσεται από τον μελετητή εδάφους και χρησιμοποιείται για λόγους καταγραφής. Οι ουσιαστικές **πληροφορίες** που παρουσιάζονται για ένα διάγραμμα είναι:

- 1) Ο προσδιορισμός της ιδιοκτησίας με μοναδικό τρόπο.
- 2) Μια απεικόνιση της ιδιοκτησίας.
- 3) Λεπτομέρειες οποιουδήποτε καμπυλόγραμμου ορίου.
- 4) Περιγραφές για αναγνώριση των σημάτων και γωνιών.
- 5) Ένας πίνακας που απαριθμεί τα αριθμητικά στοιχεία των ορίων.
- 6) Ο τομέας της ιδιοκτησίας.
- 7) Λεπτομέρειες οποιουδήποτε καταχωρημένου πραγματικού δικαιώματος πάνω ή κάτω από την ιδιοκτησία (π.χ. δουλείες ή ορυκτά δικαιώματα).
- 8) Ένας μοναδικός αριθμός αναφοράς παρέχεται από τον μελετητή.

Ένα **γενικό σχέδιο** είναι ένα έγγραφο που αποτελείται από ένα ή περισσότερα φύλλα και τα οποία παρουσιάζουν τη σχετική θέση δύο ή περισσότερων κομματιών γης. Το γενικό σχέδιο περιέχει τις ίδιες ουσιαστικές πληροφορίες για κάθε κομμάτι όπως παρουσιάζεται σε ένα διάγραμμα. Είναι υποχρεωτικό να προετοιμαστεί ένα γενικό σχέδιο, όταν πρόκειται να γίνει οποιαδήποτε υποδιαίρεση του εδάφους σε δέκα ή περισσότερα κομμάτια ή σε περίπτωση ανάγκης όταν απαιτείται από το νόμο, όπως κατά την δημιουργία δήμων ή την τροποποίηση ενός υπάρχοντος γενικού σχεδίου. Τα γενικά σχέδια μπορούν να περιλάβουν πολλά φύλλα και απεικονίζουν έναν πολύ μεγάλο αριθμό πληροφοριών.

Ένα **τμηματικό σχέδιο** είναι ένα έγγραφο που αποτελείται από διάφορα φύλλα που παρουσιάζουν τη σχετική θέση δύο ή περισσότερων μονάδων μέσα σε ένα τμηματικό σχέδιο τίτλου. Ένα τέτοιο σχέδιο μπορεί να περιλαμβάνει ένα ή περισσότερα κτήρια. Ένα φύλλο του τμηματικού σχεδίου παρουσιάζει τη θέση (ίχνος) του κτηρίου ή των κτηρίων σε σχέση με τα εξωτερικά όρια του αγροτεμαχίου. Άλλα φύλλα παρουσιάζουν τη σχέση των μονάδων μέσα στο κτήριο με το κτήριο και μεταξύ τους, το ένα πάτωμα με το άλλο και, όπου είναι απαραίτητο, παρουσιάζονται οι διατομές.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Η Νότια Αφρική καλύπτεται πλήρως από το Εθνικό Σύστημα Ελέγχου Ερευνών που είναι υψηλής ακρίβειας (τα αρχεία τηρούνται με ακρίβεια εκατοστού) και απαρτίζεται από ένα δίκτυο τριγωνομετρικών σταθμών και προσημασμένων σημείων στην πόλη. Ένα δεύτερο δίκτυο των ενεργών σταθμών GPS, συμπληρώνει σταδιακά το παλαιότερο δίκτυο.

Απαιτείται νομικά, όλες οι κτηματολογικές έρευνες να συνδέονται με αυτά τα **δίκτυα ελέγχου**, τα οποία εξασφαλίζουν ότι:

- Η θέση κάθε σημείου και ορίου είναι γνωστή με ακρίβεια,
- Τα όρια ιδιοκτησίας δεν επικαλύπτονται, και
- Τα προσημασμένα σημεία που χάνονται ή καταστρέφονται μπορούν να αντικατασταθούν με την ελάχιστες απώλειες χρόνου και κόστους.

Τα μόνιμα προσημασμένα σημεία αναγνώρισης των γωνιών, που ενώνονται, συνήθως από φανταστικές ευθείες γραμμές, χαρακτηρίζουν τα όρια των ιδιοκτησιών ή των αγροτεμαχίων. Οι τύποι σημείων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ορίζονται από τον κανονισμό, συγκεκριμένα υλικά κατασκευής και συγκεκριμένες διαστάσεις. Επίσης, οι καλά κατασκευασμένες γωνίες από φράχτες ή μόνιμα κτήρια, μπορούν επίσης να υιοθετηθούν ως αναγνωριστικά σημεία.

Αν και τα όρια μεταξύ των αναγνωριστικών σημείων είναι συνήθως φανταστικές ευθείες γραμμές, ορισμένα φυσικά ή τεχνητά χαρακτηριστικά γνωρίσματα που είναι μόνιμα και είναι σαφώς καθορισμένα μπορούν να υιοθετηθούν ως καμπυλόγραμμα όρια. Τα πιο κοινά παραδείγματα είναι η μέση ενός ποταμού και η άκρη ενός απότομου βράχου. Τα τεχνητά χαρακτηριστικά γνωρίσματα του εδάφους, δεν μπορούν να υιοθετηθούν ως νέα κτηματολογικά όρια.

Αν και νομικά περιορίζεται σοβαρά το δικαίωμα ενός ιδιοκτήτη να εξετάσει το έδαφός του, το κράτος έχει επιβάλει αυτούς τους περιορισμούς προς όφελος του τακτικού προγραμματισμού και ανάπτυξης. Εκτός λίγων εξαιρέσεων η άδεια πρέπει να ληφθεί πριν την κατάτμηση του εδάφους. Ο κατάλογος νόμων και διατάξεων που ελέγχουν την κατάτμηση του εδάφους είναι μακροχρόνιος και υπόκειται σε αλλαγές. Σε πολλές περιπτώσεις η άδεια για κατάτμηση πρέπει να ληφθεί από περισσότερες από μία αρχές.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: 18.000.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 19.000.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

Είναι ένα σχέδιο που παρουσιάζει τη σχετική θέση ή τις σχετικές θέσεις και όρια των καταγεγραμμένων γεωτεμαχίων. Οι κύριοι τύποι κτηματολογικών χαρτών είναι:

Διάγραμμα: Μία γεωμετρική εικόνα που περιέχει τις αριθμητικές και περιγραφικές πληροφορίες ενός τμήματος γης, μιας γραμμής, ενός χαρακτηριστικού γνωρίσματος ή μιας περιοχής που αποτελούν τη βάση για την εγγραφή ενός πραγματικού δικαιώματος. Ένα νομικό έγγραφο πρέπει να έχει την υπογραφή ενός επαγγελματία επιθεωρητή και την έγκριση από έναν γενικό επιθεωρητή. Οι πιο κοινές περιπτώσεις είναι διαγράμματα συνενώσεων και κατατιμήσεων.

Τα στοιχεία που παρουσιάζονται σε αυτόν τύπο χάρτη είναι:

- Ο μοναδιαίος προσδιορισμός της ιδιοκτησίας
- Μια απεικόνιση της ιδιοκτησίας
- Περιγραφή των ορίων
- Περιγραφή των προσημασμένων σημείων αναγνώρισης
- Συντεταγμένες και αριθμητικά στοιχεία των σημείων και των ορίων
- Σε ποια περιοχή και τομέα ανήκει η ιδιοκτησία

Γενικό σχέδιο: Είναι ένα σχέδιο που αντιπροσωπεύει τις σχετικές θέσεις και τις διαστάσεις δύο ή περισσότερων τμημάτων γης μαζί με τις ίδιες ουσιαστικές πληροφορίες για κάθε αγροτεμάχιο, όπως απαιτείται για ένα διάγραμμα. Ένα γενικό σχέδιο μπορεί να περιλάβει ένα ή περισσότερα φύλλα και να απεικονίσει έναν μεγάλο αριθμό αγροτεμαχίων. Για να γίνει νομικό έγγραφο, πρέπει να υπογραφεί από έναν επαγγελματία μελετητή εδάφους (που έκανε την έρευνα), και εγκριθεί έπειτα ή να πιστοποιηθεί ως γενικό σχέδιο από τον γενικό επιθεωρητή.

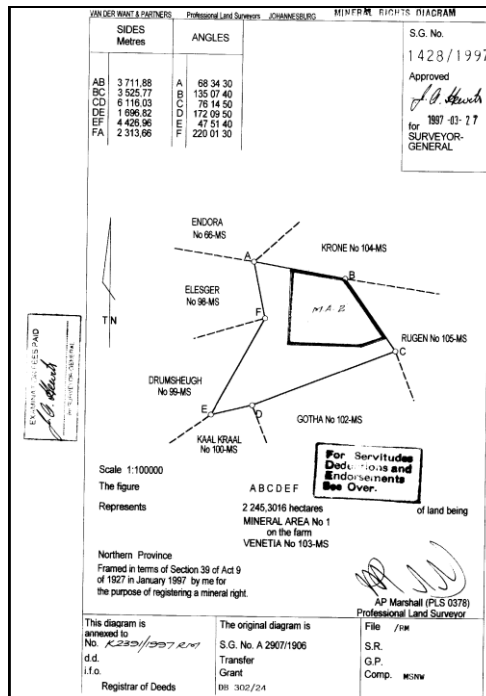
Τμηματικό σχέδιο τίτλου: Είναι ένα σχέδιο που παρουσιάζει τμήματα των κτηρίων που μπορούν να είναι ξεχωριστές ιδιοκτησίες μαζί με το τμήμα γης που τους αναλογεί. Οι πληροφορίες κάθε ορόφου κάθε τμήματος, καθώς και το ποσοστό της συνολικής έκτασης που αναλογεί σε κάθε τμήμα είναι ταξινομημένα και αριθμημένα σε πίνακες. Οι πίνακες αυτοί χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του ποσοστού εισφοράς κάθε ιδιοκτήτη.

Σχέδιο εργασίας: Είναι ένα σχέδιο που σχεδιάζεται και υπογράφεται από έναν επαγγελματία μελετητή εδάφους, και συνοδεύει και αποτελεί μέρος του αρχείου ερευνών που υποβάλλονται στον γενικό επιθεωρητή για την έγκριση. Μετά από την αποδοχή και την έγκριση, αρχειοθετούνται μαζί με το υπόλοιπο των αρχείων για διαφύλαξη και δυνατότητα μελλοντικής προσφυγής σε αυτά. Ένα σχέδιο εργασίας δείχνει τα τοποθετημένα στο έδαφος σημεία, τον προσδιορισμό της ιδιοκτησίας, τα όριά της, τις δουλειές, τους δρόμους, τις περιβάλλουσες ιδιοκτησίες και τους ποταμούς.

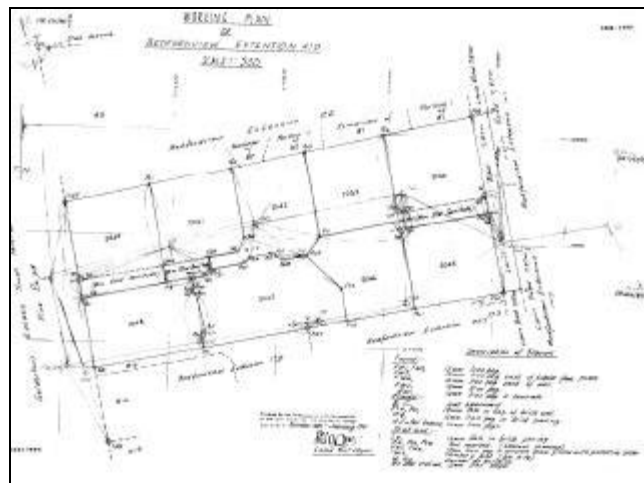
Σύνταξη/σημείωση του φύλλου: Είναι καθαρά κτηματολογικός χάρτης σε διάφορες κλίμακες και παρουσιάζει όλα τα αγροτεμάχια και τα διοικητικά όρια των περιοχών. Παρουσιάζει τη σχέση κάθε τμήματος γης με εκείνα με τα οποία συνορεύει. Επιπλέον σε αυτόν το χάρτη συμπεριλαμβάνονται και άλλα πραγματικά δικαιώματα όπως οι δουλείες και οι μισθώσεις.

Ψηφιακός κτηματολογικός χάρτης: Είναι αυτοματοποιημένος χάρτης όλων των αγροτεμαχίων και διοικητικών ορίων στη Νότια Αφρική. Τα άλλα χαρακτηριστικά του είναι τα ίδια με τον προηγούμενο.

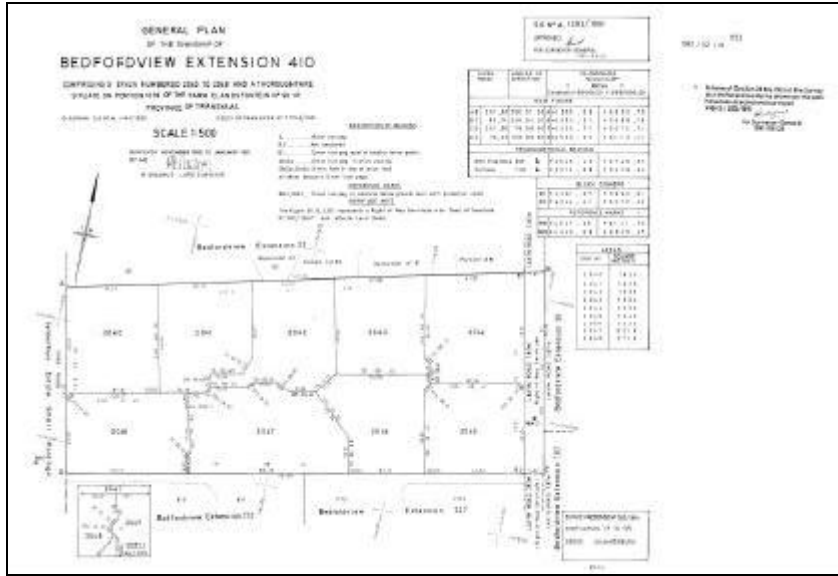
Ακολουθούν παραδείγματα εικόνων για αυτούς τους τύπους κτηματολογικών χαρτών:



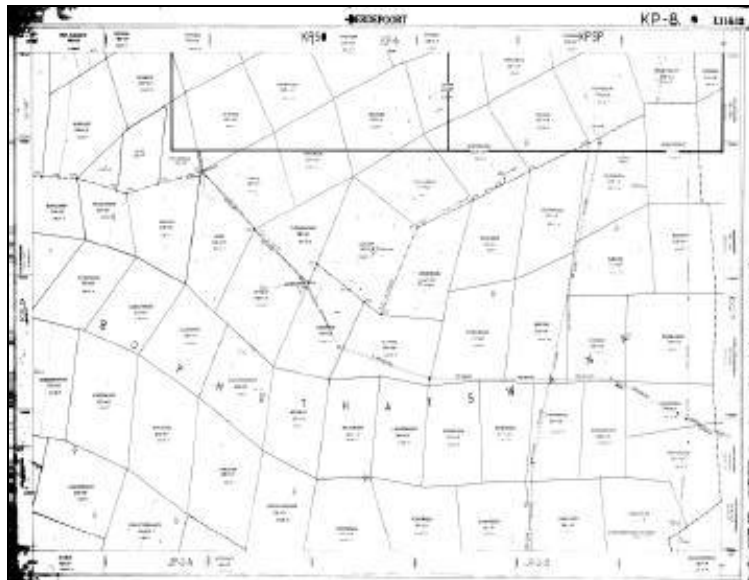
Σχήμα 1.40: Διάγραμμα



Σχήμα 1.41: Σχέδιο εργασίας



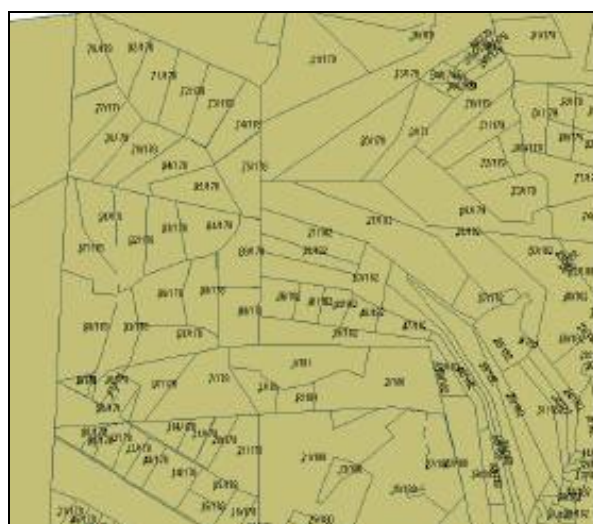
Σχήμα 1.42: Γενικό σχέδιο





Σχήμα 1.43: Σύνταξη / Σημείωση φύλλου

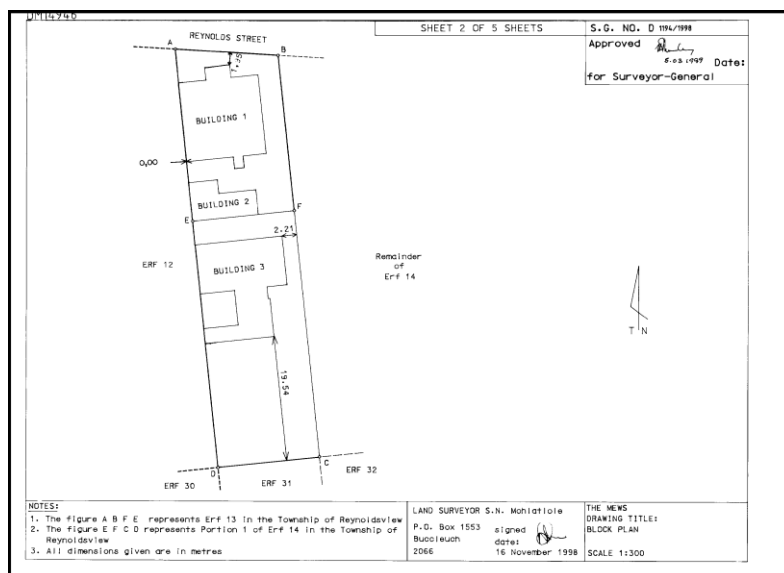


Σχήμα 1.44: Ψηφιακός Κτηματολογικός χάρτης – αστική περιοχή



Σχήμα 1.45: Ψηφιακός Κτηματολογικός χάρτης – αστική περιοχή

DM14943		
Sectional Plan No. SS	SHEET 1	S.G. No. D 1194/1998
Registered at Pretoria	OF	Approved  Date: 6.03.1999
Registrar of Deeds	5 SHEETS	for Surveyor-General
Date:		
NAME OF SCHEME: THE MEWS		
DESCRIPTION OF LAND ACCORDING TO DIAGRAM:		
a) Erf 13 Reynoldsview Township, measuring 408 square metres		
b) Portion 1 of Erf 14 Reynoldsview, Township measuring 633 square metres		
Province of Gauteng		
DIAGRAM No#; S.G. No.A 4391/1960;A 8190/1948 respectively		
LOCAL AUTHORITY: The Eastern Metropolitan Local Council		
DESCRIPTION OF BUILDINGS: Three buildings, namely		
a) Building 1 comprising sections 1 to 3 and common property.		
b) Building 2 comprising section 4		
c) Building 3 comprising sections 5 and 6		
ENCROACHMENT ON THE LAND: NO		
CERTIFICATE:		
I, Seshoahle Nathaniel Mphahlele hereby certify that I have prepared sheets 1 to 5 inclusive of this Sectional Plan from survey in accordance with the provisions of the Sectional Title Act, 1986 and the regulations promulgated thereunder.		
Date:	Signed:	
Address: P.O. Box 1553 Buccleuch 2066	Professional Land Surveyor S.N. Mphahlele Registration No. PLS 0999-0	
SURVEY RECORD 5016/1998	COMPILATION IR 1C-17/B1	GEN PLAN TP 1260



Σχήμα 1.46: Τμηματικό σχέδιο τίτλου

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

Το νοτιοαφρικανικό σύστημα της έρευνας εδάφους είναι ίσο με το καλύτερο στον κόσμο. Το κτηματολόγιο της χώρας, με μονάδα αναφοράς το γεωτεμάχιο είναι υπερβολικά ακριβές. Τα όρια στις προς μελέτη περιοχές είναι εξασφαλισμένα και οι συντεταγμένες της ιδιοκτησίας αναφέρονται σε ένα εθνικό σύστημα αναφοράς.

Μερικά σημαντικά **προβλήματα** με τα οποία το νοτιοαφρικανικό κτηματολόγιο έρχεται αντιμέτωπο είναι:

- 1) Αρχικά, υπάρχει πρόβλημα με τη λήψη αδειών για τη διεξαγωγή μελετών. Θα ήταν χρήσιμο εάν η χορήγηση άδειας ενσωματωνόταν στο νοτιοαφρικανικό κτηματολόγιο. Το νοτιοαφρικανικό κτηματολόγιο χρησιμοποιείται από όσους ενδιαφέρονται να αγοράσουν γη, οι οποίοι όμως χάνουν σε χρόνο και χρήμα. λόγω των πολλών γραφειοκρατικών διαδικασιών που παρεμβάλλονται. Για το λόγο αυτό το σύστημα χαρακτηρίζεται έως και ακατάλληλο για μία σύγχρονη και γρήγορα αναπτυσσόμενη κοινωνία. Ένα κτηματολόγιο θα πρέπει να εξυπηρετεί τη διαχείριση των πόρων μιας χώρας.

Η διαδικασία κατάτμησης του εδάφους είναι εξαιρετικά χρονοβόρα, αλλά καμία υποδιαίρεση δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί νόμιμα έως ότου ληφθεί η άδεια από όλες τις αρμόδιες αρχές. Η περιπλοκή των θεμάτων έγκειται στο γεγονός ότι διαδικασίες έγκρισης ποικίλλουν από επαρχία σε επαρχία και επίσης από δήμο σε δήμο.

- 2) Το δεύτερο πρόβλημα στο νοτιοαφρικανικό κτηματολόγιο είναι η στέγαση ή η αναβάθμιση αυτής. Η διαδικασία αυτή διαιρείται ιδεολογικά σε δύο μέρη: σε αυτό που υποστηρίζει την αναβάθμιση των ιδιοκτησιών και σε αυτό που είναι αντίθετο στην αναβάθμιση. Μεταξύ αυτών των δύο άκρων, διάφορες θέσεις μπορούν να υποστηριχτούν: μερικές κλίνουν προς τη freehold (ελεύθερη κτήση εδάφους) επιλογή και άλλες κλίνουν προς τη συνένωση των μικρών τμημάτων γης και την κοινή χρήση αυτού από πολλούς (communal).
- Εκείνοι που υποστηρίζουν freehold ως επιλογή, στηρίζουν την επιλογή τους σε οικονομικούς λόγους. Σύμφωνα με το διεθνή οργανισμό εργασίας, είναι της άποψης ότι η ριζική μεταρρύθμιση εδάφους είναι ο γρηγορότερος τρόπος για να μειωθεί η ένδεια. Άλλα **επιχειρήματα** που χρησιμοποιούνται οικονομικά από τους υποστηρικτές του freehold, είναι ότι:
 - Θα μετατρέψει τα μικρά και αντιοικονομικά τμήματα γης σε οικονομικά βιώσιμες μονάδες.
 - Θα επιτρέψει την κεφαλαιοποίηση του εδάφους δεδομένου ότι, θα συσσωρεύεται το έδαφος που θα είναι ικανοποιητικό ώστε να μπορεί να υποθηκευτεί και να εξασφαλίσει το κεφάλαιο.
 - Θα αυξήσει την παραγωγικότητα και τις επενδύσεις σε γη.

Ένα άλλο επιχείρημα που προωθείται συχνά υπέρ της freehold επιλογής είναι λόγοι οικολογίας. Αυτό το επιχείρημα είναι ότι η ιδιωτική ιδιοκτησία θα απέτρεπε τον εκφυλισμό των πολύτιμων ιδιοτήτων του εδάφους και των πόρων του, καθώς θα υπήρχε περισσότερη ευθύνη από κάθε άτομο ξεχωριστά για το κάθε τμήμα γης.

Εκείνοι που είναι ενάντια στη freehold επιλογή, χρησιμοποιούν επίσης οικονομικούς λόγους. Σύμφωνα με τα επιχειρήματα αυτών, η επιλογή της ελεύθερης αγοράς θα οδηγήσει σε μία απότομη αύξηση των τιμών των τοπικών αγορών. Αυτό μπορεί να οδηγήσει στο να περιέλθουν στα χέρια οικονομικά ισχυρών ανθρώπων ή οργανισμών τμήματα γης που θα αναλογούσαν σε οικονομικά ασθενέστερες κατηγορίες ανθρώπων. Το τμήμα υποθέσεων εδάφους υποστηρίζει ότι το πλεονέκτημα της κοινής κτήσης του εδάφους είναι ότι παρέχεται στους φτωχούς η δυνατότητα τη ελεύθερης και φτηνής πρόσβασης στη γη. Συμβάλει δηλαδή σημαντικά στην επιβίωση των αδύνατων κοινωνικών στρωμάτων.

1.2.13 ΕΛΒΕΤΙΑ

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 41.290 km²
- ❖ Πληθυσμός: 7,3 εκατομμύρια κάτοικοι

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Χαμηλότερη κορυφή: 193 m
- ❖ Υψηλότερη κορυφή: 4.634m
- ❖ Ποσοστό πληθυσμού σε αστικές περιοχές: 33 %

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Στις αρχές του 19ου αιώνα κάτω από τη επιρροή του Ναπολέοντα, καθιερώθηκε η χρήση κτηματολογίων σε αρκετές από τις 26 περιοχές του κράτους, κυρίως για φορολογικούς σκοπούς. Με την έναρξη ισχύος του συντάγματος το 1847, αναπτύχθηκε ένα σύγχρονο κράτος με σταθερούς νόμους και κανόνες. Η ανάπτυξη της βιομηχανικής δραστηριότητας, δημιούργησε επίσης την ανάγκη ύπαρξης κτηματολογίου, για τη διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και τη διευκόλυνση των συναλλαγών εδάφους.

Το αστικό δίκαιο από το 1912 αποτελεί τη βάση του κτηματολογικού συστήματος Federal Land Registry System. Εκτέθηκε λεπτομερώς με οδηγία του 1919 και με διαταγή του 1910. Στις αρχές των δεκαετιών του 20ου αιώνα, καθιερώθηκε το κτηματολόγιο του οποίου οι **αρχές** ισχύουν ακόμη και σήμερα:

- το κτηματολόγιο έχει πέντε κύρια μέρη και είναι βασισμένο σε έναν κτηματολογικό χάρτη.
- ο κτηματολογικός χάρτης πρέπει να βασίζεται στην κτηματολογική μελέτη του εδάφους.
- σύμφωνα με την πολιτική και διοικητική δομή της χώρας, ο λειτουργικός έλεγχος της κτηματολογικής μελέτης και εγγραφής εδάφους, πραγματοποιείται ανά περιοχή.
- η συνομοσπονδία εποπτεύει και επιχορηγεί την κτηματολογική λειτουργία κάθε περιοχής
- η κτηματολογική έρευνα μπορεί να πραγματοποιηθεί από τους μελετητές εδάφους του ιδιωτικού τομέα.
- οι μελετητές εδάφους που πραγματοποιούν την κτηματολογική μελέτη, είναι απαραίτητο να έχουν άδεια για αυτή τη λειτουργία από την κρατική υπηρεσία του κτηματολογίου.

Το 1993, δύο νέες διατάξεις αντικατέστησαν την παλαιά οδηγία του 1919. Ο στόχος ήταν να ανανεωθεί το κτηματολογικό σύστημα μελέτης και να εισαχθεί η χρήση και καταχώρηση ψηφιακών στοιχείων. Λόγω της ευχρηστίας των στοιχείων σε ψηφιακή μορφή, ο σκοπός των κτηματολογικών ερευνών είχε επεκταθεί από την καθαρή καταγραφή των κτηματολογικών καταλόγων, στην εξυπηρέτηση των συστημάτων πληροφοριών εδάφους οποιουδήποτε είδους. Ένα κρίσιμο στοιχείο είναι η καθιέρωση στο σύστημα της περιγραφής των ψηφιακών στοιχείων σε μία γλώσσα ανεξάρτητη των συστημάτων, INTERLIS.

Το κτηματολογικά δεδομένα έχουν κτιστεί σε 8 επίπεδα πληροφοριών, τα οποία έχουν το πλεονέκτημα ότι μπορούν να επεξεργαστούν ανεξάρτητα μεταξύ τους, γεγονός που διευκολύνει κτηματολογικές μελέτες οποιασδήποτε φύσης.

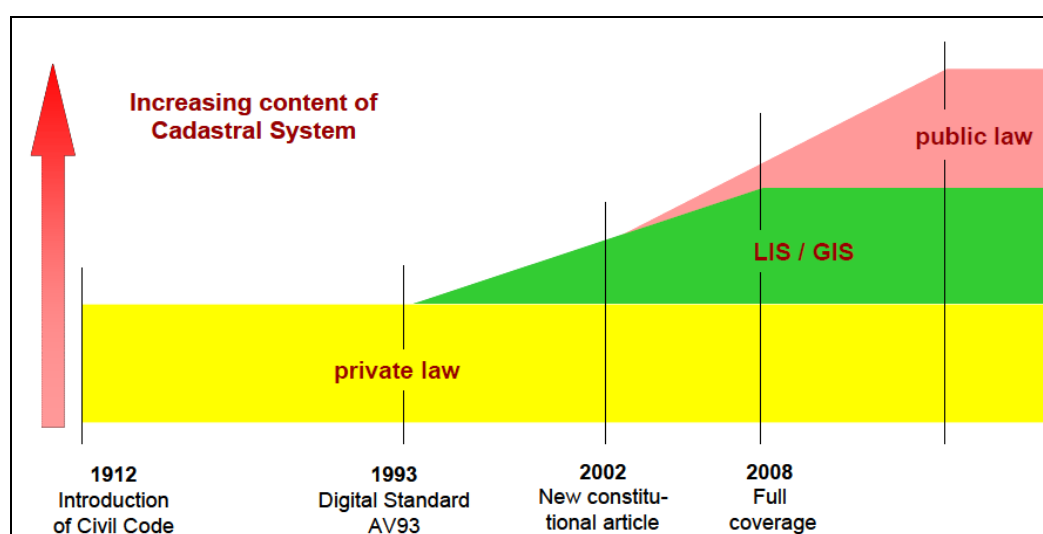
Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Από το 1912 έως το 1993, το κτηματολογικό σύστημα είχε καθαρά έναν νομικό σκοπό και συνδέθηκε κυρίως με την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Τα στοιχεία που έχουν προκύψει από τις κτηματολογικές μελέτες, έχουν χρησιμοποιηθεί ως βάση για εργασίες χαρτογράφησης, καθώς και σε πολλά είδη δημόσιων έργων προγραμματισμού και διαχείρισης του εδάφους.

Από το 1993, εκτός από τη νομική τους διάσταση, τα κτηματολογικά δεδομένα σε ψηφιακή μορφή, χρησιμεύουν επίσης ως βάση για οποιαδήποτε συστήματα πληροφοριών εδάφους.

Από το 2002, υπάρχει μια αυξανόμενη ανάγκη να τεκμηριωθούν οι περιορισμοί και οι ευθύνες του δημοσίου δικαίου.



Σχήμα 1.47: Αυξανόμενο περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος που εξυπηρετεί περισσότερους σκοπούς

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Υπάρχει μόνο ένα περιεκτικό κτηματολογικό σύστημα, το οποίο εξ ορισμού καλύπτει πλήρως όλα τα γεωτεμάχια του εδάφους. Κάθε κομμάτι γης είναι ένα γεωτεμάχιο με έναν προσδιορισμένο ιδιοκτήτη. Οι δρόμοι ή οι δημόσιες περιοχές, μπορούν να είναι στην ιδιοκτησία των δήμων. Επίσης, οι ιδιωτικές εταιρείες μπορεί να είναι οι ιδιοκτήτες των γεωτεμαχίων.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Το κτηματολογικό σύστημα είναι βασισμένο σε μια αρχή αντιστοιχίας κάθε γεωτεμαχίου με τον τίτλο ιδιοκτησίας του ο οποίος καταχωρείται στο κτηματολόγιο. Κάθε γεωτεμάχιο έχει ένα μοναδικό κωδικό αριθμό με τον οποίο συσχετίζονται όλες οι πληροφορίες που συνοδεύουν ένα γεωτεμάχιο. Τα κτήρια είναι εξ ορισμού αναπόσπαστα τμήματα των γεωτεμαχίων και εξ ορισμού δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα όρια του γεωτεμαχίου. Σε μία τέτοια περίπτωση, τα όρια του γεωτεμαχίου θα πρέπει να αποκατασταθούν ή να συνενωθούν τα δύο όμορα γεωτεμάχια. Τα γεωτεμάχια μπορούν να πωληθούν μόνο ως πλήρεις οντότητες. Εάν πρόκειται να πωληθεί μόνο ένα μέρος ενός γεωτεμαχίου, θα πρέπει να προηγηθεί μία διαδικασία κατάτμησης του αρχικού γεωτεμαχίου έτσι ώστε το τμήμα εδάφους που πρόκειται να πωληθεί να αποτελεί μία αυτούσια οντότητα, η οποία θα μπορεί να καταγραφεί στις κτηματολογικές εγγραφές.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολογικό σύστημα αποτελείται από δύο κύρια μέρη:

- 1) την καταγραφή της κατάστασης του εδάφους. Το περιεχόμενο της κτηματολογικής έρευνας καθορίζεται από ένα στοιχείο πρότυπο με 8 επίπεδα πληροφοριών (σχήμα 1).
- 2) την κτηματολογική καταγραφή. Το περιεχόμενο του κτηματολογίου είναι κυρίως η εγγραφή των ιδιοκτησιών, η οποία μπορεί να είναι:
 - ακίνητες περιουσίες (αγροτεμάχια συμπεριλαμβανομένων των κτηρίων σε αυτά),
 - όλα τα είδη δουλειών
 - δικαίωμα αξιοποίησης μεταλλευμάτων σε ορυχείο, και
 - συνιδιοκτησίες

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος γεωτεμαχίων: 4.000.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 4.200.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

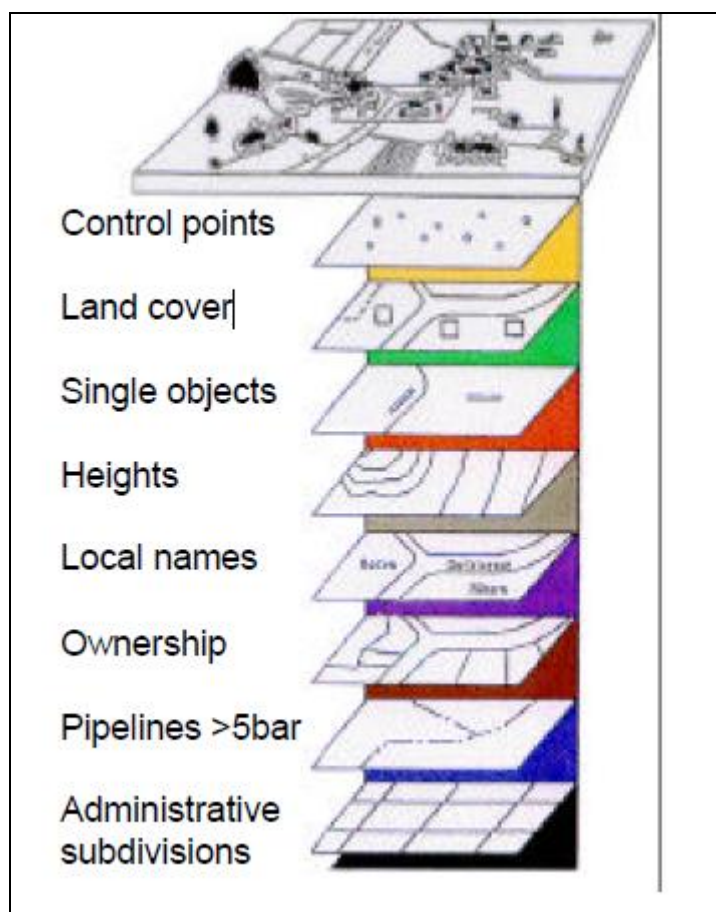
Ο ψηφιακός κτηματολογικός χάρτης αποτελείται από 8 θεματικά επίπεδα πληροφοριών (σχήμα 1). Εξ ορισμού, τα δύο επίπεδα: κάλυψη εδάφους και ιδιοκτησία, καλύπτουν πλήρως ολόκληρο το έδαφος, χωρίς επικαλύψεις και χωρίς τη δημιουργία κενών περιοχών. ενώ άλλα θεματικά επίπεδα έχουν άλλη δομή. Τα κτήρια είναι μέρος του θεματικού επιπέδου του εδάφους.

Κάθε ένα από τα 8 θεματικά επίπεδα πληροφοριών, είναι αντικειμενοστραφές και καθορίζεται από ένα διάγραμμα οντότητας-σχέσης, το οποίο είναι το πρότυπο στοιχείων και ταυτόχρονα η βάση για τη μετατροπή των στοιχείων σε ένα διαλειτουργικό σύστημα INTERLIS.

Η ακρίβεια της κτηματολογικής έρευνας και ο βαθμός λεπτομέρειας ορίζονται σε διαφορετικά **επίπεδα** σύμφωνα με την οικονομική αξία των περιοχών:

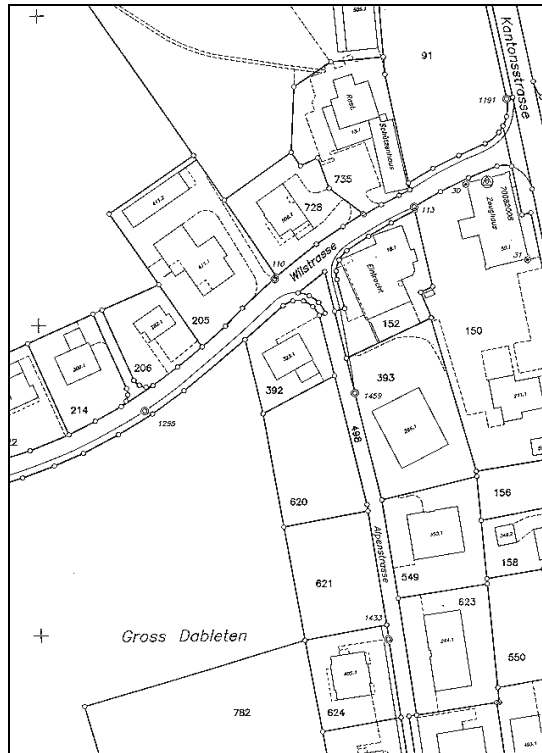
- τα κέντρα των πόλεων,
- τις κατοικημένες περιοχές
- τις γεωργικές περιοχές, και
- τις ορεινές περιοχές.

Τα κτηματολογικά στοιχεία έρευνας είναι βασισμένα σε ένα εθνικό σύστημα ελέγχου, που οργανώνεται από 3 διαταγές. Αυτά βασίζονται σε ένα συγκεκριμένο γεωδαιτικό πλαίσιο αναφοράς, το οποίο είναι σε στάδιο εξέλιξης προκειμένου να προσαρμοστεί στις σύγχρονες απαιτήσεις.

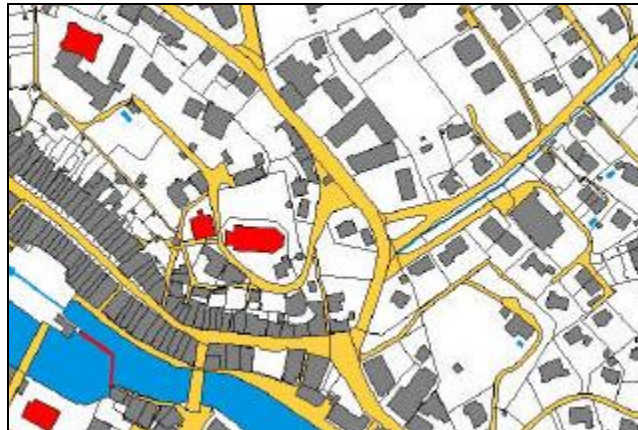


Σχήμα 1.48: Τα 8 θεματικά επίπεδα πληροφοριών

Ακολουθεί παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη:



Σχήμα 1.49: Παράδειγμα ενός παραδοσιακού κτηματολογικού χάρτη, περιοχής της Ελβετίας.



Σχήμα 1.50: Παράδειγμα του νέου ψηφιακού κτηματολογικού χάρτη με την αντικειμενοστραφή προσέγγις

Ρόλος των θεματικών επιπέδων στο κτηματολόγιο

Η δημιουργία των θεματικών επιπέδων άρχισε στην Ελβετία το 1993, με την εισαγωγή ενός νέου μοντέλου δεδομένων για την περιγραφή των κτηματολογικών στοιχείων των ερευνών. Η βασική δομική μονάδα είναι η περιγραφή των στοιχείων στη γλώσσα INTERLIS, με την οποία τα χωρικά δεδομένα μπορούν να καθοριστούν, να διαμορφωθούν, και να ανταλλαχθούν χωρίς απώλεια και ανεξάρτητα από τους περιορισμούς οποιουδήποτε συστήματος. Το πρότυπο στοιχείων για την κτηματολογική έρευνα έχει ονομαστεί AV93, και καθορίζεται από δημόσιους φορείς σε όλες τις περιοχές. Η διαμόρφωση των δεδομένων από το INTERLIS, έχει προκαλέσει κατά τη διάρκεια των τελευταίων 8 ετών, τον καθορισμό περισσότερων από 100 νέων χωρικών δεδομένων. Αυτό επέτρεψε τη χρήση των ίδιων

μηχανισμών ανταλλαγής δεδομένων με αυτόν της κτηματολογικής μελέτης. Με την εισαγωγή της έννοιας INTERLIS, η κτηματολογική έρευνα μπορεί να θεωρηθεί ως πρόδρομος για την ανάπτυξη των θεματικών επιπέδων στην Ελβετία.

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

Παρά την ισχύ της νέας νομοθεσίας για τον ψηφιακό τύπο των δεδομένων το 1993, η κτηματολογική έρευνα είναι ακόμα στο στάδιο του μετασχηματισμού των παλαιών δεδομένων σε ψηφιακούς τύπους αρχείων AV93. Σε αυτό το πλαίσιο, αντιμετωπίζονται οι παρακάτω προκλήσεις:

1. Σε αντίθεση με το κτηματολόγιο, που δεν απαιτούσε την πλήρη κάλυψη όλων των χωρικών δεδομένων, τα συστήματα πληροφοριών εδάφους χρειάζονται την πλήρη κάλυψη των χωρικών δεδομένων προκειμένου να είναι λειτουργικά και χρήσιμα. Η πλήρης κάλυψη των δεδομένων είναι απαραίτητη, διαφορετικά τα οφέλη από τη χρήση τους δεν μπορούν να αξιοποιηθούν.
2. Η αλλαγή συστημάτων στην πληρωμή των αγροτικών επιχορηγήσεων, έχει οδηγήσει στην ανάγκη για μια πιο ακριβή και εκσυγχρονισμένη πληροφόρηση σχετικά με το μέγεθος των γεωργικών περιοχών. Η ανάγκη αυτή παρουσιάζεται εντονότερα στις μεταβατικές περιοχές μεταξύ δασικών και αγροτικών περιοχών.
3. Υπάρχουν όλο και περισσότεροι δημόσιοι περιορισμοί και ευθύνες που παρεμποδίζουν τα ιδιωτικά δικαιώματα ιδιοκτησίας γης. Τα δεδομένα καταγράφονται σε διαφορετικούς καταλόγους ληξιαρχικών πράξεων και επομένως είναι δύσκολος ο ακριβής προσδιορισμός των ιδιοκτητών. Για μια διαφανή και δίκαιη διαχείριση γης, χρειάζεται ένα όσο το δυνατόν πιο περιεκτικό κτηματολόγιο εδάφους, το οποίο περιλαμβάνει και τεκμηριώνει όλες τις ευθύνες και τους περιορισμούς και των δύο πλευρών συναλλαγής εδάφους.

Τρέγουσες πρωτοβουλίες

Σε απάντηση στις ανωτέρω προκλήσεις, η διεύθυνση κτηματολογικής έρευνας Federal Directorate for Cadastral Surveying (V+D), αναλαμβάνει τις ακόλουθες πρωτοβουλίες:

1. Πλήρης κάλυψη ψηφιακών στοιχείων: η V+D το 2001, υιοθέτησε μια στρατηγική για μια πλήρη κάλυψη όλων των ψηφιακών δεδομένων AV93 σε όλες τις περιοχές της χώρας.
2. Θεματικό επίπεδο για τις γεωργικές περιοχές: η V+D άρχισε ένα πρόγραμμα για την επιτάχυνση του θεματικού επιπέδου AV93 στις μεταβατικές ζώνες εδάφους, μεταξύ των δασικών και των γεωργικών περιοχών. Η απόκτηση στοιχείων γίνεται κυρίως μέσω της χρήσης ψηφιακών χαρτών και ορθοφωτογραφιών.
3. Ολοκλήρωση των δημόσιων περιορισμών και των ευθυνών: η V+D και οι μελετητές εδάφους του ιδιωτικού τομέα, έχουν καθιερώσει ομάδες εργασίας για τη συζήτηση των τεχνικών και οργανωτικών περιορισμών των δημόσιων περιορισμών και ευθυνών του κτηματολογικού συστήματος, σύμφωνα με προτάσεις του "Κτηματολόγιο 2014". Ο στόχος είναι μια βελτιωμένη νομική και συνταγματική βάση για την επέκταση του κτηματολογικού συστήματος συμπεριλαμβανομένων των δημόσιων περιορισμών ευθυνών.

1.2.14 Κτηματολόγιο Ολλανδίας

Η Χώρα

- ❖ Συνολική έκταση: 33.883 km² έδαφος και 7.643 km² νερό
- ❖ Πληθυσμός: 16,1 εκατομμύρια κάτοικοι

Γεωγραφικά Στοιχεία

- ❖ Χαμηλότερη κορυφή: 7 m
- ❖ Υψηλότερη κορυφή: 322 m
- ❖ Αστική περιοχή: 8%
- ❖ Αγροτική γη: 58%
- ❖ Δασικές περιοχές: 7%
- ❖ Προστατευόμενες περιοχές: 3%

Η οικονομία της χώρας στηρίζεται κατά:

- ❖ 3% στην αγροτική παραγωγή
- ❖ 26% στη βιομηχανία
- ❖ 71% στην παροχή υπηρεσιών

Κρατικοί οργανισμοί

Η καταγραφή του εδάφους και η κτηματολογική χαρτογράφηση αποτελούν στόχους εθνικού επιπέδου, οι οποίοι ορίζονται, σύμφωνα με τον αστικό κώδικα, από τη διεύθυνση του Κτηματολογίου και Χαρτογράφησης. Η διεύθυνση αυτή, από την ίδρυσή της το 1838, διαμορφώθηκε στο τμήμα του Υπουργείου Οικονομικών. Ωστόσο, το 1974, σύμφωνα με τις πολιτικές προσδοκίες ότι οι πληροφορίες σχετικά με το έδαφος διαδραμάτιζαν έναν όλο και σημαντικότερο ρόλο σε πολλές άλλες κυβερνητικές δραστηριότητες (ειδικά στον προγραμματισμό και το περιβάλλον), το Συμβούλιο των Υπουργών αποφάσισε να μετατοπίσει το τμήμα αυτό στο Υπουργείο Κατοικίας, Φυσικού Προγραμματισμού και Περιβάλλοντος. Την ίδια περίοδο αποφασίστηκε να μετατεθεί η φορολογία του εδάφους από εθνικό σε δημοτικό επίπεδο, που είναι μέχρι και σήμερα. Το 1994 το Συμβούλιο των Υπουργών αποφάσισε να μεταφέρει το τμήμα σε μια αποκαλούμενη ανεξάρτητη δημόσια υπηρεσία, αναγνωρίζοντας την κτηματολογική εγγραφή και χαρτογράφηση, ως έναν δημόσιο στόχο, ο οποίος όμως αντιμετωπίζεται όπως θα αντιμετωπιζόταν στα πλαίσια μιας επιχείρησης. Η νομική υπόσταση της παραπάνω διεύθυνσης καθορίστηκε από ειδικό νόμο, σχετικά με τη δράση του Κτηματολογίου, ο οποίος όριζε ακριβώς τις αρμοδιότητες και τις δυνατότητες της διεύθυνσης, του Υπουργού, ενός εποπτικού Συμβουλίου, και ενός συνόλου χρηστών.

Σήμερα, η διεύθυνση αυτή περιλαμβάνει ένα κεντρικό γραφείο και 15 επαρχιακά γραφεία. Σε αυτά τα γραφεία:

- φυλάσσονται οι κατάλογοι,
- πραγματοποιούνται τοπογραφικές μελέτες για τον προσδιορισμό των ορίων των γεωτεμαχίων,
- ενημερώνονται οι χάρτες κτηματογράφησης και
- από αυτά τα γραφεία διατίθενται οι πληροφορίες σχετικά με το έδαφος, σε όλους τους ενδιαφερομένους.

Από τη συγχώνευση του παραπάνω τμήματος με την τοπογραφική υπηρεσία του Υπουργείου Άμυνας, προέκυψε το τμήμα που σήμερα καλείται «Τοπογραφική Υπηρεσία Κτηματολογίου». Τα γραφεία της τοπογραφικής υπηρεσίας του Υπουργείου Άμυνας θεωρούνται και αυτά μέρος του διοικητικού τμήματος που δημιουργήθηκε από την παραπάνω συγχώνευση.

Ιστορική αναδρομή του κτηματολογίου

Το 1810 η δημιουργία ενός φορολογικού κτηματολογίου έγινε πραγματικότητα μετά από την κατάκτηση του βασιλείου των Κάτω Χωρών από τη Γαλλία. Η γαλλική νομοθεσία μπήκε σε εφαρμογή. Μερικά έτη πριν από, το 1808, ο Napoleon Bonaparte, ο οποίος χρειάστηκε χρήματα για να χρηματοδοτήσει τις δραστηριότητές του, αποφάσισε να καθιερώσει ένα σύστημα φορολογίας του εδάφους, βασισμένο σε έναν ακριβή κατάλογο της χρήσης γης και της ιδιοκτησίας γης, με την ακριβή έρευνα εδάφους για τα αγροτεμάχια: ένα φορολογικό κτηματολόγιο. Το 1811 αποφασίστηκε επίσης ότι πρέπει να εισαχθεί ένα τέτοιο σύστημα φορολογίας εδάφους στις κατειλημμένες Κάτω Χώρες. Κατά συνέπεια, το 1812 άρχισε η έρευνα του εδάφους, και η απαρίθμηση των χρηστών και των ιδιοκτητών των αγροτεμαχίων.

Η διοικητική δομή στο κτηματολόγιο ήταν η ακόλουθη. Η χώρα διαιρέθηκε στους δήμους, και αυτοί διαιρέθηκαν σε κτηματολογικά τμήματα, και αυτά με τη σειρά τους σε κτηματολογικά γεωτεμάχια. Αρχικά, οι μελετητές του εδάφους, μαζί με τους δημοτικούς ανώτερους υπαλλήλους, καθόρισαν τα ακριβή όρια ενός δήμου. Κατόπιν διεξήχθη η έρευνα των τμημάτων της γης.

Στα αρχεία υπάρχουν μέχρι και σήμερα:

- τα επίσημα πρακτικά των ορίων των δήμων
- ένας χάρτης επισκόπησης των τριγωνομετρικών σημείων
- οι αρχικοί κτηματολογικοί χάρτες
- το αρχικό κτηματολόγιο.

Μετά από την πτώση του Ναπολέοντα, όταν οι Κάτω Χώρες έγιναν και πάλι ανεξάρτητες, ο βασιλιάς William I υιοθέτησε το σύστημα του εδάφους και της φορολογίας κτηρίων, βασισμένο σε ένα φορολογικό κτηματολόγιο, και οι εργασίες συνεχίστηκαν. Το 1838 οι εργασίες ολοκληρώθηκαν και το φορολογικό κτηματολόγιο της χώρας ήταν έτοιμο.

Ο φόρος επιβλήθηκε στην αξία του εδάφους και των κτηρίων βάσει του εισοδήματος που θα μπορούσε κάποιος να κερδίσει από την εκμετάλλευση αυτών. Η αξία ενοικίου αξιολογήθηκε κατά τη διάρκεια της διαδικασίας της έρευνας του εδάφους και έπειτα καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά δεδομένα. Δεν υπήρχε όμως κάποιος κανονισμός για την ενημέρωση των τιμών του ενοικίου εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης ή κατάτμησης γεωτεμαχίων, στις οποίες οι τιμές αναδιαμορφώνονται σύμφωνα με τη νέα μεγαλύτερη ή μικρότερη επιφάνεια των γεωτεμαχίων. Με αυτήν την τακτική το κτηματολόγιο παρουσίαζε πάντα λίγο πολύ την πραγματική κατάσταση του εδάφους. Κάθε νέο κτήριο, για να ενταχθεί στην ενιαία κλίμακα, διαμορφωνόταν σύμφωνα με ένα παλαιότερο.

Το ποσό του φόρου βασίστηκε σε ένα αποκαλούμενο σύστημα ανακατανομής. Αρχικά, αποφασίστηκε από την εθνική κυβέρνηση ποιο μέρος του εθνικού προϋπολογισμού πρέπει να παρασχεθεί από το έδαφος και τους φόρους οικοδόμησης (εκείνη τη στιγμή αυτός ο φόρος ήταν ένας φόρος σε κρατικό επίπεδο). Το ποσό που προέκυψε χωρίστηκε στις επαρχίες, έπειτα στους δήμους και τελικά στα μεμονωμένα αγροτεμάχια. Εκείνη τη στιγμή το ποσοστό ήταν περίπου 10% με 12% της αξίας του ενοικίου.

Η ενημέρωση του κτηματολογίου βασίστηκε στις αλλαγές της νομικής κατάστασης του εδάφους και των κτηρίων. Ήταν μια σημαντική προσπάθεια να υπάρξει η γνώση αυτών των αλλαγών.

Τα νομικά έγγραφα μπορούσαν να καταγραφούν στα τοπικά δικαστήρια. Ο υπάλληλος του δικαστηρίου ενεργούσε ως ένα είδος γραμματέα της διοίκησης εδάφους. Εντούτοις, το 1811 αποφασίστηκε με κανόνα ότι αυτά τα νομικά έγγραφα, κυρίως οι πράξεις της μεταφοράς και της υποθήκης, πρέπει να καταγραφούν στο τοπικό γραφείο του εθνικού φορολογικού τμήματος, προκειμένου να επιβληθούν οι φόροι μεταφοράς. Μια τέτοια καταγραφή έγινε υποχρεωτική το 1824.

Κατά συνέπεια, υπήρξαν μερικές πηγές για την έρευνα των αλλαγών στο νομικό καθεστώς του εδάφους. Έγινε πολύ ευκολότερο ωστόσο, όταν το 1825 αποφασίστηκε να ενωθούν μαζί οι νομικές κτηματολογικές καταγραφές και το κτηματολόγιο και να προκύψει ένα πρόσθετο τμήμα μέσα στο εθνικό φορολογικό τμήμα, του Υπουργείου Οικονομικών. Ήταν μια απόφαση από τον ίδιο το βασιλιά, που στοχεύει στην αποδοτικότερη λειτουργία του κτηματολογίου.

Στο ολλανδικό κτηματολόγιο - αντίθετα από πολλές άλλες χώρες - η εγγραφή των στοιχείων του εδάφους και των κτηματολογικών εγγραφών, συνδυάζονται σε μια ενιαία οργάνωση. Το κτηματολόγιο έγινε απαραίτητο εργαλείο στους δημόσιους καταλόγους, ιδιαίτερα όταν το 1838 εισήχθηκε ένας νέος αστικός κωδικός αριθμός που οδήγησε στον συνυπολογισμό του κτηματολογικού αριθμού των γεωτεμαχίων στις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταφοράς και στις πράξεις υποθήκης. Το φορολογικό κτηματολόγιο έγινε επίσης νομικό κτηματολόγιο, μια κατάσταση, η οποία είναι ιδιαίτερα χρήσιμη μέχρι και σήμερα.

Μια σημαντική αναθεώρηση του αστικού κωδικού αριθμού των γεωτεμαχίων, πραγματοποιήθηκε το 1992, μαζί με το νόμο σχετικά με το κτηματολόγιο. Η ενέργεια αυτή διευκόλυνε την κατά τμήματα επεξεργασία των καταγραφών των τμημάτων του εδάφους και των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Αυτό κατέστησε το κτηματολόγιο και τους κτηματολογικούς χάρτες, ως ένα πολυδιάστατο κτηματολόγιο. Το κτηματολόγιο αυτό ήταν χρήσιμο σε πολλούς τομείς, όπως η αγορά ακινήτων, διάφορες κυβερνητικές δραστηριότητες, ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός, ο αναπτυξιακός σχεδιασμός, η φορολογία του εδάφους, η διαχείριση των φυσικών πόρων.

Κτηματολογικό σύστημα

Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος

Το κτηματολόγιο είναι χρήσιμο σε πολλούς τομείς και εξυπηρετεί πολλούς σκοπούς, όπως για παράδειγμα η αγοραπωλησία ενός ακινήτου. Καταρχήν ο μοναδικός κτηματολογικός αστικός κωδικός αριθμός ενός γεωτεμαχίου, είναι καθοριστικός για τις παρακάτω λειτουργίες:

- τη νομική μεταφορά των δικαιωμάτων σε ένα ακίνητο, δηλαδή, τη σωστή διάθεση του ακινήτου από τον πωλητή προς τον αγοραστή,
- την τήρηση της όποιας συμφωνίας μεταξύ του αγοραστή και του πωλητή,
- την έκδοση του υποχρεωτικού τίτλου, και
- την καταγραφή της νέας κατάστασης του ακινήτου στους δημόσιους καταλόγους.

Η διαδικασία παράδοσης του ακινήτου είναι μια συνηθισμένη διαδικασία, και θα πρέπει οι νέοι κάτοχοι να εξασφαλίσουν το ιδιοκτησιακό τους δικαίωμα από τη νομική άποψη. Λόγω του λατινικού συστήματος *notariat*, πρακτικά, οι πληροφορίες που συλλέγονται από τις πιο πρόσφατες συμβολαιογραφικές πράξεις, αρκούν για την απόδειξη της ιδιοκτησίας ενός ακινήτου, ενώ παράλληλα παρέχουν τα ουσιαστικά στοιχεία ιδιοτήτων αυτής της ιδιοκτησίας. Οι κτηματολογικοί κατάλογοι και οι κτηματολογικοί χάρτες επομένως εγγυώνται, στην πράξη:

- μία μακροχρόνια νομική ασφάλεια αξίωσης ενός ακινήτου,
- την ασφαλή μεταβίβασή του στην περίπτωση αγοραπωλησίας του ακινήτου, και
- την εξασφάλιση της παροχής δανείου με τη δυνατότητα υποθήκευσης του ακινήτου.

Τα κτηματολογικά δεδομένα δίνουν στους δήμους, πληροφορίες για την επιβολή φόρων στα πρόσωπα και στα ακίνητα των κτηματογραφημένων περιοχών. Οι πληροφορίες αυτές χρησιμοποιούνται και από άλλα κυβερνητικά σώματα, προκειμένου να υποστηριχθεί περισσότερο η διασφάλιση των ιδιωτικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

Τύποι κτηματολογικών εγγραφών

Στις Κάτω Χώρες υπάρχει ένα μοναδικό και ενιαίο κτηματολογικό σύστημα. Περιλαμβάνει όλα τα εδάφη, και όλα τα χωρικά ύδατα, στα οποία υπάρχει ιδιοκτήτης. Το κράτος είναι και αυτό ιδιοκτήτης και αντιμετωπίζεται όπως ο οποιοσδήποτε άλλος. Επίσης όλες οι διαδικασίες είναι οι ίδιες και για τα κρατικά εδάφη, εκτός από τη διαδικασία επιβολής των φόρων.

Ο σκελετός του συστήματος του Κτηματολογίου

Η κύρια έννοια του κτηματολογικού συστήματος είναι η καταγραφή της σχέσης μεταξύ των ατόμων και του εδάφους, με τη μεσολάβηση ενός επίσημου δικαιώματος του ενός προς το άλλο. Η έννοια αυτή περιλαμβάνει τις αρχές της εξειδίκευσης και της δημοσιότητας.

Η αρχή της εξειδίκευσης οδηγεί στον προσδιορισμό των πραγματικών κατόχων. Εάν αυτοί είναι φυσικά πρόσωπα ο προσδιορισμός τους μπορεί να συμβεί με μία έρευνα στο αντίστοιχο συμβολαιογραφικό γραφείο, εάν έχουμε τα προσωπικά στοιχεία αυτών των πιθανών ιδιοκτητών. Εάν είναι νομικά πρόσωπα (π.χ. μια επιχείρηση), η έρευνα γίνεται στο αντίστοιχο εμπορικό επιμελητήριο, με τα στοιχεία ταυτότητας νομικών αντιπροσώπων της

επιχείρησης. Επιπλέον, ο προσδιορισμός ενός γεωτεμαχίου και των ορίων του, γίνεται με τη χρήση του μοναδικού κωδικού αριθμού του γεωτεμαχίου.

Η καταγραφή της σχέσης δικαίωμα-άνθρωπος-έδαφος, είναι βασισμένη στην καταγραφή των δεδομένων των συμβολαιογραφικών πράξεων. Η παραλαβή μιας υποβληθείσας πράξης, από το γραμματέα εδάφους, δεν προϋποθέτει απαραίτητα την έρευνα και την αναθεώρηση της νομικής ισχύος του τίτλου ιδιοκτησίας. Ο έλεγχος γίνεται μόνο σε ορισμένες επίσημες περιπτώσεις, όπου το υπαγορεύουν οι απαιτήσεις. Αντίθετα από το σύστημα εγγραφής τίτλων, το σύστημα στις Κάτω Χώρες παρέχει εγγυημένη από το κράτος απόδειξη του τίτλου ιδιοκτησίας.

Η αρχή της δημοσιότητας εντούτοις, υπαγορεύει την υποχρεωτική καταγραφή όλων των πράξεων σχετικά με το έδαφος, οι οποίες είναι ανοικτές για οποιοδήποτε έλεγχο χωρίς οποιοδήποτε περιορισμό, και παρέχει τη βασική γνώση για τη θέση, τη διάρκεια και όποιες άλλες ιδιότητες του αξιώματος. Ο συνδυασμός του λατινικού συστήματος Notariat, των καταχωρημένων πληροφοριών και των κτηματολογικών δεδομένων, εξασφαλίζουν την εγκυρότητα του τίτλου.

Σύμφωνα με κανόνες που ορίζονται από τους νόμους, σε ένα **τμήμα εδάφους** ανήκουν:

- τα κτήρια που υπάρχουν σε αυτό,
- το υπέδαφος του γεωτεμαχίου, και
- ο «αέρας» που βρίσκεται πάνω από την οριοθετημένη επιφάνεια του γεωτεμαχίου.

Ωστόσο, σημειώνουμε ότι υπάρχει η δυνατότητα διαχωρισμού της ιδιοκτησίας του εδάφους από κάποιο κτήριο επί αυτού ή από πιθανά μεταλλεύματα του υπεδάφους του.

Περιεχόμενο του κτηματολογικού συστήματος

Οι δημόσιοι κατάλογοι είναι κατάλογοι στους οποίους καταγράφονται οι συμβολαιογραφικές πράξεις. Οι δημόσιοι κατάλογοι είναι συγκρίσιμοι με τα κτηματολόγια που κρατιούνται από τα δικαστήρια σε άλλες χώρες. Ο λόγος για την αρχειοθέτηση αυτή είναι η σημαντικότητα της ταξινόμησης των πραγματικών δικαιωμάτων. Ο αστικός κώδικας (ρωμαϊκή και γαλλική νομοθεσία) ορίζει δύο σημαντικά χαρακτηριστικά στα πραγματικά δικαιώματα: (α) ένα πραγματικό δικαίωμα ακολουθεί το ακίνητο, και επίσης (β) τα παλαιότερα πραγματικά δικαιώματα έχουν προτεραιότητα έναντι των νεότερων πραγματικών δικαιωμάτων.

Οι δημόσιοι κατάλογοι δεν είναι εύκολα προσιτοί. Οι υπάλληλοι του κτηματολογίου εξάγουν τα απαραίτητα στοιχεία από τους κτηματολογικούς καταλόγους και χάρτες. Στην ουσία οι κτηματολογικοί κατάλογοι και οι κτηματολογικοί χάρτες είναι βοηθητικοί για να παρέχουν την πρόσβαση στους δημόσιους καταλόγους. Οι δημόσιοι κατάλογοι τηρούνται σε αναλογική μορφή. Οι κτηματολογικοί κατάλογοι και οι κτηματολογικοί χάρτες είναι 100% σε ψηφιακή μορφή.

Στατιστικά στοιχεία

- ❖ Πλήθος οικοπέδων: 7.500.000
- ❖ Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων: 8.400.000

Κτηματολογική χαρτογράφηση

Κτηματολογικός χάρτης

Οι κτηματολογικοί χάρτες αποτυπώνουν:

- το εθνικό χαρτογραφικό υπόβαθρο,
- τα κτηματολογικά όρια,
- τους κωδικούς προσδιορισμού των γεωτεμαχίων,
- τις διευθύνσεις οδών,
- τα κτήρια,
- τους αριθμούς των σπιτιών,
- τα γεωδαιτικά σημεία ελέγχου και
- ιδιότητες των γεωτεμαχίων.

Συνολικά περίπου 300 εκατομμύρια ζευγάρια συντεταγμένων σημείων, παρουσιάζονται στη χωρική κτηματολογική βάση δεδομένων. Τα κτηματολογικά στοιχεία γεωτεμαχίων αποθηκεύονται σε ένα επίπεδο. Τα κτήρια αποθηκεύονται σε ένα ξεχωριστό επίπεδο.

Τα χωρικά στοιχεία καταχωρούνται στη βάση δεδομένων, χρησιμοποιώντας γεωμετρικούς τύπους στοιχείων όπως σημείο, γραμμή και ορθογώνιο πλαίσιο μορφής μπλοκ. Εκτός από τη χρήση αυτών των τύπων στοιχείων, μερικές σημαντικές ικανότητες της καταχώρησης στοιχείων, είναι η αποθήκευση της τοπολογίας του αντικειμένου και οι ιστορικές του πληροφορίες. Επιπλέον, από την αρχή έχουν εισαχθεί για όλα τα γεωγραφικά αντικείμενα όλα τα σε εθνικό επίπεδο μοναδικά στοιχεία προσδιορισμού τους. π.χ. όρια και τοπογραφικές γραμμές.

Οι σημαντικότεροι **κτηματολογικοί πίνακες** είναι αυτοί που περιέχουν:

- τα κτηματολογικά όρια,
- τους κωδικούς προσδιορισμού των γεωτεμαχίων,
- τα χαρτογραφικά σύμβολα,
- τα γεωδαιτικά σημεία ελέγχου,
- τις τοπογραφικές γραμμές και
- τις πληροφορίες κειμένου.

Αυτή η προσέγγιση επιτρέπει τους υπολογισμούς με την ακρίβεια της τοπολογίας μετά από τον προσδιορισμό των νέων ορίων στα κτηματολογικά δεδομένα. Επιπλέον, λόγω της ύπαρξης της τοπολογίας, δίνεται η δυνατότητα να συσχετιστούν οι πληροφορίες μεταξύ δύο γειτονικών γεωτεμαχίων για τον προσδιορισμό των μεταξύ τους ορίων. Με αυτόν τον τρόπο αποφεύγεται η διπλή καταγραφή των ορίων ή επικάλυψη αυτών.

Ένας σημαντικός λόγος για την προσέγγιση των δεδομένων βάσει των ορίων είναι το πλήθος των κατηγοριών που μπορούν να δημιουργηθούν και να χρησιμεύσουν ως **φίλτρα** και αυτά είναι:

- όρια γεωτεμαχίων
- όρια μεταξύ τομέων
- όρια δήμων
- όρια επαρχιών
- εθνικά όρια

Οι ακόλουθες **ιδιότητες** συμπεριλαμβάνονται στα πρότυπα στοιχείων για όλα τα χωρικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα:

- ο κωδικός αντικειμένου: ένα σε εθνικό επίπεδο μοναδικό προσδιοριστικό χαρακτηριστικών γνωρισμάτων για όλα τα αντικείμενα που αντιπροσωπεύονται στη βάση δεδομένων,
- η ταξινόμηση: ο κώδικας ταξινόμησης του αντικειμένου με κριτήρια, π.χ. το όριο των γεωτεμαχίων, τον κωδικό του γεωτεμαχίου, το είδος του δρόμου, κ.λπ.,
- η θέση ή η μορφή των στοιχείων, που αντιπροσωπεύουν τα κτηματολογικά όρια,
- ένας κώδικας επιλογής που δείχνει σε ποιο τύπο ανήκει ένα γεωγραφικό αντικείμενο, π.χ. τοπογραφικά στοιχεία μεγάλων κλιμάκων,
- οι πηγές των στοιχείων, όπως για παράδειγμα η ταυτότητα του φωτογραμμετρικού προγράμματος για την τοπογραφική χαρτογράφηση μεγάλων κλιμάκων,
- η ποιότητα η οποία καθορίζεται από τον τρόπο συλλογής δεδομένων, π.χ. επίγειος,
- ο ορατός κώδικας, για να ταξινομήσει και τα λιγότερο ορατά αντικείμενα κατά τη διάρκεια της φωτογραμμετρικής συλλογής δεδομένων, π.χ. λόγω των δέντρων.
- η νόμιμη έκταση της περιοχής, που συμπεριλαμβάνεται στα επίσημα νομικά έγγραφα ή τις πράξεις οι οποίες περιγράφουν τη συναλλαγή τμημάτων γης. Γενικά, αυτή η έκταση δεν είναι ίση με την έκταση που προκύπτει από τα κτηματολογικά δεδομένα.

Ακολουθεί παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη:



Σχήμα 1.51: Κτηματολογικός χάρτης περιοχής της Ολλανδίας

Ρόλος του κτηματολογικού χάρτη

Ο κτηματολογικός χάρτης και ο χάρτης μεγάλων κλιμάκων των Κάτω Χωρών είναι πλήρεις από συντεταγμένες σημείων. Μετά από μια διαδικασία ανανέωσης του κτηματολογικού χάρτη, είναι πλέον εναρμονισμένος με τον αντίστοιχο τοπογραφικό χάρτη, σε επίπεδο οριογραμμών μεταξύ των γεωτεμαχίων. Και οι δύο χάρτες, χρησιμοποιούνται εκτενώς από κρατικές επιχειρήσεις, ιδιωτικές εταιρείες και δραστηριότητές αυτών.

Μια άλλη ανάπτυξη είναι ο συντονισμός μεταξύ του κτηματολογικού χάρτη, του χάρτη μεγάλων κλιμάκων και της κλίμακας 1:10.000 της τοπογραφικής υπηρεσίας του κτηματολογίου. Σήμερα διεξάγονται έρευνες, για να προσδιοριστεί μέχρι ποιο σημείο μπορούν αυτοί οι τρεις χάρτες να μοιραστούν κοινές ενέργειες ενημέρωσης.

Ζητήματα προς μεταρρύθμιση

Κτηματολογικά ζητήματα

Το κύριο πρόβλημα στις λειτουργίες του κτηματολογίου, είναι η ανανέωση των συστημάτων κληρονομιών που αυτήν την περίοδο συνεχίζεται προκειμένου να καλυφθούν οι τρέχουσες και μελλοντικές απαιτήσεις των υποψήφιων ενδιαφερόμενων. Αυτό είναι μια περίπλοκη και ακριβή διαδικασία, καθώς η ανανέωση πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα σε ένα περιβάλλον ιδιαίτερης ανησυχίας. Οι βάσεις δεδομένων οργανώνονται τώρα, ώστε να είναι εύκολα προσβάσιμες μέσω του διαδικτύου.

Τρέγουσες πρωτοβουλίες

- 1) Καταγραφή όλων των δημόσιων επιβαρύνσεων στο έδαφος. Υπάρχουν περίπου 80 αυτού του είδους δημόσια δικαιώματα στο έδαφος, του οποίου 20 καταγράφονται ακόμα. Ο σχετικός νόμος επικυρώνεται από το Κοινοβούλιο ώστε να επιβληθεί η καταγραφή όλων των δημόσιων επιβαρύνσεων.
- 2) Ο νόμος σχετικά με την ηλεκτρονική υποβολή των πράξεων, επικυρώνεται στο Κοινοβούλιο. Αυτό έδωσε την ευκαιρία στους συμβολαιογράφους να υποβάλουν τις συμβολαιογραφικές πράξεις σε ψηφιακό αρχείο. Ωστόσο, οι συμβολαιογράφοι, κρατούν μια χειρόγραφη πράξη στο γραφείο τους ως αυθεντικό πρωτότυπο, και στέλνουν ηλεκτρονικά στο κτηματολόγιο ένα επικυρωμένο αντίγραφο σε αναλογική μορφή. Η κτηματολογική υπηρεσία καταγράφει με τη σειρά της την πράξη σε ψηφιακή μορφή. Αυτό επιτρέπει τη δημιουργία ενιαίων εθνικών ψηφιακών δημόσιων καταλόγων, οι οποίοι αντικαθιστούν τους καταλόγους των επαρχιακών γραφείων.
- 3) Το πρόγραμμα ανανέωσης των λειτουργιών του κτηματολογίου τρέχει αυτήν την περίοδο και αφορά στη μείωση της πολυπλοκότητας των διαδικασιών, τη συγκέντρωση των βάσεων δεδομένων τη διαχείριση των βάσεων δεδομένων, την ολοκλήρωση των χωρικών βάσεων δεδομένων (κτηματολογικός χάρτης και χάρτης τοπο μεγάλων κλιμάκων) και την ολοκλήρωση των νομικών διοικητικών στοιχείων. Οι μεταβολές αυτές στοχεύουν στην πλήρη ανανέωση των κτηματολογικών συστημάτων, στη γρήγορη ανάκτηση των πληροφοριών, στην ηλεκτρονική σύνταξη των πράξεων μεταβίβασης και στη βελτίωση της ποιότητας καταγραφής των δεδομένων.
- 4) Ως αποτέλεσμα του προηγούμενου βήματος, η ανάγκη για την ύπαρξη των επαρχιακών γραφείων μειώνεται συνεχώς. Ήδη οι πρώτες πράξεις υποβλήθηκαν μέσω Διαδικτύου. Αντίθετα από τα προηγούμενα χρόνια, οι πελάτες και οι πολίτες δεν πρέπει να επισκεφτούν τα επαρχιακά γραφεία για να λειτουργήσουν τις επιχειρήσεις τους. Στην περίοδο 2006-2009 ο αριθμός των επαρχιακών γραφείων μειώθηκε από 16 σε 8, και μπορεί μακροπρόθεσμα να είναι μόνο 1. Επίσης τα οργανωτικά γενικά έξοδα θα μειωθούν, όπως για παράδειγμα τα έξοδα για την ύπαρξη του προσωπικού. Οι ηλεκτρονικές πράξεις ίσως οδηγήσουν και στην ηλεκτρονική ενημέρωση του κτηματολογικού καταλόγου.

1.2.15 Κτηματολόγιο Κύπρου

Το Κτηματολόγιο της Κύπρου ιδρύθηκε το έτος 1858, δηλαδή 20 χρόνια πριν από το τερματισμό της Τούρκικης κατοχής στη Κύπρο και θεωρείται το αρχαιότερο Τμήμα στη Κρατική Υπηρεσία. Οι τότε σκοποί και επιδιώξεις του Κτηματολογίου ήταν η διευθέτηση όλων των θεμάτων που σχετίζονταν με την ακίνητη ιδιοκτησία και ταυτόχρονα την εγγραφή και έκδοση τίτλων, αναφορικά με τη σχετική ακίνητη ιδιοκτησία, στα ονόματα των δικαιούχων.



Σχήμα 1.52: Ιστορικό Αρχαίας Πλάκας Ιδαλίου – 1ο Τέταρτο του 5ου αιώνα π.χ

Η δημιουργία αυτής της πλάκας βρίσκεται στην αρχαία πόλη του Ιδαλίου. Η αρχαία πόλη του Ιδαλίου περιθάλπει τους τραυματίες της μετά τη μάχη με τους Μήδους που την πολιορκούσαν. Μαζί με το Βασιλιά και τους κατοίκους της, προσφέρει βοήθεια και ο γιατρός Ονάσιλος και τα αδέρφια του. Τελείωσαν το έργο τους και σαν αμοιβή, ο Βασιλιάς και η πόλη χάρισαν σε αυτούς χωράφια και περιβόλια, από τα χωράφια και τα περιβόλια τους, για να τα καρπούνται και αυτοί και τα παιδιά τους και να μην πληρώνουν φόρους στα έσοδα από τα γεννήματα των χωραφιών. Ταυτόχρονα, τίθενται προστατευτικοί κανόνες και ρήτρες, σε περίπτωση που οποιοσδήποτε διώξει τον Ονάσιλο, ή τα αδέρφια του, ή τα παιδιά του, από γη που τους δόθηκε.

Αυτά και πολλά άλλα, μαρτυρεί η πινακίδα που βρέθηκε στο αρχαίο Ιδάλιο και που ανάγεται σε εκείνη την εποχή. Από το περιεχόμενο αυτής της πινακίδας εξάγεται αβίαστα το συμπέρασμα ότι εκείνη την εποχή υπήρχαν:

- Ατομική ιδιοκτησία
- Ιδιοκτησία του Βασιλιά (κάτι το ίδιο με τη σημερινή Κρατική Ιδιοκτησία)
- Ιδιοκτησία της Πόλης (Κοινοτική Ιδιοκτησία)
- Εκκλησιαστική Ιδιοκτησία
- Κληρονομική διαδοχή
- Φορολογία των εισοδημάτων από τη γη
- Προστασία του τίτλου ιδιοκτησίας με εγγυητές το Βασιλιά, την πόλη, και την Ιέρεια προστάτιδα της πόλης Αθηνά.

Η αρχή και η εξέλιξη του Κτηματολογίου από το 1858 μέχρι την 1.9.1946. Σταθμός στην Ιστορία του Κτηματολογίου θεωρείται το έτος 1858, (21.4.1858), όταν επίσημα πλέον σαν θεσμός, αρχίζει να λειτουργεί το Κτηματολόγιο. Αυτή την ημερομηνία τίθεται σε εφαρμογή ο Οθωμανικός Κώδικας περί Γαιών. Σ' αυτόν καθορίζονται με σαφήνεια, οι τρόποι κτήσης, η άσκηση και η παραγραφή δικαιωμάτων σε ακίνητη ιδιοκτησία, και ρυθμίζεται η κληρονομική διαδοχή. Ο Νόμος αυτός συμπληρωνόταν σε πολλές διατάξεις από τις

διατάξεις του τότε Αστικού Κώδικα, γνωστού ως «Μετζιελλέ», ο οποίος τροποποίησε σε μεγάλο βαθμό τις ρυθμίσεις του Ιερού Νόμου. Αυτοί οι δύο Νόμοι συνέχισαν να υπάρχουν μέχρι και το 1946, όταν καταργήθηκαν με τον Νόμο περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας.

Στα πρώτα του χρόνια το Κτηματολόγιο ασχολείτο κυρίως με την καταγραφή της γης που παρεχωρείτο στους πολίτες για χρήση, καθώς και με την καταχώρηση των μεταβιβάσεων. Τότε δημιουργούνται και τα πρώτα μητρώα, και εκδίδονται οι πρώτοι τίτλοι, ενώ συνεχίζουν να υπάρχουν τα Αυτοκρατορικά Διατάγματα Φιρμάνια, με τα οποία παραχωρήθηκε αρκετή γη σε πολλούς. Με τους Νόμους που υπάρχουν, η γη αποτελείται από δύο συστατικά, το σώμα (corpus) του ακινήτου και το δικαίωμα κατοχής και εκμετάλλευσης (right of possession). Τα ακίνητα διαιρούνται σε κατηγορίες ανάλογα με το ποιος είναι ο ιδιοκτήτης του σώματος (corpus).

Στην πλειονότητα τους τα ακίνητα ανήκουν στην κατηγορία «ARAZI MIRIE», όπου το "corpus" του ακινήτου ανήκε στο Σουλτάνο και το δικαίωμα κατοχής παραχωρείται σε συγκεκριμένο άτομο, με πρόνοιες για απώλεια του δικαιώματος αν δεν υπάρχει κατοχή για μερικά χρόνια.

Άλλες **κατηγορίες γης** είναι:

- MULK: Όπου το «corpus» και το δικαίωμα κατοχής έχει το ίδιο πρόσωπο.
- VAKF: Θρησκευτική περιουσία των Μουσουλμανικών αφιερωμένη στο Θεό.
- ARAZI METROUKE: Δρόμοι, Παραλίες, Κοινοτική ιδιοκτησία.
- ARAZI MEVAT: Κρατική ιδιοκτησία (Ιδιοκτησία χωρίς κατόχους)

Το 1860 θεσπίζεται η πρώτη Νομοθεσία με σκοπό την εκτίμηση και εγγραφή των ακινήτων, γίνεται καταμέτρηση με πρόχειρους τρόπους, όπως π.χ. μέτρηση με κάποιο σχοινί, και όλες οι περιουσίες καταχωρούνται σε κάποια μητρώα χωρίς ημερομηνία, ενώ για να πάρει κάποιος τον τίτλο του έπρεπε να καταβάλει κάποιο τέλος εγγραφής.

Οι τίτλοι που εκδίδονταν ήταν τόσο ασαφείς στην περιγραφή τους, που είναι αδύνατο σήμερα τέτοιοι τίτλοι να συσχετιστούν με συγκεκριμένα τεμάχια γης στο έδαφος.

Η χρήση των πιο πάνω βιβλίων ήταν πάρα πολύ δύσκολη. Δεν υπήρχαν ευρετήρια σ' αυτά και πολλές φορές, το ίδιο κτήμα ήταν καταχωρημένο σε διαφορετικά πρόσωπα, γιατί σε κάθε μεταβίβαση η παλιά καταχώρηση δε μεταφερόταν στην καινούργια.

Στις 4.6.1878, με την Συνθήκη του Αγίου Στεφάνου, η Κύπρος εκχωρείται στους Άγγλους και το Κτηματολόγιο αρχίζει να αναμορφώνεται σε θέματα χωρομέτρησης, χαρτογράφησης, εγγραφής και εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας. Οι Άγγλοι διατήρησαν το προηγούμενο νομικό καθεστώς όσον αφορά τις κατηγορίες γης και το σύστημα εγγραφής στο Κτηματολόγιο, αλλά πολύ νωρίς άρχισαν την χαρτογράφηση και την χωρομέτρηση της Κύπρου.

Σαν αποτέλεσμα των πιο πάνω, η Βρετανική Κυβέρνηση είχε προβεί στο διορισμό του τότε υπολοχαγού του Βρετανικού στρατού Χέρπερτ Χοράτιο Κίτσιενερ, (αργότερα στρατάρχη Λόρδου Κίτσιενερ του Χαρτούμ), σαν υπεύθυνου του σοβαρού έργου της χωρομέτρησης και χαρτογράφησης της Κύπρου. Επειδή είχε επιτελέσει άριστη εργασία αναφορικά με τη χαρτογράφηση της Παλαιστίνης, είχε επιλεγεί για να εκτελέσει και παρόμοια εργασία στη Κύπρο.

Ο Κίτσιενερ έφθασε στην Κύπρο το έτος 1878, με μια μικρή ομάδα από συνεργάτες και άρχισε το έργο του χωρίς καμία καθυστέρηση. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι, μέχρι την εποχή εκείνη, η Κύπρος δεν είχε επιστημονικά χαρτογραφηθεί. Ο Κίτσιενερ άρχισε την χαρτογράφηση, χρησιμοποιώντας μεθόδους μέγιστης ακρίβειας, για τη τότε εποχή, δηλαδή

τη μέθοδο του τριγωνισμού με βάση το Θεοδόλιχο, για να προσδιορίσει σταθερά τριγωνομετρικά σημεία στο έδαφος. Οι συντεταγμένες των τριγωνομετρικών αυτών σημείων καθορίστηκαν με πολύπλοκους μαθηματικούς υπολογισμούς και οι γεωγραφικές τους θέσεις τοποθετήθηκαν πάνω σε χάρτη, θέτοντας έτσι τις βάσεις μιας επιστημονικής και ακριβούς χαρτογραφήσεως.

Το 1882 εκτυπώνεται ο πρώτος Χάρτης της Κύπρου, ο οποίος έγινε με την μέθοδο του τριγωνισμού και με την χρήση 60 διαφορετικών σημείων. Ο χάρτης της Κύπρου τον οποίο κατόρθωσε να ετοιμάσει ο Κίτσεινερ, αποτελεί πράγματι ένα αξιόλογο επίτευγμα της εποχής εκείνης, λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τις αντίξοες συνθήκες που επικρατούσαν, όσο και το μικρό χρονικό διάστημα που διέθεσε για τη συμπλήρωση του έργου.

Το 1882 ο Υπολοχαγός Grand αναλαμβάνει το Κτηματολόγιο και λίγα χρόνια μετά είναι έτοιμα τα πρώτα σχέδια σε αρκετές περιοχές της επαρχίας Λευκωσίας. Τα σχέδια είναι σε κλίμακα 4 ίντσες το μίλι για τις πεδινές περιοχές και 2 ίντσες το μίλι για τις ορεινές περιοχές. Σ' αυτά τα σχέδια βασίζεται η πρώτη γενική εγγραφή και εκτίμηση. Στα σχέδια δεν φαίνονται τα όρια των τεμαχίων αλλά μόνο τα όρια των συμπλεγμάτων, στα οποία διαχωρίστηκε η γη κάθε κοινότητας. Το κάθε τεμάχιο περιγράφεται σε ξεχωριστή σελίδα κάποιου μητρώου (Field Book), με πλήρη αναφορά στην έκταση, το είδος ακινήτου, την τοποθεσία, την αξία, τα σύνορα (με αναφορά στα ονόματα των ιδιοκτητών των συνορευόντων τεμαχίων ή τα φυσικά σύνορα του εδάφους), το μερίδιο και το όνομα του ιδιοκτήτη και το τρόπο θεμελίωσης της ιδιοκτησίας στο όνομα του ιδιοκτήτη.

Ένας κατάλογος ακινήτων, με αναφορά στο σύμπλεγμα (Block), τον αριθμό γεωτεμαχίων (Holding), την τοποθεσία, την έκταση, το μερίδιο και το όνομα του ιδιοκτήτη, δόθηκε στον Κοινοτάρχη κάθε χωριού. Αυτός ο κατάλογος είναι γνωστός στις Κοινότητες, όσοι βέβαια τον έχουν, ως "Πρωτομάνα". Τέτοια καταγραφή έγινε μόνο για μερικές περιοχές της Λευκωσίας και για τα χωριά Αθηνίου και Πετροφάνι της επαρχίας Λάρνακας, τα οποία διοικητικά, ανήκαν στην επαρχία Λευκωσίας και το 1927 μεταφέρθηκαν στα διοικητικά όρια της επαρχίας Λάρνακας.

Οι Άγγλοι από νωρίς είχαν θεσμοθετήσει την δυνατότητα διεξαγωγής χωρομετρίας. Σχετικός είναι ο Νόμος με αριθμό 5 του 1880, βάσει του οποίου άρχισε περί το έτος 1904, η γενική χωρομετρία και η ετοιμασία των σχεδίων που έχουμε σήμερα. Λόγω των πολλών μητρώων που υπήρχαν στο Κτηματολόγιο, της γλώσσας στην οποία ήταν γραμμένα αυτά τα μητρώα, της ασάφειας των πληροφοριών που υπήρχαν σ' αυτά και της αδυναμίας να προσδιοριστούν τα ακίνητα συγκεκριμένου ανθρώπου, αποφασίστηκε το 1890, όλες αυτές οι πληροφορίες να μεταφερθούν σε ένα νέο μητρώο εγγραφής, χωριστό για κάθε κοινότητα και ταυτόχρονα να ετοιμαστεί συγκεντρωτικός κατάλογος με όλα τα ακίνητα του κάθε προσώπου, σε κάθε κοινότητα. Έτσι, όλες οι πληροφορίες που υπήρχαν στα παλιά μητρώα, μεταφράστηκαν στα αγγλικά και ετοιμάστηκαν τα Μητρώα Εγγραφής, "Land Registers" και τα "Tapu Hulassas", που έχουμε σήμερα και χρησιμοποιούνται ακόμα για τις περιοχές της σποραδικής εγγραφής σε όλη την Κύπρο. Η ενημέρωση των "Tapu Hulassas" σταμάτησε πολύ αργότερα, περί τα έτη 1941 – 1945.

Η μεγάλη αλλαγή στο Κτηματολογικό μας Σύστημα συνέβη το 1893, όταν ο τότε Διευθυντής διέταξε όπως όλοι οι νέοι τίτλοι θα εκδίδονται μετά από επιτόπια εξέταση και ετοιμασία σχετικού σχεδιαγράμματος. Αυτή ήταν η αρχή της χρησιμοποίησης δύο στοιχείων για τον καθορισμό ενός ακινήτου, του τίτλου και του σχεδιαγράμματος. Με αυτόν τον τρόπο ήταν σχετικά δυνατός ο προσδιορισμός ενός ακινήτου στο έδαφος. Όμως, ήταν αδύνατος ο ακριβής καθορισμός των συνόρων κάθε γεωτεμαχίου γης. Για να γίνει αυτό έπρεπε να

υπάρχει σχέδιο. Γι' αυτό οι Άγγλοι, το 1904, θέτοντας σε εφαρμογή τον Νόμο 5 του 1880, άρχισαν την Χωρομέτρηση της Κύπρου με απώτερο σκοπό την εγγραφή όλων των ακινήτων και την εκτίμηση τους, για την επιβολή φόρου στα ακίνητα πάνω σε οργανωμένη πλέον βάση. Το 1907 θεσμοθετείται το πλαίσιο για τη γενική εγγραφή και εκτίμηση, ο Νόμος με αριθμό 12 του 1907, η εφαρμογή του οποίου αρχίζει το 1909.

Το αναπτυξιακό αυτό πρόγραμμα, πρωτοποριακό για την εποχή του και καθοριστικό για την μετέπειτα πορεία των πραγμάτων στην Κύπρο, τελείωσε το 1929, αφού πέρασε μέσα από διάφορα εμπόδια όσον αφορά τον τρόπο και τις μεθόδους χωρομετρίας.

Χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι της "αλυσομέτρησης" και της "μετροτράπεζας" και ετοιμάστηκαν σχέδια σε κλίμακες 1:500, 1:1000, 1:1250 και 1:2500 για χωρομετρήσεις με την μέθοδο της αλυσομέτρησης, ενώ για τη χωρομετρία με τη μέθοδο της μετροτράπεζας χρησιμοποιήθηκε η κλίμακα 1:5000.

Η γενική εκτίμηση έγινε από εκτιμητές που επισκέφθηκαν τα ακίνητα, ενώ η εγγραφή των ακινήτων, αν και άρχισε από τότε, δεν έχει συμπληρωθεί ακόμη. Το θέμα της εγγραφής των ακινήτων είναι ίσως το πιο περίπλοκο, γιατί πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι προηγούμενες εγγραφές που υπήρχαν, αλλά και να εξακριβωθεί ποιο είναι το πρόσωπο που δικαιούται να εγγραφεί ως ιδιοκτήτης για κάθε συγκεκριμένο ακίνητο.

Με την συμπλήρωση της γενικής χωρομετρίας και εκτίμησης δημιουργήθηκαν νέα μητρώα στο Τμήμα, τα κυριότερα των οποίων ήταν ο Κατάλογος Εκτίμησης (Τύπος Ν.115) αυτό που ήταν γνωστό στην ύπαιθρο ως "δευτερομάννα" και το Μητρώο Φόρων (Τύπος Ν.116), το οποίο ενημερωνόταν συνεχώς με όλες τις αλλαγές και από τα στοιχεία του οποίου ετοιμάζονταν, κάθε χρόνο, οι φορολογικοί κατάλογοι, κάθε Δήμου ή Κοινότητας. Ταυτόχρονα, τέθηκε σε ισχύ νέος τύπος μητρώου εγγραφής, με αναφορά στα στοιχεία της γενικής χωρομετρίας, δηλαδή στο φύλλο / σχέδιο, το τμήμα και το γεωτεμάχιο. Παρ' όλα όμως τα πλεονεκτήματα της γενικής χωρομετρίας και εκτίμησης, το θεσμικό πλαίσιο που ρύθμιζε τα θέματα Διακατοχής και Κληρονομικής Διαδοχής της γης, παρέμεινε να ρυθμίζεται από τον Οθωμανικό Κώδικα περί Γαιών και τον Αστικό Κώδικα "Μετζιελλέ", καθώς και με τους Νόμους που ρύθμιζαν τα Βακούφικα. Το σχεδιάγραμμα που υιοθετήθηκε το 1893 όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, για τον καθορισμό ενός ακινήτου μαζί με το τίτλο ιδιοκτησίας του, αντικαταστάθηκε μετά τη γενική χωρομετρία με σχέδιο, το οποίο υπό τις νέες συνθήκες, πρόσφερε πάρα πολλά.

Το **σχέδιο** πρόσφερε:

- τη δυνατότητα καθορισμού κάθε ακινήτου στο έδαφος,
- τη δυνατότητα καλύτερου υπολογισμού του εμβαδού,
- τη δυνατότητα προγραμματισμού κάθε μορφής ανάπτυξης, αφού και μέχρι σήμερα αυτά τα σχέδια χρησιμοποιούνται για την ετοιμασία όλων των αναπτυξιακών προγραμμάτων.

Η γενική χωρομετρία και εκτίμηση είχε ως αποτέλεσμα να διαπιστωθεί, να καθοριστεί, να καταγραφεί και να προστατευθεί, όχι μόνο η ατομική ιδιοκτησία και η κοινοτική, αλλά και η κρατική ιδιοκτησία, κάτι που σε πολλές σύγχρονες χώρες του κόσμου δεν έχει ακόμη καταστεί εφικτό.

Νεώτερη περίοδος της Ιστορίας του Κτηματολογίου 1.9.1946 και μετά. Εξήντα και πλέον χρόνια μετά την κάθοδο των Άγγλων, οι συνθήκες αναφορικά με τα θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας είχαν αλλάξει τόσο, ώστε επέβαλαν την ανάγκη εκσυγχρονισμού της νομοθεσίας που ρύθμιζε την εγγραφή, την διακατοχή, την κληρονομική

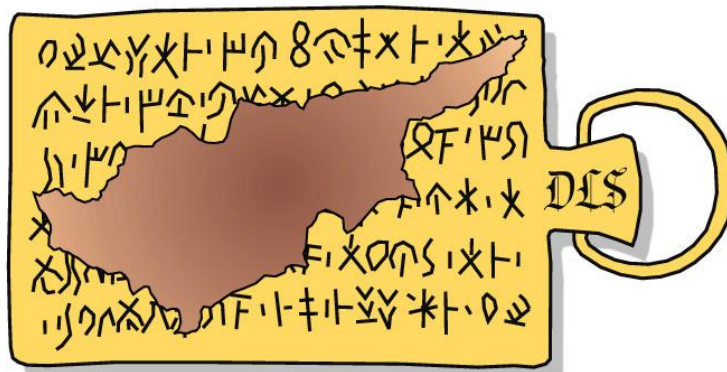
διαδοχή και την χρήση γης. Γι' αυτό, το 1945 θεσμοθετήθηκε μια νέα Νομοθεσία, ο Νόμος 26/45, με επαναστατικές ρυθμίσεις και περιορισμούς σε όλα σχεδόν τα θέματα διακατοχής της γης. Ο Νόμος αυτός τέθηκε σε ισχύ την 1.9.1946. Αυτή την ημερομηνία, τέθηκαν σε ισχύ και άλλοι Νόμοι, οι οποίοι ρυθμίζουν θέματα σχετικά με την ακίνητη ιδιοκτησία, όπως ο Νόμος που ρυθμίζει την Κληρονομική Διαδοχή, Κεφ. 195, ο περί Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96, και άλλοι.

Με την νέα Νομοθεσία, η οποία χαρακτηρίστηκε επαναστατική για την εποχή της, καταργήθηκαν οι κατηγορίες γης που θεσμοθετήθηκαν με τον Οθωμανικό Κώδικα περί Γαιών, με εξαίρεση τη Βακούφικη περιουσία, περιορίστηκε ο θεσμός της χρησικτησίας, προστατεύτηκε απόλυτα ο εγγεγραμμένος κύριος κάθε ακινήτου, προστατεύτηκε η Κρατική και η Κοινοτική ιδιοκτησία, ρυθμίστηκαν έστω και με πολλές ελλείψεις τα προβλήματα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, τέθηκαν φραγμοί στον κατατεμαχισμό της γης, υιοθετήθηκαν μέτρα για βελτίωση της διακατοχής της εξάλειψης της πολλαπλής ιδιοκτησίας, καθιερώθηκε τρόπος επίλυσης συνοριακών διαφορών με δικαστικές εξουσίες στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου, να αποφασίζει για θέματα συνοριακών διαφορών και άλλα.

Και σ' αυτό το Νόμο, διατηρήθηκαν τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν ένα ακίνητο, δηλαδή το σχέδιο και ο τίτλος, και καθορίστηκε ρητά, ότι η έκταση γης που δικαιούται ο κάτοχος ενός τίτλου, του οποίου ο τίτλος βασίζεται σε σχέδιο που ετοίμασε ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, είναι η έκταση των τεμαχίων που φαίνονται στο σχέδιο. Ενισχύθηκε δηλαδή, η νομική προστασία της ιδιοκτησίας, αφήνοντας ανοικτό το θέμα της έκτασης που δικαιούται ο κάτοχος του τίτλου που δεν βασίζεται σε σχέδιο για να ρυθμιστεί, εκεί που υπάρχει διαφωνία, με δικαστικές διαδικασίες.

Με τον ίδιο Νόμο καθορίστηκαν οι διαδικασίες εγγραφής και γενικής εγγραφής των ακινήτων, καθώς και οι διαδικασίες γενικής εκτίμησης και επανεκτίμησης. Παράλληλα, κατοχυρώθηκε το δικαίωμα των πολιτών για δικαστική προστασία των συμφερόντων τους εναντίον οποιασδήποτε απόφασης του Διευθυντή του Τμήματος.

Ο επαναστατικός αυτός Νόμος επηρέασε την δομή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, το οποίο, τουλάχιστον μετά την ανακήρυξη της Δημοκρατίας, προσαρμόστηκε λειτουργικά με την θεματολογία του Νόμου αυτού.

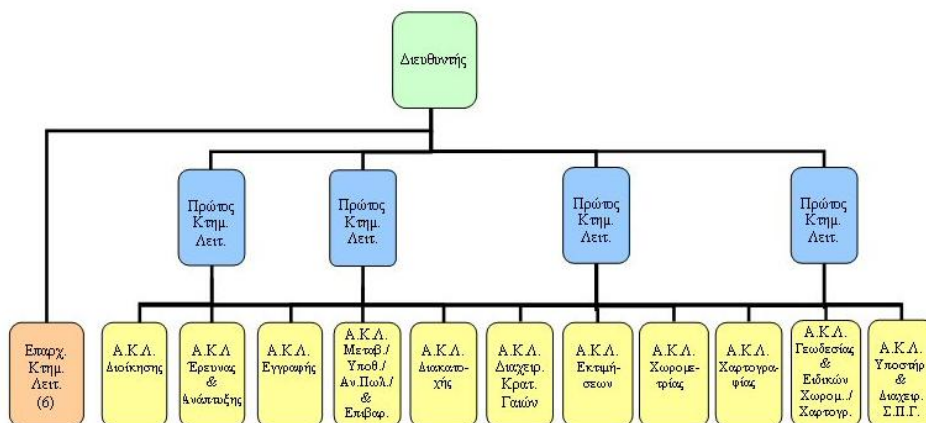


Σχήμα 1.53: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι η Αρμόδια Κυβερνητική Υπηρεσία που προσφέρει τις υπηρεσίες της αναφορικά με δικαιώματα σε ακίνητη ιδιοκτησία, τη διεξαγωγή χωρομετρικών εργασιών, τη διαχείριση του γεωδαιτικού δικτύου και χωρομετρικών δεδομένων, τη χαρτογράφηση, την εγγραφή, τη μεταβίβαση και την υποθήκευση ακινήτων,

την κατοχή της γης, την εκτίμηση ακίνητης ιδιοκτησίας και τη διαχείριση της κρατικής γης. Γενικά όλες οι δραστηριότητες του Τμήματος περιστρέφονται γύρω από την ακίνητη ιδιοκτησία.

Επιπρόσθετα, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μέσω του Κλάδου Χαρτογραφίας, αποτελεί τον επίσημο Χαρτογραφικό Οργανισμό του τόπου και εκπροσωπεί επίσημα την Κύπρο, τόσο σε Ευρωπαϊκούς, όσο και σε διεθνείς οργανισμούς.



Σχήμα 1.54: Οργανωτική δομή του τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Έργα και Αναπτυξιακά Προγράμματα

Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μέσα στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του, εκτός από την εξυπηρέτηση του κοινού, των επιχειρήσεων και των διάφορων οργανισμών, διεξάγει δύο μεγάλα **αναπτυξιακά προγράμματα**:

(α) το έργο της Συλλογής Επεξεργασίας και Ταξινόμησης Δεδομένων στο Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ) και

(β) το έργο της Επαναχωρομέτρησης.

Το έργο της Συλλογής Δεδομένων έχει ως στόχο την εισαγωγή των απαραίτητων κτηματολογικών, εκτιμητικών και γεωγραφικών δεδομένων στο ΣΠΓ, ώστε αυτό να μπορεί να λειτουργήσει αποτελεσματικά για όλες τις περιοχές της Κύπρου (ελεύθερες και κατεχόμενες). Το έργο της Επαναχωρομέτρησης έχει ως στόχο τη διεξαγωγή νέας χωρομετρίας σε όλη την ελεύθερη Κύπρο και την ετοιμασία νέων ψηφιακών, υψηλής ακρίβειας και αξιοπιστίας, κτηματικών σχεδίων, τα οποία θα αποτελέσουν τις γεωγραφικές βάσεις δεδομένων του Κυπριακού Συστήματος Πληροφοριών Γης.

Παράλληλα με τα πιο πάνω προγράμματα, ο Κλάδος Χαρτογραφίας έχει αναλάβει την επανα-σχεδίαση και αναβάθμιση όλων των χαρτογραφικών σειρών που διαθέτει το Τμήμα. Μέσα στα πλαίσια αυτά, το Τμήμα έχει εξασφαλίσει κατάλληλα χαρτογραφικά λογισμικά, γεωγραφικά συστήματα (GIS) και εξοπλισμό και έχει εκπαιδεύσει το απαραίτητο προσωπικό. Ήδη πολλοί από τους χάρτες που διαθέτει το Τμήμα έχουν επεξεργαστεί και αναβαθμιστεί με ψηφιακές μεθόδους και είναι διαθέσιμοι σε διανυσματική μορφή (vector) και σε μορφή εικόνας (raster). Τα δεδομένα που παράγονται χρησιμοποιούνται ήδη από άλλα Τμήματα και υπηρεσίες σαν βασικό χαρτογραφικό υπόβαθρο και υποστηρίζουν ποικιλία γεωγραφικών εφαρμογών (GIS) και άλλων αναγκών. Παράλληλα ο Κλάδος Χαρτογραφίας

επεξεργάζεται γεωγραφικά δεδομένα που αφορούν την Κύπρο και συμμετέχει σε πανευρωπαϊκές βάσεις δεδομένων όπως η Βάση Διοικητικών Συνόρων της Ευρώπης (S.A.B.E.), η πανευρωπαϊκή Βάση EuroGlobal Map και η πανευρωπαϊκή Βάση EuroRegional Map.

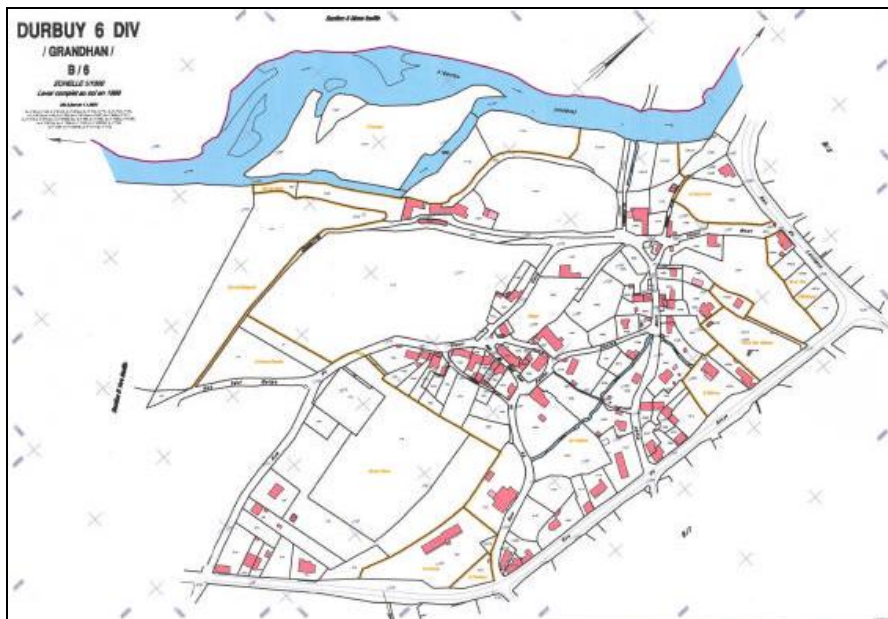
Υπηρεσίες on-line

Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προσφέρει "on-line" δεδομένα. Τα δεδομένα αυτά είναι στατικά και ετοιμάζονται μόνο κατόπιν παραγγελίας, από Λειτουργούς του Τμήματος, και μόνο σε εξειδικευμένους χρήστες. Επισημαίνεται ότι, η πληρωμή για τις εν λόγω υπηρεσίες, γίνεται στα κατά τόπους Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία. Τα δεδομένα ενσωματώνονται στην Ιστοσελίδα μόνο όταν επιβεβαιώνεται η εξόφληση της πληρωμής.

- Το κτηματολόγιο της Κύπρου είναι πολυδιάστατο, καθώς είναι χρήσιμο σε πολλές λειτουργίες όπως η διαχείριση της γης, ο αστικός σχεδιασμός, τα σχέδια ανάπτυξης, η προστασία του περιβάλλοντος).
- Διαθέτει ένα ενοποιημένο σύστημα καταγραφής των κτηματολογικών δεδομένων το οποίο καλύπτει τόσο τα ιδιωτικά όσο και τα κρατικά εδάφη.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος της Κύπρου είναι η ακίνητη περιουσία.
- Οι βελτιώσεις των γεωτεμαχίων καταγράφονται μαζί με αυτά, καθώς και οι αξίες των ακινήτων, οι δουλείες, οι υποθήκες.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες καλύπτουν 100% την έκταση της χώρας.

1.3 Συνοπτική αναφορά στα κτηματολογικά συστήματα των υπόλοιπων χωρών.

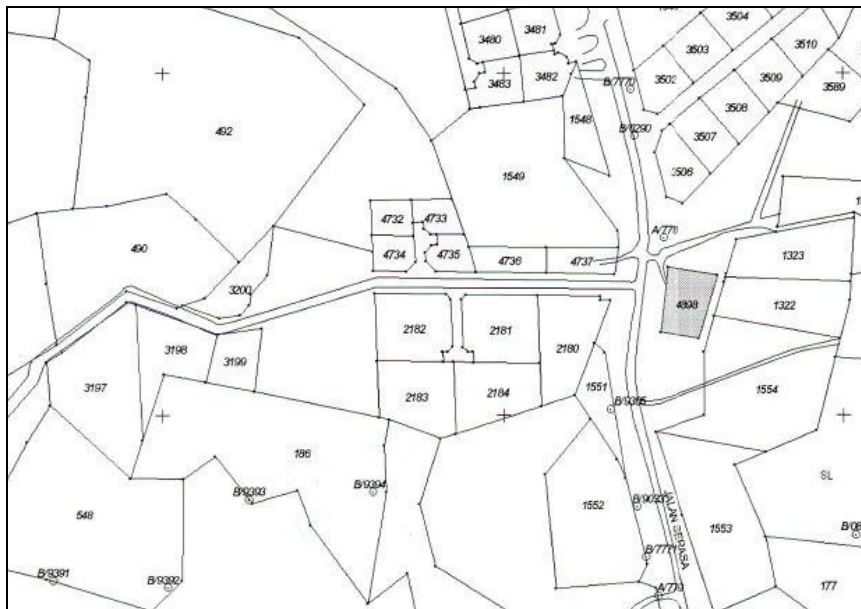
ΒΕΛΓΙΟ



Σχήμα. 1.55: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Βελγίου

- Το Βέλγιο είναι ιδρυτικό μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και η πρωτεύουσά του (Βρυξέλες) είναι και πρωτεύουσα της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- Είναι μία ομοσπονδιακή χώρα που χωρίζεται σε τρία τμήματα: το βόρειο όπου μιλούν ολλανδικά, το νότιο όπου μιλούν γαλλικά, και το κεντρικό όπου μιλούν και τις δύο γλώσσες.
- Η δημιουργία του Κτηματολογίου στο Βέλγιο προέρχεται από τη Γαλλία. Κατά τη διάρκεια της Γαλλικής επανάστασης την περίοδο 1790-1791, αποφασίστηκε η δημιουργία ενός γενικού κτηματολογίου με σκοπό την επιβολή φόρων.
- Οι κτηματολογικές εργασίες ολοκληρώθηκαν το 1843, με την ανεξαρτητοποίηση του Βελγίου.
- Το 1990, δημιουργήθηκε ένας κατάλογος ο οποίος περιείχε όλους τους ιδιοκτήτες.
- Το κτηματολόγιο του Βελγίου είναι ενιαίο και καλύπτει όλη τη χώρα.
- Είναι αποδεικτικό.
- Έχει υψηλό βαθμό αξιοπιστίας.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Τα κτήρια περιλαμβάνονται στους κτηματολογικούς χάρτες.

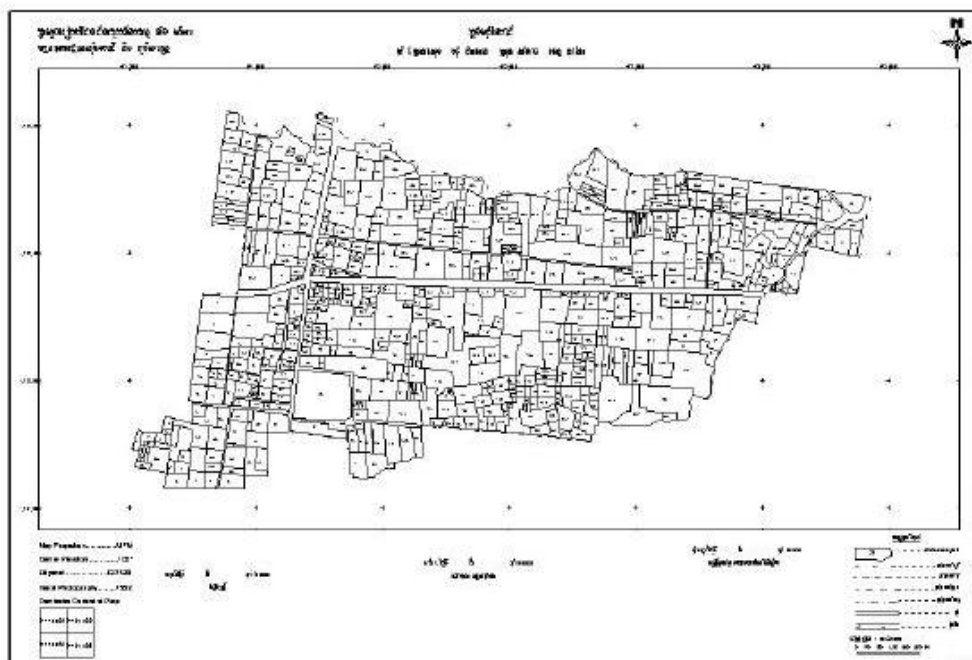
ΜΠΡΟΥΝΕΙ



Σχήμα. 1.56: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Μπρουνέι

- Είναι ένα ανεξάρτητο κράτος που βρίσκεται στη βόρεια ακτή του νησιού Μπόρνεο, στη Νοτιοανατολική Ασία. Βρέχεται από τη Θάλασσα της Νότιας Κίνας και περιβάλλεται από την πολιτεία Sarawak της Μαλαισίας.
- Το Μπρουνέι, είναι το μόνο ανεξάρτητο κράτος στο νησί του Μπόρνεο, με το υπόλοιπο μέρος του νησιού να ανήκει στη Μαλαισία και την Ινδονησία.
- Η διοίκηση του εδάφους πραγματοποιούνταν αρχικά από Άγγλους κατοίκους οι οποίοι είχαν το δικαίωμα να εκδίδουν τίτλους ιδιοκτησίας, μέχρι το 1959 όπου η ιδιότητα αυτή δόθηκε στο σουλτάνο.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς είναι το γεωτεμάχιο και ο μοναδικός κωδικός αριθμός του κάθε γεωτεμαχίου, χρησιμοποιείται ως στοιχείο σύνδεσης των δεδομένων.
- Οι φορείς που διαχειρίζονται τις λειτουργίες του κτηματολογικού συστήματος είναι δύο. Ένας για τη διεξαγωγή των τεχνικών θεμάτων και ένας για τη διεξαγωγή των νομικών θεμάτων.
- Τα κτηματολογικά σχέδια είναι πλήρως ψηφιοποιημένα και συνοδεύονται από τοπογραφικά διαγράμματα, αλλά και από περιγραφικές πληροφορίες.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες είναι διαθέσιμοι μέσω του Διαδικτύου.

ΚΑΜΠΟΤΖΗ



Σχήμα 1.57: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη στην Καμπότζη

- Τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επανήλθαν εν μέρει το 1980, με δικαίωμα κτήσης, για κατοικήσιμο έδαφος το πολύ 2 στρέμματα, και για αγροτική γη το πολύ 5 εκτάρια.
- Το Κτηματολόγιο στην Καμπότζη σχεδιάστηκε με σκοπό να εξασφαλίζει τα νομικά ιδιοκτησιακά δικαιώματα των πολιτών.
- Το κτηματολογικό σύστημα που χρησιμοποιείται είναι ένα σύστημα εγγραφής τίτλων και τηρείται για όλη την έκταση της Καμπότζης.
- Τα κτηματολογικά δεδομένα τηρούνται σε τρία επίπεδα: εθνικό, επαρχιακό και δημοτικό.
- Από τα περίπου 7.000.000 γεωτεμάχια, το κτηματολόγιο καλύπτει τα 700.000.

KINA



Σχήμα 1.59: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Κίνας

- Βρίσκεται στην Ανατολική Ασία και ο πληθυσμός της ανά περιοχές φτάνει έως και τους 400 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο.
- Το σύγχρονο κτηματολόγιο της Κίνας ξεκίνησε το 1930, με στόχους την επιβολή των φόρων και την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.
- Το 1986 το κτηματολογικό σύστημα αναβαθμίστηκε και ήταν πια χρήσιμο σε πολλές υπηρεσίες του κράτους και στην αγορά γης.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Από το 1990 και μετά το κτηματολόγιο περιλαμβάνει ολοκληρωμένα στοιχεία για την ταξινόμηση των γεωτεμαχίων σχετικά με τις χρήσεις γης, την αξιολόγηση και εκτίμηση του εδάφους.
- Στην Κίνα οι κτηματολογικοί χάρτες είναι διαιρεμένοι σε πολλά θεματικά επίπεδα.
- Η μεταβίβαση ενός ακινήτου συνοδεύεται πάντα από τον αντίστοιχο κτηματολογικό του χάρτη.
- Τα κτήρια περιλαμβάνονται στις κτηματολογικές εγγραφές και στους κτηματολογικούς χάρτες.

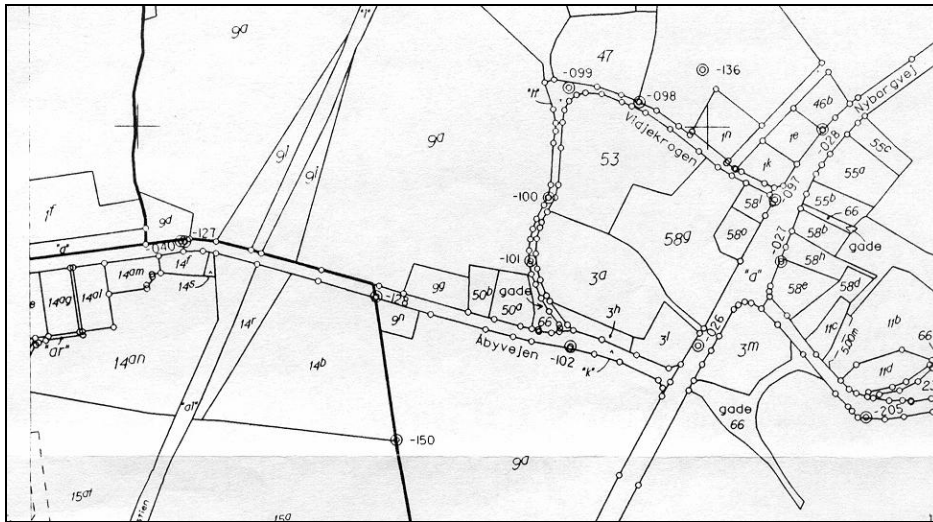
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΤΣΕΧΙΑΣ



Σχήμα 1.60: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Δημοκρατίας της Τσεχίας

- Η Δημοκρατία της Τσεχίας είναι μία μικρή περιβαλλόμενη από ξηρά χώρα, και βρίσκεται στο κέντρο της Ευρώπης
- Το τσεχικό κτηματολόγιο έχει τις ρίζες του στο πρώην αυστριακό κτηματολόγιο.
- Το κτηματολόγιο της Δημοκρατίας της Τσεχίας ξεκινά από το 1819 και σκοπό είχε τη χρήση του για φορολογικούς σκοπούς.
- Το 1993 δημιουργείται νέα κτηματολογική νομοθεσία και πραγματοποιείται μεταρρύθμιση του κτηματολογικού συστήματος.
- Είναι ένα πολυδιάστατο κτηματολόγιο, καθώς χρησιμοποιείται από πολλές και διαφορετικές κρατικές και ιδιωτικές υπηρεσίες.
- Το κτηματολογικό σύστημα αυτό, είναι μοναδικό και καλύπτει όλη την επιφάνεια της χώρας.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Στους κτηματολογικούς χάρτες περιλαμβάνονται οι κατοψεις των κτηρίων.
- Η ψηφιοποίηση των κτηματολογικών χαρτών είναι σε εξέλιξη, και μέχρι τώρα έχει πραγματοποιηθεί κατά το 25%.

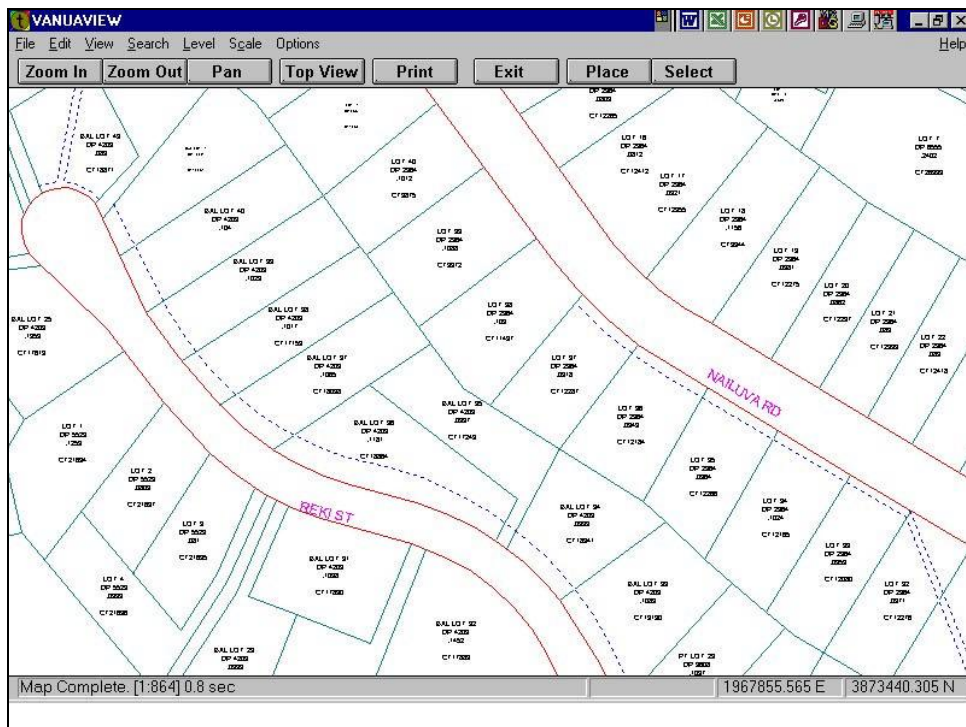
ΔΑΝΙΑ



Σχήμα 1.61: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Δανίας

- Η Δανία είναι ένα μέρος της Σκανδιναβίας και μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- Το Κτηματολόγιο της Δανίας ιδρύθηκε το 1844, και σκοπός της δημιουργίας του ήταν η χρήση του για φορολογικούς σκοπούς και για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.
- Το Κτηματολόγιο τη Δανίας είναι αυτοματοποιημένο και ψηφιοποιημένο.
- Το χρονικό διάστημα έπειτα από το οποίο μπορεί να γίνει διεκδίκηση τμήματος του εδάφους λόγω χρησικτησίας, είναι 20 χρόνια.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Τα κτήρια περιλαμβάνονται στους κτηματολογικούς χάρτες.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες είναι όλοι ψηφιακοί από το 1997 και είναι διαθέσιμοι μέσω του Διαδικτύου.

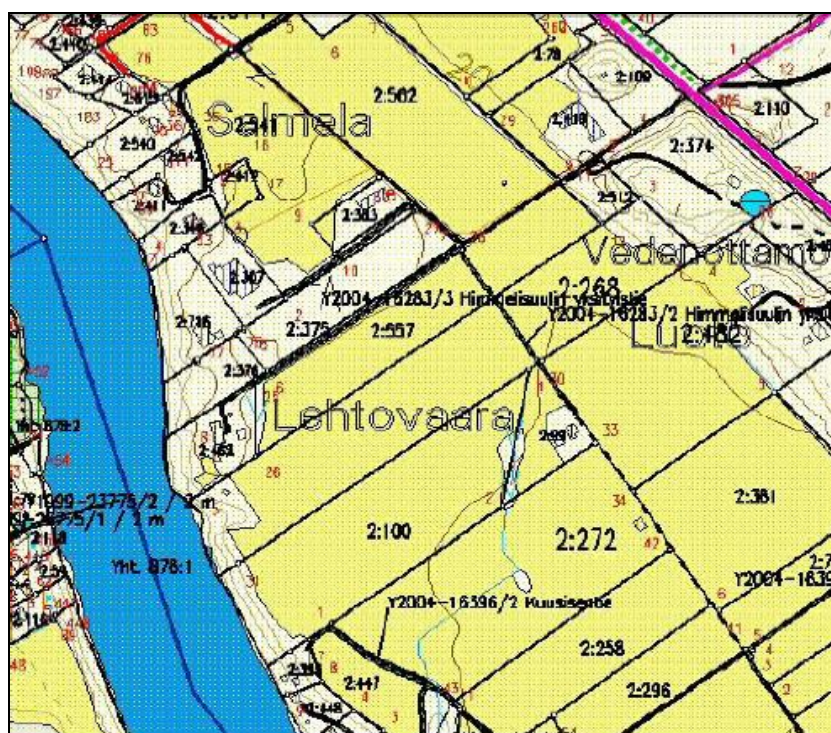
ΝΗΣΙΑ ΦΙΤΖΙ



Σχήμα 1.62: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη από τα Νησιά Φίτζι

- Τα Φίτζι είναι ένα νησιωτικό κράτος. Περιλαμβάνει 322 νησιά, εκ των οποίων κατοικούνται τα 106, και 522 νησίδες.
- Τα νησιά Φίτζι, την περίοδο 1874-1987, αποτελούσαν αποικία των Βρετανών.
- Η πρώτη ενέργεια για την προσπάθεια διαχείρισης της γης, πραγματοποιήθηκε το 1875.
- Το 1910 έγινε απαραίτητη η δημιουργία τοπογραφικών διαγραμμάτων στην προσπάθεια να διαφυλαχτούν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των γηγενών.
- Τα κτηματολογικά δεδομένα των νησιών τηρούνται πλέον σε ψηφιακή μορφή.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες είναι σε ψηφιακή μορφή.

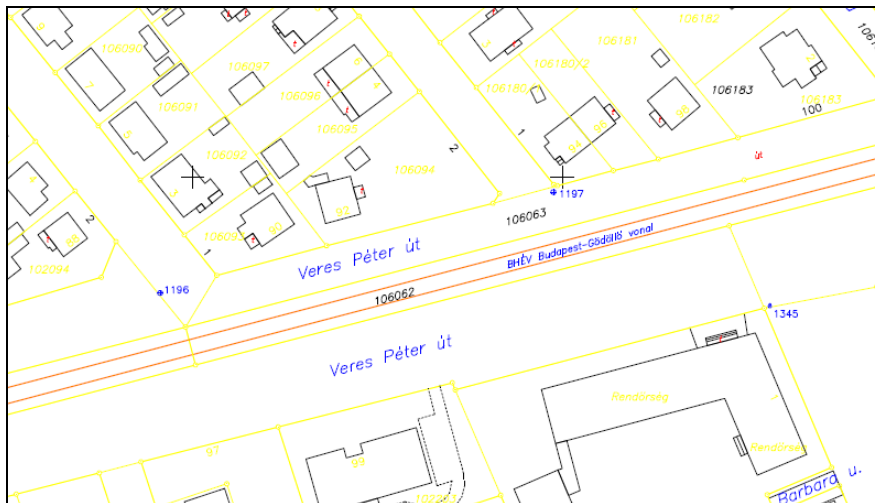
ΦΙΛΑΝΔΙΑ



Σχήμα 1.63: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Φιλανδίας.

- Η Φινλανδία είναι χώρα της βόρειας Ευρώπης. Βρίσκεται ανάμεσα στην Σουηδία, την Νορβηγία, την Ρωσία και την Βαλτική θάλασσα.
- Μέχρι και το 1809 βρισκόταν για 500 χρόνια υπό την κατάκτηση της Σουηδίας, και από εκεί και έπειτα για περισσότερο από έναν αιώνα υπό τη Ρωσική Αυτοκρατορία.
- Το 1995, η Φινλανδία έγινε μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- Το 1539 πραγματοποιήθηκε η πρώτη καταγραφή των περιουσιακών στοιχείων, για λόγους καθαρά φορολογικούς.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες άρχισαν να δημιουργούνται από τον 17^ο αιώνα και μετά.
- Τον 19^ο αιώνα, η Φινλανδία έγινε μέρος της Ρωσικής Αυτοκρατορίας και το 1812 δημιουργήθηκε το πρώτο διεθνές κτηματολογικό γραφείο διοίκησης του εδάφους.
- Η κτηματολογική καταγραφή όλων των γεωτεμαχίων ολοκληρώθηκε το 1904, και είχαν καταγραφεί περίπου 120.000 γεωτεμάχια.
- Το Κτηματολόγιο της Φινλανδίας χρησιμοποιείται για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, την επιβολή φορολογίας, αλλά και σε άλλες εφαρμογές, όπως στον χωροταξικό σχεδιασμό.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Ένας ενιαίος κτηματολογικός χάρτης σε ψηφιακή μορφή, καλύπτει όλη τη χώρα.

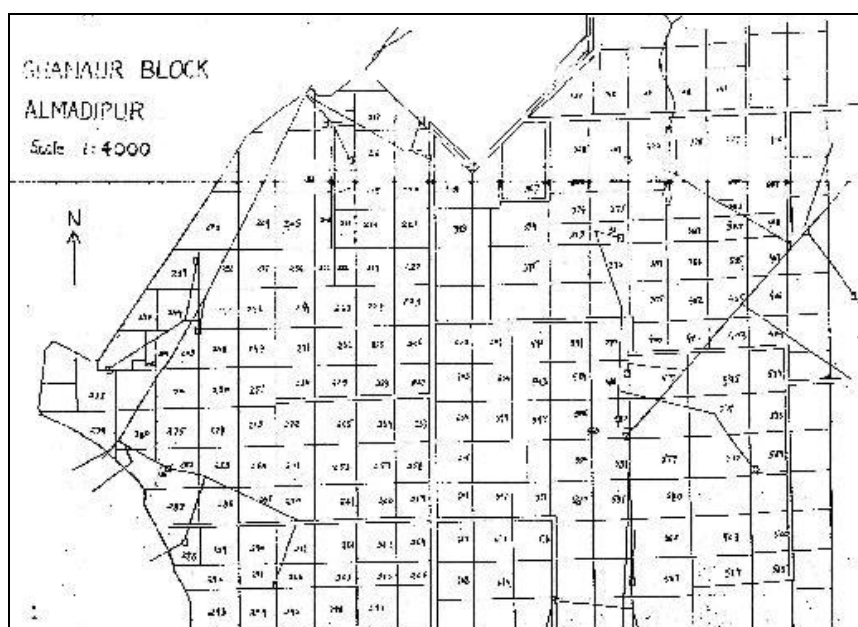
ΟΥΓΓΑΡΙΑ



Σχήμα 1.64: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Ουγγαρίας

- Η Ουγγαρία βρίσκεται στην Κεντρική Ευρώπη και έγινε μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης το 2004.
- Έχει υπάρξει μέρος της Γερμανορωμαϊκής Αυτοκρατορίας και της Αυστροουγγρικής Μοναρχίας.
- Το πρώτο κτηματολογικό σύστημα στην Ουγγαρία, δημιουργήθηκε με σκοπό την επιβολή φορολογίας στο έδαφος.
- Η λειτουργία του κτηματολογικού συστήματος ξεκίνησε το 1875.
- Το σύγχρονο κτηματολόγιο της Ουγγαρίας, ολοκληρώθηκε το 1990.
- Το κτηματολόγιο της Ουγγαρίας είναι πολυδιάστατο, καθώς χρησιμοποιείται για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, για φορολογικούς σκοπούς, αλλά και σε διάφορες δημόσιες ή ιδιωτικές υπηρεσίες, όπως στον χωροταξικό σχεδιασμό, σε τράπεζες, δικηγόρους.
- Τα κτηματολογικά δεδομένα είναι πλήρη και ενιαία για όλη τη χώρα.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες καλύπτουν όλη τη χώρα και περιλαμβάνουν τα γεωτεμάχια, τα όριά τους, καθώς και τα κτίρια επί αυτών.
- Η ψηφιοποίηση των κτηματολογικών χαρτών ξεκίνησε το 1994, ωστόσο δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμη η ψηφιοποίηση όλων των κτηματολογικών χαρτών.

ΙΝΔΙΑ



Σχήμα 1.65: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Ινδίας.

- Η Ινδία βρίσκεται στη νότια Ασία, συνορεύοντας με την αραβική θάλασσα και τον κόλπο της Βεγγάλης, μεταξύ της Βιρμανίας και του Πακιστάν.
- Στην Ινδία η λογική συλλογής χρημάτων μέσω της φορολογίας του εδάφους, έχει ξεκινήσει δύο αιώνες πριν, και βασίστηκε σε επιρροές από την Αγγλία και τη Δυτική Ευρώπη.
- Το κτηματολογικό σύστημα χρησιμοποιείται για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, και κυρίως για την επιβολή φόρων.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς των κτηματολογικών δεδομένων είναι το γεωτεμάχιο.
- Η προσπάθεια τυποποίησης και ψηφιοποίησης των κτηματολογικών χαρτών, είναι ακόμη σε αρχικό στάδιο.

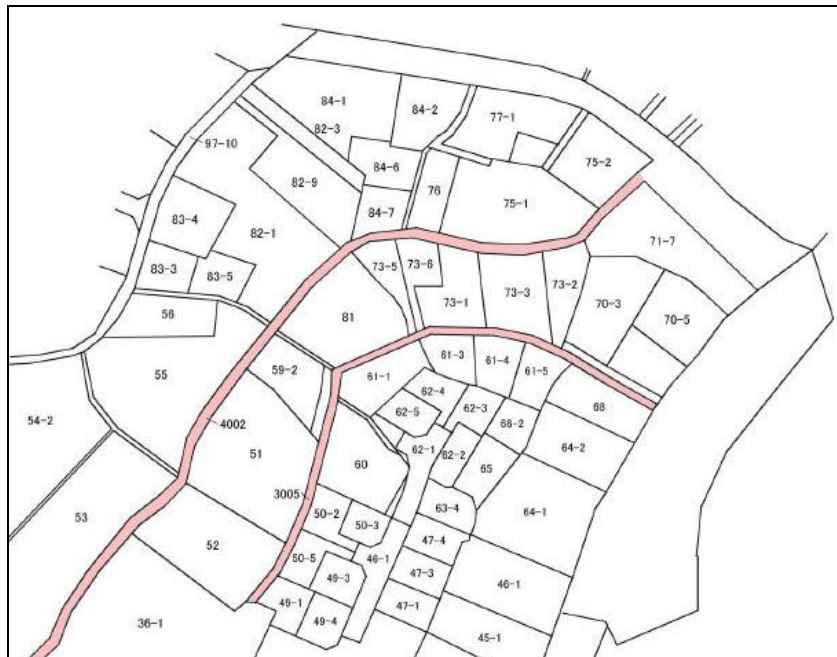
ΙΣΡΑΗΛ



Σχήμα 1.66: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Ισραήλ

- Το Ισραήλ βρίσκεται στη Μέση Ανατολή, συνορεύει με τη Μεσόγειο, και τοποθετείται μεταξύ της Αιγύπτου και του Λιβάνου, δίπλα στη Συρία και την Ιορδανία.
- Το 1948, το Ισραήλ διακήρυξε την ανεξαρτησία του.
- Το σύγχρονο Ισραηλινό Κτηματολόγιο καθιερώθηκε το 1928 από τη βρετανική κυβέρνηση στην Παλαιστίνη.
- Μία ραγδαία αύξηση του πληθυσμού, από 800.000 το 1948 σε 7.000.000 το 2006, οδήγησε στην αύξηση της ζήτησης στην αγορά γης και στην ανάγκη για νέο χωροταξικό σχεδιασμό.
- Η τακτοποίηση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων έχει ολοκληρωθεί μέχρι τώρα στο 95% περίπου της περιοχής του Ισραήλ.
- Το Κτηματολόγιο του Ισραήλ χρησιμοποιείται για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, για φορολογικούς σκοπούς και σε πολλές άλλες εφαρμογές όπως, στη διαχείριση και εκτίμηση της γης και στα σχέδια ανάπτυξης των πόλεων.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες καλύπτουν όλη την επιφάνεια της χώρας και οι περισσότεροι από αυτούς είναι σε ψηφιακή μορφή.

ΙΑΠΩΝΙΑ



Σχήμα 1.67: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Ιαπωνίας

- Η Ιαπωνία είναι ένα έθνος νησιών που εκτείνεται στη βορειοανατολική Ασία μεταξύ του βόρειου Ειρηνικού και της θάλασσας της Ιαπωνίας.
- Στην Ιαπωνία, η πρώτη κτηματολογική μελέτη πραγματοποιήθηκε τον 16^ο αιώνα.
- Η λειτουργία του σύγχρονου κτηματολογίου της Ιαπωνίας ξεκίνησε το 1873.
- Μετά το Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, δημιουργήθηκε νομοθεσία για τη λειτουργία του κτηματολογικού συστήματος και ξεκίνησε η μεταρρύθμισή του.
- Στα κτηματολογικά δεδομένα του Κτηματολογίου της Ιαπωνίας, δεν περιλαμβάνονται στοιχεία για τα κρατικά εδάφη και για τις δασικές εκτάσεις.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.

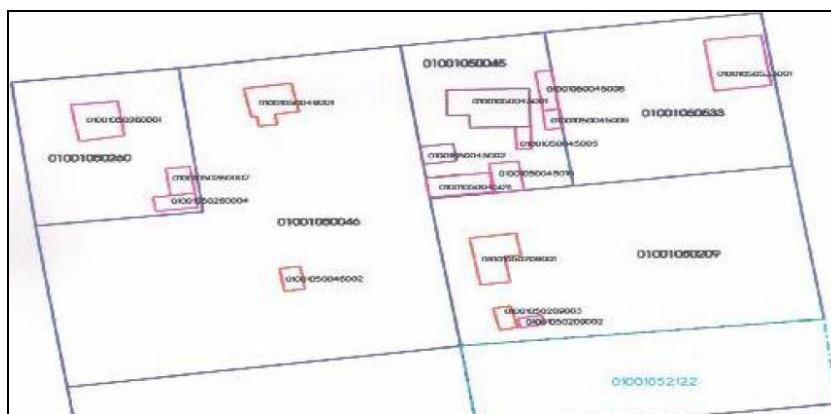
KOPEA



Σχήμα 1.68: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Κορέας

- Η χερσόνησος της Κορέας βρίσκεται στη βορειοανατολική Ασία και συνορεύει στο Βορρά με την Κίνα.
- Το Κτηματολόγιο της Κορέας δημιουργήθηκε την περίοδο 1910-1924.
- Δημιουργήθηκε με σκοπό τη χρήση του για φορολογικούς σκοπούς και εξελίχθηκε στο να χρησιμοποιείται και στην εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες χωρίζονται σε δύο κατηγορίες. Η μία περιλαμβάνει τις δασικές εκτάσεις και η άλλη όλες τις υπόλοιπες.
- Η ψηφιοποίηση των κτηματολογικών χαρτών πραγματοποιήθηκε την περίοδο 1990-2003.

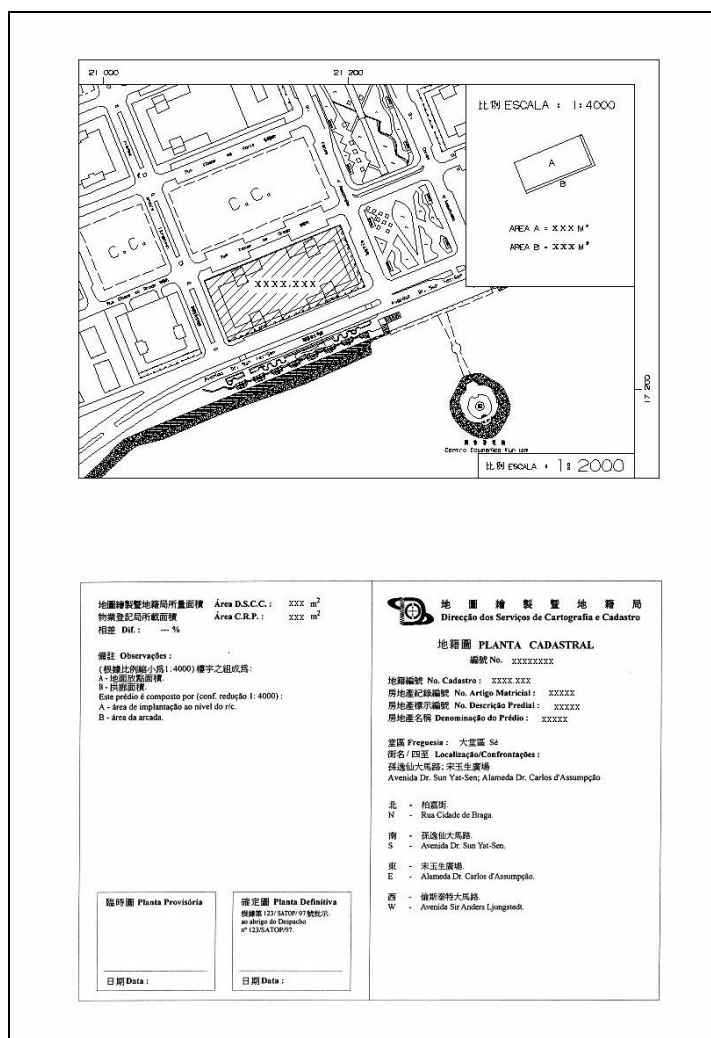
ΛΕΤΟΝΙΑ



Σχήμα 1.69: Παράδειγμα από απόσπασμα κτηματολογικού χάρτη της Λετονίας

- Η Λετονία βρίσκεται στη βορειοανατολική Ευρώπη, στην ανατολική ακτή της θάλασσας της Βαλτικής. Είναι η κεντρική χώρα των τριών κρατών της Βαλτικής (Εσθονία, Λετονία και Λιθουανία).
- Στη Λετονία, το κτηματολόγιο δημιουργήθηκε για την καταγραφή των περιουσιών με σκοπό τη φορολόγηση αυτών ανάλογα με την ποιότητα και την ποσότητά τους.
- Στο κτηματολόγιο της Λετονίας, χρησιμοποιούσαν για πάνω από διακόσια χρόνια τη μεθοδολογία του κτηματολογίου της Σουηδίας.
- Η ιστορία του σύγχρονου κτηματολογίου της Λετονίας άρχισε το 1992, μαζί με την ανεξαρτητοποίηση της χώρας και της αγοράς ακινήτων σε αυτή.
- Το κτηματολόγιο της Λετονίας είναι πολυδιάστατο καθώς είναι χρήσιμο σε πολλές και διαφορετικές εφαρμογές. Παραδείγματος χάρι: εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, αξιολόγηση και εκτίμηση του εδάφους, σχέδια ανάπτυξης, χωροταξικός σχεδιασμός.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες είναι ψηφιακοί και καλύπτουν όλη την έκταση της χώρας.

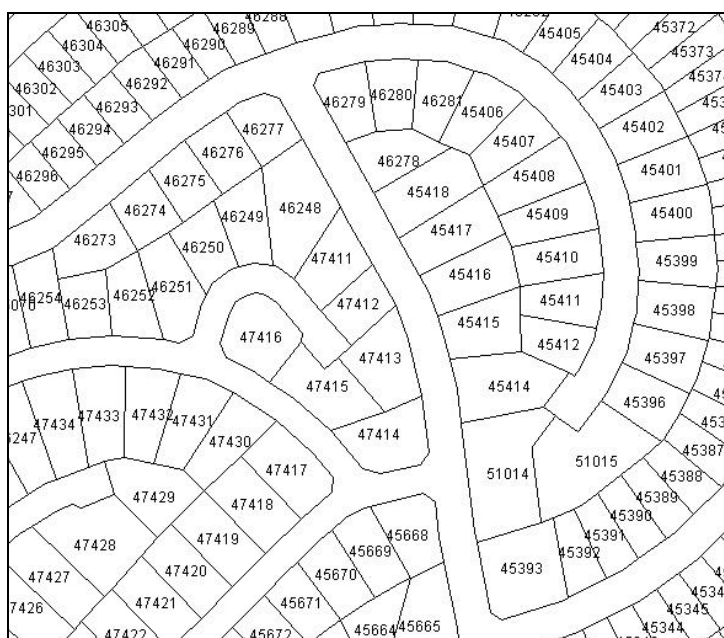
MAKAO



Σχήμα 1.70: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Μακάο

- Το Μακάο είναι μία διοικητική περιοχή τμήματος του εδάφους της Κίνας, και βρίσκεται στο δέλτα των ποταμών των μαργαριταριών της νοτιοανατολικής ακτής της ηπειρωτικής Κίνας
- Το Μακάο ήταν μια πορτογαλική αποικία από το 16ο αιώνα έως το 1999.
- Η καταγραφή της κατάστασης του εδάφους πραγματοποιείται εδώ και 100 χρόνια, ενώ οι κτηματολογικές εγγραφές πραγματοποιούνται μόλις τα τελευταία 20 χρόνια.
- Το κτηματολόγιο του Μακάο χρησιμοποιείται για την εξασφάλιση των τίτλων ιδιοκτησίας και για οποιαδήποτε νομική μεταβίβαση τμήματος γης.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες καλύπτουν όλη την έκταση του Μακάο.

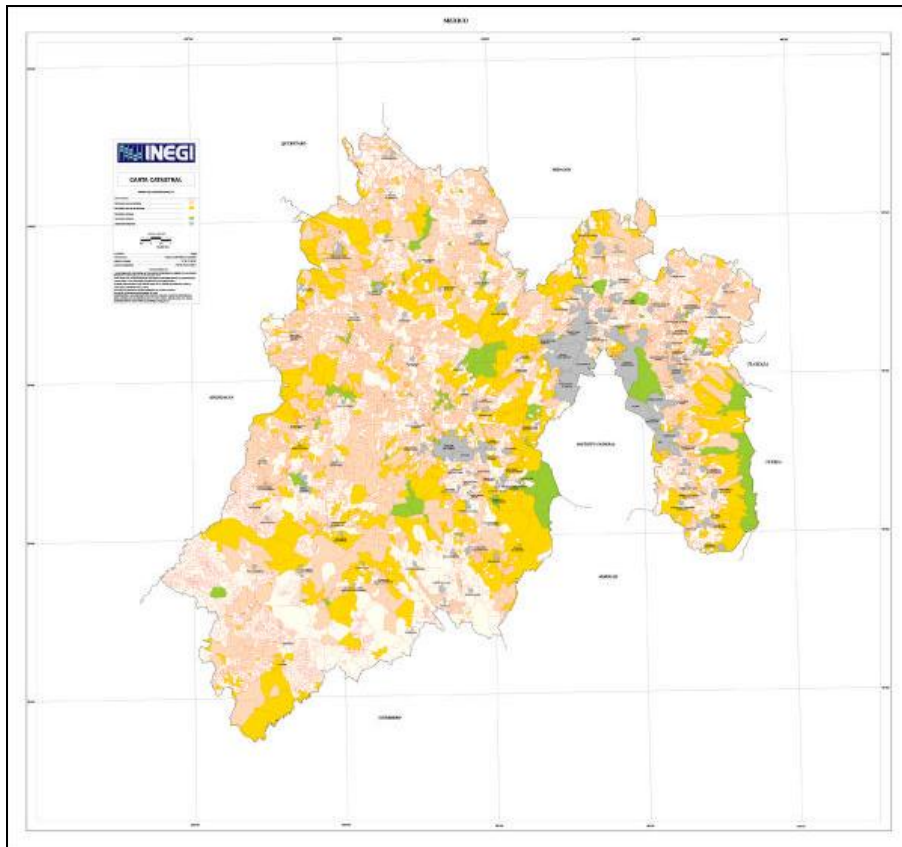
ΜΑΛΑΙΣΙΑ



Σχήμα 1.71: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Μαλαισίας

- Η Μαλαισία είναι ομοσπονδιακό κράτος στην Νοτιοανατολική Ασία. Εκτείνεται σε δύο ανεξάρτητες γεωγραφικές περιοχές, τη Μαλαισιανή χερσόνησο (όπου συνορεύει με την Ταϊλάνδη) και το νησί Βόρνεο (όπου συνορεύει με την Ινδονησία και το Μπρουνέι).
- Το κτηματολόγιο στο Μακάο είναι επηρεασμένο από το κτηματολογικό σύστημα των Νησιών Φίτζι.
- Σκοπός του κτηματολογικού συστήματος στη Μαλαισία είναι η εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και η χρήση του συστήματος σε οποιαδήποτε συναλλαγή τμήματος εδάφους.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Κάθε πολιτεία έχει τη δική της έκφραση του κτηματολογικού συστήματος και έτσι υπάρχουν εννέα διαφορετικά συστήματα αναφοράς στα οποία έχουν βασιστεί οι κτηματολογικοί χάρτες.
- Όλοι οι κτηματολογικοί χάρτες είναι ψηφιακοί.

ΜΕΞΙΚΟ



Σχήμα 1.72: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη στο Μεξικό

- Το Μεξικό είναι χώρα του νότιου τμήματος της Βόρειας Αμερικής.
- Πρώτος σκοπός δημιουργίας του κτηματολογίου ήταν η ταξινόμηση της γης με στόχο τη φορολόγησή της.
- Το κτηματολογικό σύστημα στο Μεξικό είναι επηρεάστηκε και ξεκίνησε από το κτηματολόγιο της αυτοκρατορίας των Αζτέκων.
- Το σύγχρονο κτηματολόγιο στο Μεξικό είναι πολυδιάστατο και χρησιμοποιείται για οικονομικούς, πολιτικούς και φορολογικούς σκοπούς, στα σχέδια πόλεων, σε κρατικές υπηρεσίες.

NAMIMPIA

- Η Ναμίμπια (επίσημη ονομασία Δημοκρατία της Ναμίμπιας) είναι χώρα της Νότιας Αφρικής στην ακτή του Ατλαντικού. Συνορεύει, στο βορρά με την Αγκόλα και τη Ζάμπια, στην ανατολή με την Μποτσουάνα και στο νότο με τη Νότια Αφρική.
- Οι πρώτοι Ευρωπαίοι που επισκεφτήκαν τη Ναμίμπια, ήταν οι Πορτογάλοι το 1486.
- Το κτηματολογικό σύστημα στη Ναμίμπια επηρεάστηκε έντονα από την παρουσία των Γερμανών, υπό την επίβλεψη των οποίων δημιουργήθηκαν τα σημεία ελέγχου για την τοπογραφική χαρτογράφηση της περιοχής
- Το 1915, η Ναμίμπια «κληρονόμησε» το κτηματολογικό σύστημα της Νοτίου Αφρικής, ενώ παράλληλα διατηρούσε αρκετά στοιχεία του γερμανικού κτηματολογικού συστήματος.
- Το κτηματολόγιο στη Ναμίμπια χρησιμοποιείται για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.
- Μέχρι και το 1980, οι έγχρωμοι γηγενείς δεν είχαν το δικαίωμα απόκτησης τμήματος γης.
- Τα κτηματολογικά δεδομένα καλύπτουν όλη την έκταση της χώρας.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες περιλαμβάνουν τα γεωτεμάχια και όλες τις νομικές ενέργειες και συμβάσεις που τα συνοδεύουν.

ΝΕΠΑΛ

Example of a cadastral Map
The following are the two examples of the cadastral map. The first one is part of the map surveyed using local control points and second is part of the map surveyed with national control network.



Fig 1 :- Part of Cadastral Map based on Local Control

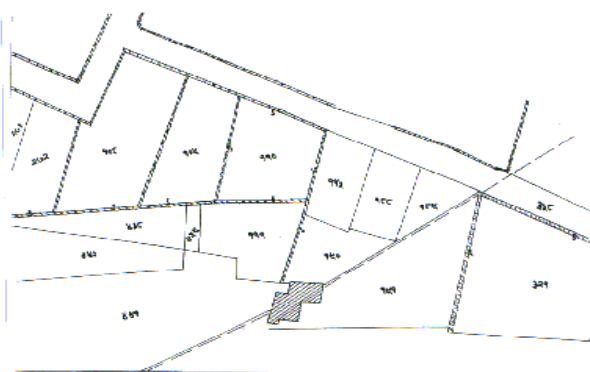


Fig 2 :- Part of Cadastral Map based on National Control Network.

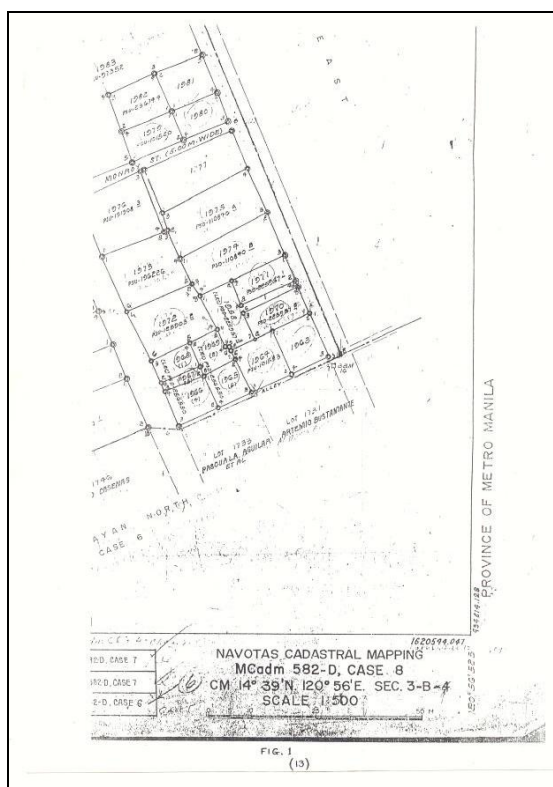
Σχήμα 1.73: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Νεπάλ

- Το Νεπάλ είναι μια περικυκλωμένη από στεριά χώρα που συνορεύει με την Κίνα στο Βορρά και με την Ινδία στο νότο, την ανατολή και τη δύση.
- Το σύστημα καταγραφής των κτηματολογικών δεδομένων του κτηματολογικού συστήματος στο Νεπάλ, ήταν ιδιαίτερα παλιό και άρχισε να αναβαθμίζεται σταδιακά τις τελευταίες δεκαετίες.
- Ο στοιχειώδης προσδιορισμός ενός γεωτεμαχίου, πραγματοποιούταν μέχρι και πριν λίγες δεκαετίες με προφορική υπόδειξη.
- Μία λεπτομερής καταγραφή του εδάφους και ταυτόχρονα η ολοκλήρωση των κτηματολογικών εγγραφών πραγματοποιήθηκαν το 1997.
- Το κτηματολογικό σύστημα που χρησιμοποιείται στο Νεπάλ είναι ένα σύστημα εγγραφής πράξεων.
- Πρωταρχικός στόχος του κτηματολογίου του Νεπάλ είναι η καταγραφή και ταξινόμηση όλων των περιουσιακών στοιχείων όλων των ιδιοκτητών με σκοπό τη φορολόγησή τους. Στη συνέχεια, τα δεδομένα αυτά χρησιμοποιήθηκαν και για νομικούς σκοπούς.
- Το κτηματολογικό σύστημα χρησιμοποιείται πια και για πολλές άλλες λειτουργίες όπως, για τη διοίκηση και διαχείριση τη γης, τα χωροταξικά σχέδια των περιοχών.
- Την ευθύνη για τα κτηματολογικά δεδομένα έχουν μόνο οι ιδιοκτήτες, καθώς το κράτος δε φέρει καμία ευθύνη ως προς το περιεχόμενο των κτηματολογικών δεδομένων.
- Τα κρατικά εδάφη καταγράφονται επίσης στα κτηματολογικά δεδομένα.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες είναι σε αναλογική μορφή.

ΝΟΡΒΗΓΙΑ

- Η Νορβηγία είναι χώρα της Ευρώπης στο δυτικό μέρος της Σκανδιναβίας. Συνορεύει με την Σουηδία, την Φινλανδία και την Ρωσία στην ξηρά, ενώ τα θαλάσσια σύνορά της είναι με την Δανία και το Ηνωμένο Βασίλειο.
- Η Νορβηγία έχει υπάρξει υπό Δανική κατοχή από το 1380 για πάνω από 400 χρόνια. Η πλήρης ανεξαρτητοποίησή της πραγματοποιήθηκε το 1905.
- Η πρώτη κτηματολογική καταγραφή χρονολογείται περίπου το 1250.
- Το σύγχρονο κτηματολόγιο της Νορβηγίας ξεκίνησε τον τελευταίο αιώνα και βασίζεται κυρίως στο κτηματολόγιο της Γερμανίας.
- Το κτηματολόγιο διαδραματίζει ένα σημαντικό ρόλο τόσο για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, όσο και για διάφορες κρατικές υπηρεσίες, όπως στους Δήμους όπου τα κτηματολογικά δεδομένα είναι πολύ χρήσιμα για παράδειγμα στα έργα συλλογής και διαχείρισης του νερού.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Τα κτηματολογικά δεδομένα καλύπτουν όλη την έκταση της χώρας.

ΦΙΛΙΠΠΙΝΕΣ



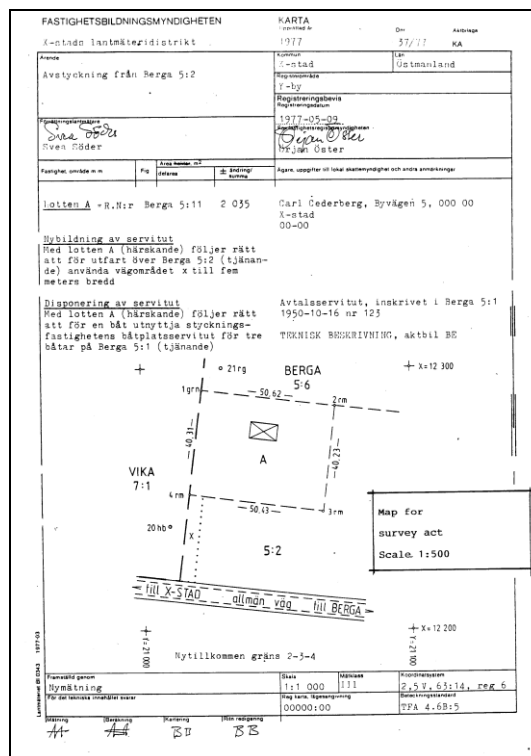
Σχήμα 1.74: Παράδειγμα αναλογικού κτηματολογικού χάρτη

- Οι Φιλιππίνες είναι μια νοτιοανατολική ασιατική χώρα, που αποτελείται από περίπου 7.100 νησιά με συνολική έκταση γης περίπου 30 εκατομμύρια εκταρίων και βρίσκεται βόρεια του ισημερινού με τη Θάλασσα της Νότιας Κίνας στη Δύση και τον Ειρηνικό Ωκεανό στην Ανατολή.
- Ήταν μία περιοχή όπου δημιούργησαν με τη σειρά αποικίες η Κίνα, η Μαλαισία, η Ισπανία, με τελευταία την Αμερική.
- Η αρχή του σύγχρονου κτηματολογίου των Φιλιππίνων ήταν το 1903.
- Αμερικανοί μελετητές εδάφους πραγματοποίησαν τις κτηματολογικές μελέτες την περίοδο 1909-1915.
- Σκοπός της δημιουργίας του κτηματολογίου ήταν η εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι ο τίτλος ιδιοκτησίας.
- Σε περίπτωση απουσίας του τίτλου ιδιοκτησίας, το τμήμα εδάφους που αμφισβητείται θεωρείται κρατική ιδιοκτησία.
- Τα κτηματολογικά δεδομένα έχουν αποδεικτική αξία, καθώς πριν ενταχθούν στους κτηματολογικούς καταλόγους έχουν εγκριθεί από το δικαστήριο.

ΣΡΙ ΛΑΝΚΑ

- Η Σρι Λάνκα είναι μια νησιωτική χώρα, που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό σημείο της νότιας ακτής της Ινδίας, και είναι γνωστή από τους αρχαίους χρόνους στους τουρίστες ως η χώρα των πολλών εθνικοτήτων.
- Το νησί εξουσιάστηκε διαδοχικά από ευρωπαϊκές θαλάσσιες δυνάμεις, αρχίζοντας με την Πορτογαλία στις αρχές του δέκατου έκτου αιώνα έως τα μέσα του δέκατου έβδομου, ακολούθησαν οι Κάτω Χώρες μέχρι το τέλος του δέκατου όγδοου αιώνα, και τέλος η Μεγάλη Βρετανία μέχρι την ανεξαρτησία το 1948.
- Το κτηματολόγιο τέθηκε σε λειτουργία το 1891.
- Η αποτύπωση των κτηματολογικών δεδομένων σε κτηματολογικούς χάρτες ξεκίνησε το 1910.
- Σκοπός της δημιουργίας του κτηματολογικού συστήματος είναι η εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και η χρήση του για την ανάπτυξη της αγοράς γης και ακινήτων, καθώς επίσης και για φορολογικούς σκοπούς.
- Η Σρι Λάνκα αποτελείται από 9 επαρχίες και 25 περιοχές και η δημιουργία των κτηματολογικών χαρτών πραγματοποιείται για κάθε περιοχή ξεχωριστά.

ΣΟΥΗΔΙΑ



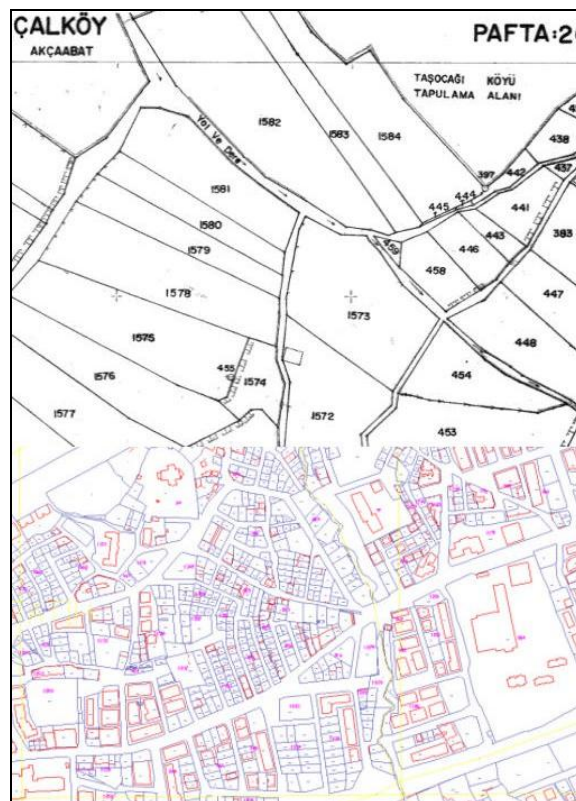
Σχήμα 1.75: Παράδειγμα τμήματος τοπογραφικού χάρτη περιοχής της Σουηδίας.

- Η Σουηδία είναι μια σκανδιναβική χώρα στη Βόρεια Ευρώπη. Συνορεύει με τη Νορβηγία δυτικά και τη Φινλανδία στα βορειοανατολικά. Βρέχεται ανατολικά από το Βοθνικό κόλπο και τη θάλασσα της Βαλτικής.
- Το σύγχρονο κτηματολόγιο της Σουηδίας βασίζεται σε κτηματολογικά βιβλία του 1530, τα οποία είχαν δημιουργηθεί από τον τότε Βασιλιά για την επιβολή φόρων.
- Το 1628 το κτηματολόγιο αποτελούσε πια έναν κρατικός οργανισμός.
- Οι κτηματολογικές εγγραφές χρησιμοποιούνταν για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.
- Το 1875 δημιουργήθηκε ένα σύστημα εγγραφής τίτλων.
- Την περίοδο 1901-1930 ολοκληρώθηκε η εγγραφή των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων και, με βάση αυτά τα στοιχεία το 1930 ξεκίνησε η δημιουργία των κτηματολογικών χαρτών, η οποία ολοκληρώθηκε το 1978.
- Στα κτηματολογικά δεδομένα καταγράφονται και τα κρατικά εδάφη.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες είναι σήμερα ψηφιοποιημένοι και τα δεδομένα τους έχουν αποδεικτική ισχύ.
- Σήμερα τα δεδομένα του κτηματολογικού συστήματος χρησιμοποιούνται στη φορολογία, στην προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης της γης, στη διαχείριση του περιβάλλοντος, και στην ανάπτυξη των επιχειρήσεων.

TANZANIA

- Η Τανζανία είναι χώρα της Ανατολικής Αφρικής και συμπεριλαμβάνει τα νησιά Μάφια, Πέμπα και Ζανζιβάρη. Συνορεύει βόρεια με την Ουγκάντα και την Κένυα, δυτικά με τη Ρουάντα, το Μπουρουντί και τη Λαϊκή Δημοκρατία του Κονγκό και νότια με τη Ζάμπια, το Μαλάουι και τη Μοζαμβίκη. Στα ανατολικά βρέχεται από τον Ινδικό Ωκεανό.
- Την περίοδο 1895-1914 παρουσιάστηκαν γερμανικές αποικίες και μετά τον Πρώτο Παγκόσμιο Πόλεμο, βρετανικές την περίοδο 1919-1961.
- Η δημιουργία και λειτουργία του κτηματολογικού συστήματος ξεκίνησε υπό την κατοχή των Γερμανών και συνεχίστηκε υπό την κατοχή των Βρετανών.
- Σκοπός του σύγχρονου κτηματολογίου της Τανζανίας είναι η εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και η χρήση των κτηματολογικών δεδομένων για φορολογικούς σκοπούς.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες χρησιμοποιούνται ως αποδεικτικά στοιχεία σε περιπτώσεις προσδιορισμού των ορίων γειτονικών γεωτεμαχίων.

ΤΟΥΡΚΙΑ



Σχήμα 1.76: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη της Τουρκίας.

- Η Τουρκία βρίσκεται στη νοτιοδυτική Ασία και συνορεύει δυτικά με την Ελλάδα και τη Βουλγαρία, ανατολικά με τη Γεωργία, την Αρμενία, το Αζερμπαϊτζάν και το Ιράν, και νότια με το Ιράκ και τη Συρία.
- Έπειτα από την Οθωμανική Αυτοκρατορία, η Δημοκρατία της Τουρκίας θεσπίστηκε το 1923.
- Η πρώτη κτηματολογική καταγραφή πραγματοποιήθηκε το 1947 για λόγους διαχείρισης της αγοράς ακινήτων.
- Το πρώτο κτηματολογικό γραφείο δημιουργήθηκε το 1925.
- Το κτηματολογικό σύστημα έχει νομική ισχύ, προσφέρει τη δυνατότητα εξασφάλισης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και έχει στόχο να μπορεί να χρησιμοποιηθεί για φορολογικούς σκοπούς. Χρησιμοποιείται επίσης σε εφαρμογές όπως ο αστικός σχεδιασμό και οι αναπτυξιακές δραστηριότητες.
- Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος είναι το γεωτεμάχιο.
- Η προσπάθεια ψηφιοποίησης των κτηματολογικών δεδομένων έχει ξεκινήσει από το έτος 2000.

ΟΥΖΜΠΕΚΙΣΤΑΝ



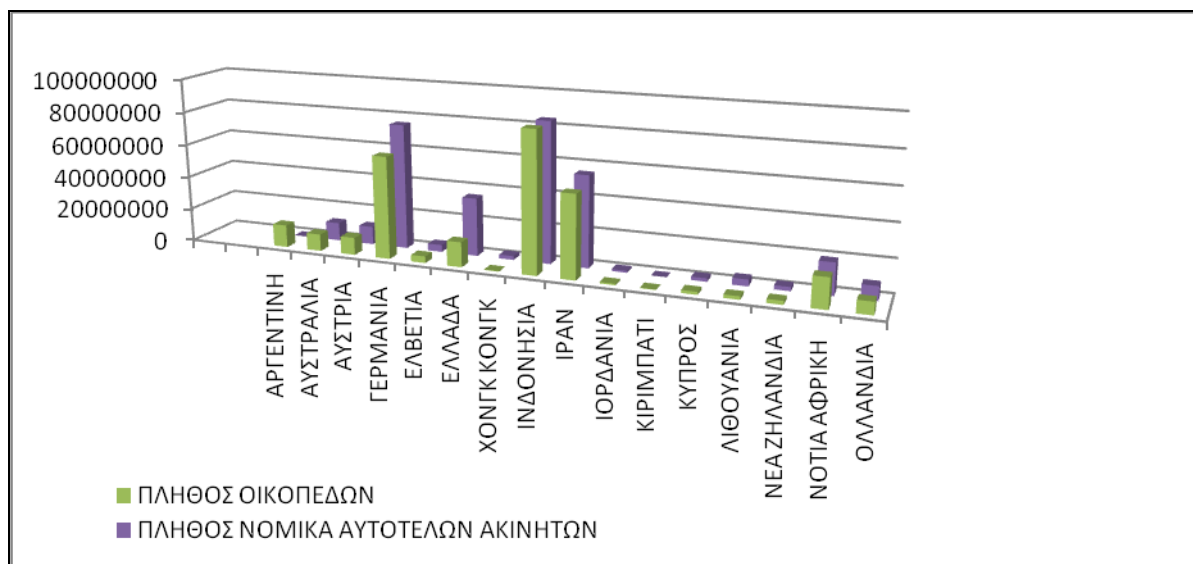
Σχήμα 1.77: Παράδειγμα κτηματολογικού χάρτη του Ουζμπεκιστάν.

- Το Ουζμπεκιστάν είναι μία χώρα της Κεντρικής Ασίας. Βρίσκεται στο κέντρο της κεντρικής Ασίας, μεταξύ των ποταμών amu-Darya και syg-Darya.
- Στην Προσοβιετική Ασία οι κανόνες διαχείρισης της γης, ακολουθούσαν τον ισλαμικό νόμο, ενώ από το 1917 ακολουθούνται οι κανονισμοί που ορίζονται από τη Σοβιετική Ένωση.
- Το Ουζμπεκιστάν ανεξαρτητοποιήθηκε το 1991 και από τότε ξεκίνησε η δημιουργία ενός νέου κτηματολογίου το οποίο τηρείται και λειτουργεί ξεχωριστά στην κάθε μία από τις επαρχίες.
- Σήμερα το κτηματολόγιο του Ουζμπεκιστάν εκπληρώνει τρεις βασικούς σκοπούς: την εγγραφή και εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των πραγματικών ιδιοκτησιών, την καταγραφή και την αξιολόγηση της ιδιοκτησίας γης για τη επιβολή της φορολογίας, και ένα σύστημα γεωπληροφοριών που συνδυάζει νομικές, φορολογικές αλλά και άλλες πληροφορίες σχετικές με την ιδιοκτησία, απαραίτητες για τη διαχείριση, τον προγραμματισμό και την υποστήριξη της λήψης αποφάσεων σε πολλές εφαρμογές.
- Τα κτηματολογικά δεδομένα του κτηματολογικού συστήματος του Ουζμπεκιστάν καταχωρούνται σε 20 διαφορετικούς καταλόγους, έναν για κάθε είδος πληροφορίας. Παραδείγματος χάρη, τηρείται ξεχωριστός κατάλογος για τα όρια των γεωτεμαχίων, ξεχωριστός για τα κτίρια, ξεχωριστός για τις δασικές εκτάσεις, ξεχωριστός για τα νερά και ούτω καθεξής.
- Οι κτηματολογικοί χάρτες αντιστοιχούν στα κτηματολογικά δεδομένα, βασίζονται σε τοπογραφικούς χάρτες και η προσπάθεια ψηφιοποίησής τους ξεκίνησε το έτος 2000.

1.4 Σύγκριση στατιστικών στοιχείων

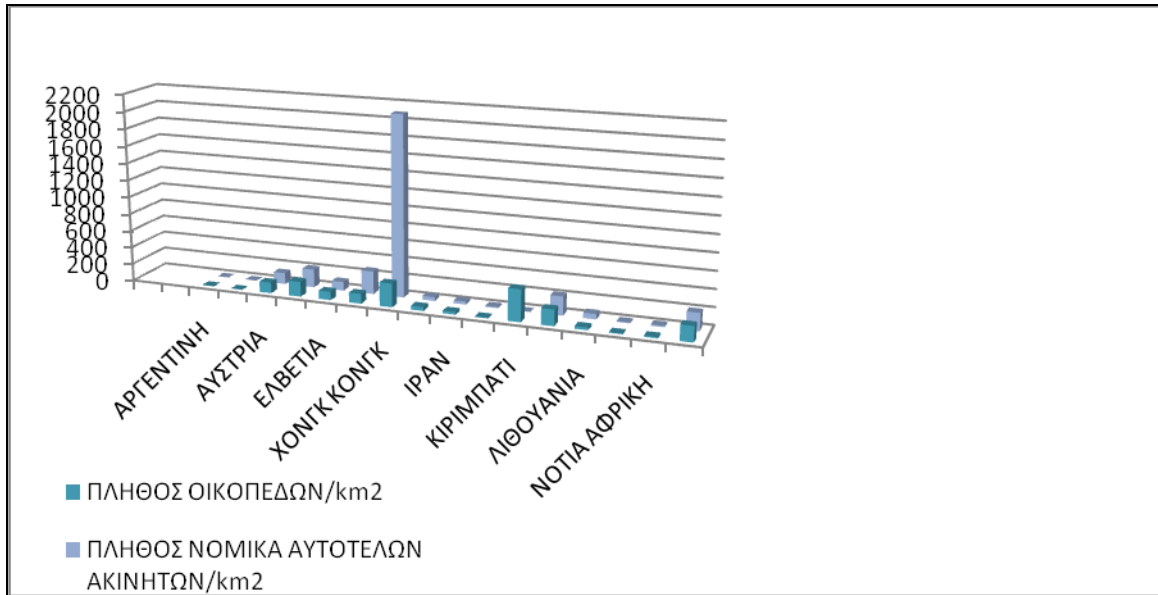
ΧΩΡΑ	ΕΚΤΑΣΗ ΧΩΡΑΣ(km2)	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ	ΠΛΗΘΟΣ ΝΟΜΙΚΑ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΠΛΗΘΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ/km 2	ΠΛΗΘΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ/ΚΑΤΟΙΚΟ	ΠΛΗΘΟΣ ΝΟΜΙΚΑ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ/km2	ΠΛΗΘΟΣ ΝΟΜΙΚΑ ΑΥΤΟΤΕΛΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ/ΚΑΤΟΙΚΟ
ΑΡΓΕΝΤΙΝΗ	2.791.810	36.300.000	13.498.491	0	4,8	0,4	0,0	0,0
ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ	7.600.000	19.500.000	10.200.000	10.950.000	1,3	0,5	1,4	0,6
ΑΥΣΤΡΙΑ	83.858	8.100.000,0	10.450.000	10.900.000	124,6	1,3	130,0	1,3
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	357.000	82.000.000	61.500.000	75.500.000	172,3	0,8	211,5	0,9
ΕΛΒΕΤΙΑ	41.290	7.300.000	4.000.000	4.200.000	96,9	0,5	101,7	0,6
ΕΛΛΑΔΑ	131.957	10.964.020	15.000.000	35.000.000	113,7	1,4	265,2	3,2
ΧΟΝΓΚ ΚΟΝΓΚ	1.100	6.800.000	300.000	2.300.000	272,7	0,0	2.090,9	0,3
ΙΝΔΟΝΗΣΙΑ	1.919.440	230.000.000	84.500.000	84.503.000	44,0	0,4	44,0	0,4
ΙΡΑΝ	1.648.195	65.500.000	50.000.000	55.000.000	30,3	0,8	33,4	0,8
ΙΟΡΔΑΝΙΑ	89.000	5.000.000	860.000	1.180.000	9,7	0,2	13,3	0,2
ΚΙΡΙΜΠΑΤΙ	811	85.000	300.000	0	369,9	3,5	0,0	0,0
ΚΥΠΡΟΣ	9.251	793.000	1.720.000	2.010.000	185,9	2,2	217,3	2,5
ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ	65.300	3.460.000	2.000.000	4.000.000	30,6	0,6	61,3	1,2
ΝΕΑ ΖΗΛΑΝΔΙΑ	268.680	4.100.000	2.300.000	2.420.000	8,6	0,6	9,0	0,6
ΝΟΤΙΑ ΑΦΡΙΚΗ	1.219.912	47.900.000	18.000.000	19.000.000	14,8	0,4	15,6	0,4
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	41.526	16.100.000	7.500.000	8.400.000	180,6	0,5	202,3	0,5

Πίνακας 1.4 Σύγκριση Στατιστικών Στοιχείων



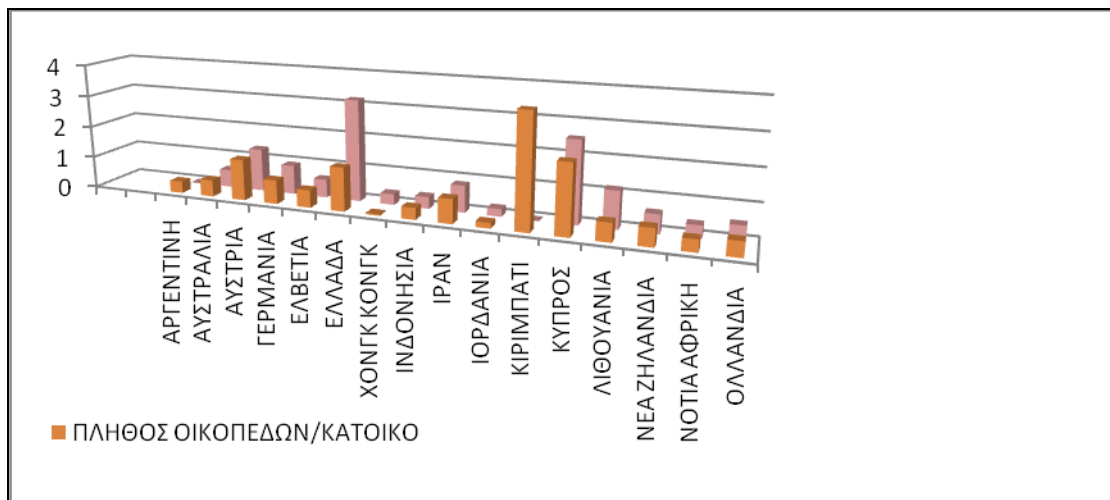
Σχήμα 1.78 Πλήθος οικοπέδων-Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων

Στο σχήμα 1.78 παρατηρούμε ότι για όλες τις χώρες, το πλήθος των νομικά αυτοτελών ακινήτων είναι εμφανώς μεγαλύτερο από το πλήθος των οικοπέδων.



Σχήμα 1.79 Πλήθος οικοπέδων/km² -Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων/km²

Στο σχήμα 1.79 παρατηρούμε ότι στο Χονγκ Κονγκ το πλήθος των νομικά αυτοτελών ακινήτων ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο είναι κατά πολύ μεγαλύτερο από το πλήθος των οικοπέδων ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Λαμβάνοντας υπόψη και τη μικρή σχετικά έκταση της χώρας, συμπεραίνουμε ότι στο Χονγκ Κονγκ, υπάρχει πολύ μεγάλο ποσοστό δόμησης σε ύψος, δηλαδή μεγάλο ποσοστό οριζόντιας ιδιοκτησίας.



Σχήμα 1.80 Πλήθος οικοπέδων/Κάτοικο -Πλήθος νομικά αυτοτελών ακινήτων/Κάτοικο

Στο σχήμα 1.80 παρατηρούμε ότι στην Ελλάδα, τη Λιθουανία και την Κύπρο, το πλήθος των νομικά αυτοτελών ακινήτων ανά κάτοικο είναι πολύ μεγαλύτερο από το πλήθος των οικοπέδων ανά κάτοικο, από ότι είναι στις άλλες χώρες. Αυτό το στοιχείο μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι στις τρεις αυτές χώρες επικρατεί ένα ιδιαίτερα μεγάλο αίσθημα ως προς την απόκτηση και κατοχή ακίνητης ιδιοκτησίας.

Σε αυτό το σχήμα ακόμη, τονίζεται το ιδιαίτερα μεγάλο πλήθος οικοπέδων ανά κάτοικο στο Κιριμπάτι. Παρατηρούμε ότι, είναι η μόνη χώρα που έχει τόσο μεγάλη διαφορά μεταξύ του πληθυσμού της που είναι 85.000 κάτοικοι και του πλήθους των οικοπέδων της που είναι 300.000.

1.5 Συμπεράσματα

- ❖ **Πολυδιάστατο κτηματολόγιο** θεωρούμε το κτηματολογικό σύστημα που μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε πολλές και διαφορετικές υπηρεσίες και εφαρμογές όπως, η διαχείριση της γης, ο αστικός σχεδιασμός, τα σχέδια ανάπτυξης, η προστασία του περιβάλλοντος, η διοίκηση του εδάφους, η τεχνολογία των πληροφοριών, καθώς και η χρήση του από συμβολαιογράφους, δικηγόρους, μηχανικούς, τράπεζες. Οι χώρες που το κτηματολόγιό τους θεωρείται πολυδιάστατο είναι οι: **Αργεντινή, Αυστραλία, Αυστρία, Γερμανία, Ινδονησία, Λιθουανία, Νότια Αφρική, Ολλανδία, Νέα Ζηλανδία, Ελβετία, Κύπρος**. Σχεδόν όλες δηλαδή, εκτός από το Χονγκ Κονγκ, το Ιράν, την Ιορδανία, και το Κιριμπάτι.
- ❖ **Φορολογικό κτηματολόγιο** είναι αυτό, τα στοιχεία του οποίου μπορούν να χρησιμοποιηθούν και να ληφθούν υπόψη για την επιβολή φόρων. Το γεγονός αυτό προϋποθέτει ακριβή και λεπτομερή γνώση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Οι χώρες που το κτηματολόγιό τους είναι φορολογικό, χρησιμοποιείται δηλαδή για φορολογικούς σκοπούς, είναι οι: **Αργεντινή, Γερμανία, Ινδονησία, Ιορδανία, Λιθουανία, Νότια Αφρική, Ολλανδία, Κύπρος, Ελβετία, Νέα Ζηλανδία**.
- ❖ Κτηματολογικά συστήματα που προσφέρουν την **εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων** λειτουργούν σε όλες τις χώρες που μελετήθηκαν εκτός από το Χονγκ Κονγκ, την Ινδονησία, και το Ιράν.
- ❖ Ως **αποδεικτικό κτηματολόγιο**, μπορούμε να χαρακτηρίσουμε μόνο το κτηματολόγιο της **Γερμανίας**, και το κτηματολόγιο της **Ολλανδίας**.
- ❖ **Κτηματολογικά γραφεία:**
 - ✓ Η **Αργεντινή** είναι μία ομοσπονδιακή χώρα και η κάθε επαρχία έχει το δικό της κτηματολόγιο, όπου η χρήση και η οργάνωση αυτών είναι διαφορετική ανάλογα με την επαρχία και το σκοπό. Ακόμη, ο ρόλος του κτηματολογίου συμπληρώνεται από δημοτικά κτηματολόγια.
 - ✓ Στο **Ιράν**, υπάρχει ένα κτηματολογικό γραφείο στην πρωτεύουσα Τεχεράνη, και η κάθε μία από τις **11** επαρχίες διαθέτει το δικό της γραφείο συλλογής των κτηματολογικών δεδομένων.
 - ✓ Η **Αυστραλία**, διαθέτει ένα κτηματολογικό γραφείο σε κάθε μία επαρχία, τα οποία σήμερα είναι τελείως αυτοματοποιημένα. Κάθε μία από τις 8 διοικήσεις λειτουργεί και διατηρεί τη μορφή του δικού της κτηματολογικού συστήματος. Έτσι λειτουργούν ταυτόχρονα **8 παραλλαγές του κτηματολογικού συστήματος**, με τον τίτλο και τον τύπο εγγραφής να διαφέρουν ελαφρώς από διοίκηση σε διοίκηση. Παράλληλα τα τοπικά συμβούλια της κάθε επαρχίας συντάσσουν ένα περιουσιολόγιο, το οποίο χρησιμοποιείται για φορολογικούς σκοπούς.

Διακρίνουμε την ανάγκη για τη δημιουργία μίας ενιαίας ορισμένης οργανωτικής δομής συστήματος κτηματολογίου και ενός ολοκληρωμένου νομοθετικού πλαισίου, κοινά για όλες τις επαρχίες ταυτόχρονα.

- ✓ Η **Γερμανία**, είναι ένα παράδειγμα ομοσπονδιακής χώρας που ενώ το κτηματολογικό της σύστημα είναι υπό την ευθύνη **16** πολιτειών, όλα τα δεδομένα αυτών των συστημάτων είναι **ενοποιημένα και αυτοματοποιημένα σε ένα ενιαίο σύνολο**.
- ✓ Στο **Χονγκ Κονγκ**, οι πληροφορίες και τα στοιχεία σχετικά με το έδαφος φυλάσσονται σε διάφορες κρατικές υπηρεσίες και διευθύνσεις, σε εγκαταστάσεις δημόσιας χρήσης. Η κυβέρνηση του Χονγκ Κονγκ είναι σε ένα **αρχικό στάδιο προγραμματισμού** και δεν είναι σε θέση ακόμα να διαμορφώσει μια καθολική περιφερειακή χωρική υποδομή πληροφοριών.
- ✓ Η **Ιορδανία** διαθέτει **32 κτηματολογικά γραφεία**, ενώ παράλληλα λειτουργεί ένα τμήμα εκτίμησης των ακίνητων περιουσιών υπό το Υπουργείο Οικονομικών.
- ✓ Στο **Κιριμπάτι**, σε κάθε νησί υπάρχει ένα **δικαστήριο** το οποίο χειρίζεται και τηρεί τα κτηματολογικά δεδομένα. **Μόνο** το ανώτατο δικαστήριο στην **πρωτεύουσα** εξουσιοδοτείται να λειτουργεί ως **κτηματολογικό γραφείο**. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας των γεωτεμαχίων καταγράφονται αρχικά στα πρακτικά των δικαστηρίων και στη συνέχεια ενημερώνονται οι βάσεις δεδομένων των κτηματολογίων. Σημειώνουμε ότι το Κιριμπάτι δε διαθέτει κτηματολογικά δεδομένα για όλη την **έκταση** όλων των νησιών. Συγκεκριμένα, από τα 16 συνολικά νησιά στα οποία έχουν γίνει καταχωρήσεις, μόλις τα 4 είναι σχετικά ενημερωμένα.
- ✓ Η **Λιθουανία**, διαθέτει ένα κεντρικό κτηματολογικό γραφείο και **11** τοπικά **παραρτήματα**, ενοποιημένα και **οργανωμένα σε ένα ενιαίο σύστημα**.
- ✓ Η **Νότια Αφρική** διαθέτει **9 κτηματολογικά γραφεία**, με **ενιαία οργανωτική δομή αλλά ξεχωριστή διοίκηση**.
- ✓ Στην **Ολλανδία** αυτή τη στιγμή λειτουργούν **8** κτηματολογικά γραφεία. Αξίζει όμως να σημειώσουμε ότι η ανάγκη για την ύπαρξη των επαρχιακών κτηματολογικών γραφείων μειώνεται συνεχώς. Συγκεκριμένα, την περίοδο 2006-2009 τα κτηματολογικά γραφεία περιορίστηκαν από 16 σε 8 και μακροπρόθεσμος στόχος είναι να υπάρχει μόνο 1. Με αυτόν τον τρόπο υπάρχει μία συγκεντρωμένη και ενιαία διαχείριση και διοίκηση των κτηματολογικών δεδομένων αξιοποιώντας τις δυνατότητες που προσφέρει το διαδίκτυο και ταυτόχρονα μειώνονται και τα λειτουργικά έξοδα.

- ✓ Η **Νέα Ζηλανδία** διαθέτει κτηματολογικά γραφεία σε **12** περιοχές της χώρας, τα οποία λειτουργούν υπό **κεντρική καθοδήγηση και νομοθεσία**.
- ✓ Στην **Ελβετία** υπάρχει **ένα κτηματολογικό γραφείο σε κάθε επαρχία**, τα οποία λειτουργούν ανεξάρτητα αλλά ελέγχονται κοινά από την κεντρική διοίκηση.
- ✓ Στην **Κύπρο**, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας λειτουργεί συνολικά **9 Γραφεία**. Τα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος, όπου στεγάζονται ο Διευθυντής και το διοικητικό κυρίως προσωπικό, τα Κεντρικά Γραφεία Χωρομετρίας, Χαρτογραφίας, και το Κέντρο Πληροφοριών Γης, βρίσκονται στη Λευκωσία. Επιπλέον λειτουργούν 6 Επαρχιακά κτηματολογικά γραφεία, ένα για την κάθε μια από τις έξι Επαρχίες του νησιού, με έδρα την αντίστοιχη επαρχία. Εξαιρέση αποτελούν τα κτηματολογικά γραφεία Κερύνειας και Αμμοχώστου, τα οποία εδρεύουν προσωρινά στη Λευκωσία και Λάρνακα αντίστοιχα, με βάση ειδική Νομοθεσία, λόγω του γεγονότος ότι, τα Μητρώα και Αρχεία των Γραφείων αυτών βρίσκονται στα χέρια των κατοχικών δυνάμεων. Επιπρόσθετα με τα πιο πάνω και για καλύτερη εξυπηρέτηση του κοινού, λειτουργεί σε πλήρη βάση υποκατάστημα στο Παραλίμνι και σε μερική βάση υποκαταστήματα στις κοινότητες Ευρύχου, Αγρού και στο Δήμο Πόλεως Χρυσοχούς.

❖ **Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς:**

- ✓ Τα περισσότερα από κτηματολογικά συστήματα των χωρών που μελετήθηκαν, έχουν ως μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς **το γεωτεμάχιο**. Συγκεκριμένα αυτό ισχύει για τα κτηματολογικά συστήματα των χωρών: **Αργεντινή, Αυστρία, Γερμανία, Ιράν, Ιορδανία, Κιρμπάτι, Κύπρος, Λιθουανία, Νότια Αφρική, Ολλανδία, Νέα Ζηλανδία, Ελβετία**.
- ✓ Στα κτηματολογικά συστήματα της **Αυστραλίας** και της **Ινδονησίας**, το μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς είναι **ο τίτλος ιδιοκτησίας γης**.
- ✓ Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος της **Κύπρου** είναι **η ακίνητη περιουσία**.
- ✓ Στις κτηματολογικές εγγραφές του κτηματολογικού συστήματος του **Χονγκ Κονγκ**, το μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς είναι **η πράξη**. Έχουμε δηλαδή ένα σύστημα εγγραφής πράξεων.

❖ **Αρνητικό σύστημα εγγραφής τίτλων:**

Στην **Ινδονησία**, το κτηματολογικό σύστημα ακολουθεί ένα αρνητικό σύστημα εγγραφής των τίτλων ιδιοκτησίας. Το μειονέκτημα αυτού του αρνητικού συστήματος του κτηματολογίου της Ινδονησίας, είναι ότι τα γεωτεμάχια που καταχωρούνται δεν έχουν όλα ξεκάθαρο τίτλο. Συγκεκριμένα, ο αριθμός των γεωτεμαχίων που καταχωρούνται και έχουν ξεκάθαρο τίτλο είναι 24.5 εκατομμύρια γεωτεμάχια από το

σύνολο των 84.5 εκατομμυρίων γεωτεμαχίων σε όλο το ινδονησιακό έδαφος (συμπεριλαμβανομένων των δασικών περιοχών).

❖ Κτηματολογικοί χάρτες

- ✓ Τα κτηματολογικά συστήματα των οποίων οι κτηματολογικοί χάρτες περιλαμβάνουν τα κτήρια και άλλες βελτιώσεις επί των γεωτεμαχίων, είναι των χωρών: **Αργεντινή, Αυστραλία, Γερμανία, Ιράν, Ιορδανία, Λιθουανία, Ολλανδία, Ελβετία.**
- ✓ Οι κτηματολογικοί χάρτες είναι ψηφιακοί και διαθέσιμοι μέσω διαδικτύου, στα κτηματολογικά συστήματα των χωρών: **Αυστραλία, Αυστρία, Γερμανία, Λιθουανία, Ολλανδία, Νέα Ζηλανδία.**
- ✓ Οι κτηματολογικοί χάρτες καλύπτουν όλη την έκταση της χώρας. Αυτό ισχύει σχεδόν σε όλες τις χώρες που μελετώνται: **Αργεντινή, Αυστραλία, Αυστρία, Γερμανία, Χονγκ Κονγκ, Κύπρος, Ινδονησία, Ιράν, Ιορδανία, Λιθουανία, Νότια Αφρική, Νέα Ζηλανδία, Ολλανδία, Ελβετία.** Δεν ισχύει στο Κιριμπάτι και στην Ελλάδα.

❖ Χρησικτησία:

Η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου ή κινητού πράγματος από πρόσωπο που το νέμεται υπό ορισμένες προϋποθέσεις και για αρκετό χρονικό διάστημα. Σε κάθε χώρα αυτό το χρονικό διάστημα είναι διαφορετικό.

- ✓ Στην **Αυστραλία**, η περίοδος αυτή είναι **15 έτη.**
- ✓ Στο **Χονγκ Κονγκ**, είναι **12 έτη για εδάφη ιδιωτών και 60 έτη για κρατικά εδάφη.**
- ❖ Συμπεραίνουμε ότι, για να χαρακτηρίσουμε ένα κτηματολογικό σύστημα ως άρτιο, θα πρέπει να είναι ταυτόχρονα, ικανό να εξασφαλίσει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των ιδιοκτητών, φορολογικό και πολυδιάστατο.
- ❖ Εάν ιεραρχήσουμε τα κτηματολογικά συστήματα που μελετήσαμε με κριτήριο το επίπεδο ανάπτυξής τους και ξεκινήσουμε από το αρτιότερο, η σειρά είναι η εξής: 1) Γερμανία, 2) Ολλανδία, 3) Αυστρία, 4) Ελβετία, 5) Κύπρος, 6) Λιθουανία, 7) Νότια Αφρική, 8) Ιορδανία, 9) Νέα Ζηλανδία, 10) Αυστραλία, 11) Αργεντινή, 12) Ιράν, 13) Ινδονησία, 14) Κιριμπάτι, 15) Χονγκ Κονγκ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

2.1 Κτηματολόγιο 2014

Η κατάσταση της γης αλλάζει σταθερά και με επιταχυνόμενο ρυθμό εξαιτίας του διαρκώς αυξανόμενου πληθυσμού της γης και της παγκοσμιοποίησης των οικονομιών. Η ασφάλεια των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας γης δεν μπορεί πια να είναι εγγυημένη από τα παραδοσιακά κτηματολογικά συστήματα. Η απόδοση των παραδοσιακών κτηματολογικών συστημάτων είναι ανεπαρκής. Δεν παρέχουν αρκετές και αξιόπιστες πληροφορίες για τη νομική κατάσταση ενός κομματιού γης και ούτε οι υπηρεσίες τους είναι αποτελεσματικές και αποδοτικές. Είναι αναγκαία λοιπόν, μία νέα προσέγγιση για την αξιόπιστη εγγραφή δικαιωμάτων και περιορισμών γης.

Το 1994 η επιτροπή 7, ορισμένη από την F.I.G., ξεκίνησε ένα έργο για την ανάπτυξη ενός μοντέρνου κτηματολογίου 20 χρόνια στο μέλλον. Το έργο αυτό, ανέλαβαν ομάδες εργασίας, και η πρώτη βασίστηκε αρχικά στη μελέτη των έργων μεταρρύθμισης κτηματολογίων ανεπτυγμένων χωρών. Η αποστολή της ομάδας εργασίας ονομάστηκε «Όραμα Κτηματολογίου 2014», για να θεμελιώσει το έργο δημιουργίας ενός οράματος για τον τρόπο που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν τα κτηματολόγια και θα φαίνονταν 20 χρόνια από το 1994.

Στη μελέτη αυτή λήφθηκαν υπόψη δύο στοιχεία:

- Η εξελισσόμενη αυτοματοποίηση των κτηματολογίων και
- Η αυξανόμενη σημασία του Κτηματολογίου, ως μέρους ενός ευρύτερου συστήματος πληροφοριών γης.

Οι εξελισσόμενες τάσεις των ήδη υπάρχοντων κτηματολογικών συστημάτων είναι:

- Εισαγωγή ψηφιακών κτηματικών χαρτών βασισμένων σε εθνικά συστήματα αναφοράς.
- Μετατροπή των πληροφοριών εγγραφής της γης σε ψηφιακή μορφή.
- Εισαγωγή συστημάτων εγγραφής τίτλων αντί συστήματος εγγραφής συμβολαίων.
- Ενσωμάτωση των κτηματολογίων σε συστήματα πληροφοριών γης με τη διασύνδεση διαφορετικών βάσεων δεδομένων.
- Ενοποίηση συστημάτων εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας και ιδιοκτησίας γης.
- Μείωση προσωπικού οργανισμών κτηματολογίου και διαχείρισης γης.
- Αποκέντρωση και αύξηση εμπλοκής ιδιωτικού τομέα.
- Εισαγωγή μηχανισμών ανάκτησης κόστους σε σημείο τουλάχιστον κάλυψης του λειτουργικού κόστους ή αποζημίωσης του κόστους επένδυσης.

Βασισμένη στις τάσεις των κτηματολογικών συστημάτων, η ομάδα εργασίας ετοίμασε ένα όραμα για:

- το που θα βρίσκονται σε είκοσι χρόνια τα κτηματολογικά συστήματα,
- τις αλλαγές που θα λάβουν χώρα,
- τα μέσα με τα οποία μπορούν να λάβουν χώρα αυτές οι αλλαγές και
- την τεχνολογία που θα χρησιμοποιηθεί για την εφαρμογή αυτών.

➤ **Ορισμοί Κτηματολογίου 2014**

Αντικείμενο Γης

Το αντικείμενο γης είναι ένα κομμάτι γης, στο οποίο επικρατούν ομοιογενείς συνθήκες μέσα στα όριά του. Οι συνθήκες αυτές συνήθως ορίζονται από το δίκαιο. Κάθε κοινωνία δημιουργεί κανόνες για τη συνύπαρξη των μελών της. Αυτοί οι κανόνες, στα πλαίσια του δικαίου, ορίζουν τον τρόπο, με τον οποίο η κοινωνία θα αντιληφθεί τα φαινόμενα μέσα στην περιοχή που ζει. Κατά τον ίδιο τρόπο, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μελών της κοινωνίας είναι καθορισμένα από περιορισμούς της ατομικής ελευθερίας.

Κτηματολόγιο

Το κτηματολόγιο είναι μία μεθοδικά οργανωμένη δημόσια απογραφή δεδομένων, που αφορά ιδιοκτησίες σε μια συγκεκριμένη χώρα ή περιφέρεια, βασισμένη στην αποτύπωση των ορίων τους. Τέτοιες ιδιοκτησίες καθορίζονται συστηματικά μέσω ενός μοναδικού προσδιορισμού. Τα όρια της ιδιοκτησίας και ο κωδικός προσδιορισμού του γεωτεμαχίου συνήθως αποδίδονται σε χάρτες μεγάλης κλίμακας, οι οποίοι συνοδεύουν την καταγραφή, και έτσι, φαίνεται για κάθε ιδιοκτησία χωριστά, η φύση, το μέγεθος, η αξία, και τα νομικά δικαιώματα, που συνδέονται με αυτό. Απαντά στα ερωτήματα πού και πόσο.

Κτηματολόγιο 2014

Το κτηματολόγιο 2014 είναι μία μεθοδικά οργανωμένη δημόσια απογραφή δεδομένων, που αφορά σε όλα τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια σε μία συγκεκριμένη χώρα ή περιφέρεια, βασισμένη σε μία αποτύπωση των ορίων τους. Τέτοια νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια αναγνωρίζονται συστηματικά με βάση μοναδικούς προσδιορισμούς και ορίζονται είτε από ιδιωτικό είτε από δημόσιο δίκαιο, Τα όρια της ιδιοκτησίας, δηλαδή ο κωδικός προσδιορισμού μαζί με περιγραφικές πληροφορίες, μπορούν να δείξουν για κάθε γεωτεμάχιο χωριστά τη φύση, το μέγεθος, την αξία, και τα νομικά δικαιώματα ή τους προσδιορισμούς που συνδέονται με αυτό. Επιπρόσθετα, με αυτές τις περιγραφικές πληροφορίες που καθορίζουν το αντικείμενο γης, το Κτηματολόγιο 2014 περιέχει τις επίσημες καταχωρήσεις των δικαιωμάτων στα νομικά αντικείμενα γης. Το Κτηματολόγιο 2014 μπορεί να δώσει απαντήσεις στις ερωτήσεις πού, πόσο, ποιος και με ποιο τρόπο. (Hessen 1995)

Το Κτηματολόγιο 2014 μπορεί να αντικαταστήσει τους παραδοσιακούς θεσμούς του «Κτηματολογίου» και «Εγγραφής γης», καθώς αντιπροσωπεύει ένα συνεκτικό σύστημα καταγραφής της γης.

➤ **Χαρακτηριστικά του Κτηματολογίου 2014**

- Το Κτηματολόγιο 2014 θα αποδίδει την πλήρη νομική κατάσταση της γης, συμπεριλαμβανομένων και των ιδιωτικών και των δημόσιων δικαιωμάτων και περιορισμών.
- Ο διαχωρισμός μεταξύ χαρτών και μητρώων θα καταργηθεί.
- Οι κτηματικοί χάρτες δεν θα υπάρχουν.
- Το κτηματολόγιο με μολύβι και χαρτί θα αντικατασταθεί.
- Το Κτηματολόγιο 2014 θα είναι σε υψηλό βαθμό ιδιωτικοποιημένο. Ο δημόσιος και ο ιδιωτικός τομέας θα συνεργάζονται στενά.
- Το Κτηματολόγιο 2014 θα αποσβένει το κόστος λειτουργίας του.

➤ **Αρχές του Κτηματολογίου 2014**

- **Ταυτόσημες διαδικασίες για ιδιωτικά και δημόσια αντικείμενα γης.**

Οι διαδικασίες σήμερα για κανονισμούς ιδιωτικού και δημοσίου δικαίου είναι ως εξής:

Εφαρμογή διαδικασίας για κανονισμούς ιδιωτικού δικαίου:

- 1) Διαπραγματεύσεις σε αντικείμενα γης
- 2) Ετοιμασία εγγράφου (τίτλου ή συμβολαίου)
- 3) Έγκριση
- 4) Εγγραφή τίτλου ή συμβολαίου
- 5) Νομικά ισχύον

Εφαρμογή διαδικασίας για κανονισμούς δημοσίου δικαίου:

- 1) Ορισμός των νομικών αντικειμένων γης
- 2) Συζήτηση από νομοθετική αρχή
- 3) Έγκριση
- 4) Απόφαση από αντίστοιχη πολιτική αρχή
- 5) Νομική ισχύς

Η διαδικασία προσδιορισμού αντικειμένων γης θα είναι ίδια και υπό δημόσιο και υπό ιδιωτικό δίκαιο.

- **Καμία αλλαγή στη διακατοχή γης.**
- **Σύστημα εγγραφής τίτλου, όχι πράξεων.**

Σχέση μεταξύ ανθρώπου και γης στο σύστημα συμβολαίων (πράξεων)

- | | | |
|------------------------------------|---|--------------|
| 1) Άνθρωπος/Δικαιούχος | ↔ | Υποκείμενο |
| 2) Δικαίωμα | ↔ | Νομική σχέση |
| 3) Γεωτεμάχιο νομικά αναγνωρισμένο | ↔ | Αντικείμενο |

Σχέση μεταξύ ανθρώπου και γης στο σύστημα τίτλων

- | | | |
|------------------------------------|---|--------------|
| 1) Γεωτεμάχιο νομικά αναγνωρισμένο | ↔ | Αντικείμενο |
| 2) Δικαίωμα | ↔ | Νομική σχέση |
| 3) Άνθρωπος/Δικαιούχος | ↔ | Υποκείμενο |

- **Σεβασμός στις τέσσερις Αρχές Εγγραφής Γης.**

- ✓ Αρχή της εγγραφής
- ✓ Αρχή της συγκατάθεσης
- ✓ Αρχή της δημοσιότητας
- ✓ Αρχή της ειδικότητας

- **Σεβασμός της Αρχής της Νομικής Ανεξαρτησίας**

Η αρχή της νομικής ανεξαρτησίας είναι ένα σημείο κλειδί στην υλοποίηση του Κτηματολογίου 2014. Η αρχή αυτή ορίζει ότι:

- ✓ Τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια, όντας υποκείμενα στον ίδιο νόμο και από μία μοναδική διαδικασία αναγνώρισης δικαιωμάτων, πρέπει να οργανώνονται σε ένα ανεξάρτητο επίπεδο πληροφοριών.
- ✓ Για κάθε διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων, που ορίζεται από ένα συγκεκριμένο νόμο, πρέπει να δημιουργείται ένα ειδικό επίπεδο πληροφοριών για τα γεωτεμάχια, που δημιουργηθήκαν κάτω από αυτή τη διαδικασία.

- **Σύστημα καταγραφής των σταθερών ορίων.**

Τα σύνορα καθορίζονται με συντεταγμένες που αποτυπώνονται και όχι με την περιγραφή χαρακτηριστικών των ορίων.

- **Τοποθέτηση οντοτήτων γης σε ένα κοινό σύστημα αναφοράς.**

Το Κτηματολόγιο 2014, για να διασφαλίσει τη συνένωση, τη σύγκριση και τη συσχέτιση των νομικά ανεξάρτητων οργανωμένων γεωτεμαχίων, θέτει ως στόχο τον προσδιορισμό τους σε ένα κοινό σύστημα αναφοράς.

- **Ο ρόλος των Τοπογράφων στο Κτηματολόγιο 2014**

Οι τοπογράφοι έχουν μεγάλη παράδοση στην αντιμετώπιση των δικαιωμάτων και περιορισμών ιδιοκτησίας. Στις περισσότερες χώρες μπορούν να διεκπεραιώσουν, χωρίς περιορισμό, την τεχνική εργασία. Όμως, για τη νομική πλευρά του παραδοσιακού κτηματολογίου πρέπει να έχουν άδεια, που αποδεικνύει ότι οι τοπογράφοι είναι σε θέση να φέρουν σε πέρας την αποστολή, όπως ορίζεται από την κοινωνία, με σεβασμό στις τεχνικές και νομικές οδηγίες.

Οι τεχνολογικές εξελίξεις των τελευταίων λίγων χρόνων κάνουν ευκολότερη την αποτύπωση των οντοτήτων γης. Έτσι η άδεια των τοπογράφων έχει υποβαθμιστεί από τεχνικής άποψης. Σε όλες τις χώρες που υπάρχουν αδειούχοι τοπογράφοι, γίνονται συζητήσεις για το ρόλο που έχουν.

Η νομική πλευρά της άδειας έχει χάσει και αυτή την ιδιαιτερότητά της, επειδή δικηγόροι και συμβολαιογράφοι έχουν αναλάβει αυτό το κομμάτι στον καταμερισμό εργασίας. Πλέον οι τοπογράφοι έχουν υποβιβαστεί στον προσδιορισμό της θέσης των γεωτεμαχίων, ενώ η εξέλιξη των μορφών ιδιοκτησίας, η διευθέτηση των συνοριακών διαφορών, και η σύνταξη συμβολαίων έχουν περάσει στις άλλες ειδικότητες.

Στο Κτηματολόγιο 2014 οι τοπογράφοι θα εντοπίζουν όλα τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια και όχι μόνο τα ιδιωτικά.

Οι κτηματικοί τοπογράφοι πρέπει να κατανοήσουν τη διαδικασία εντοπισμού και καθορισμού των νομικά αναγνωρισμένων γεωτεμαχίων, να γνωρίζουν τη διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων και τις αρχές της εκτίμησης της αξίας της γης. Πρέπει να μπορούν να αναλάβουν τη διαχείριση του συστήματος γης, που τεκμηριώνει τη γη με όλες τις φυσικές και νομικές παραμέτρους, και παρέχει πληροφορίες σε πολίτες, επιχειρήσεις, αρμόδιες υπηρεσίες και κέντρα λήψης πολιτικών αποφάσεων.

Στο Κτηματολόγιο 2014, ο ρόλος του τοπογράφου στην κοινωνία γίνεται πιο σημαντικός. Οι εξελίξεις στους χώρους της ηλεκτρονικής και πληροφορικής τεχνολογίας, αλλάζουν το επάγγελμα της τοπογραφίας σε σημαντικό βαθμό.

Τα αποτελέσματα των ερευνών για το «Όραμα Κτηματολογίου 2014» θα επηρεάζουν στις κτηματολογικές μεταρρυθμίσεις παγκόσμια και για πολλά χρόνια. Το κτηματολογικό όραμα που ανέπτυξε η ομάδα εργασίας αναγνωρίζει τον μεταβαλλόμενο ρόλο των κυβερνήσεων στην κοινωνία, τη μεταβαλλόμενη σχέση του ανθρώπου με τη γη, τη δραματική επίδραση της τεχνολογίας στις κτηματολογικές μεταρρυθμίσεις, το μεταβαλλόμενο ρόλο των τοπογράφων στην κοινωνία, και τον αναπτυσσόμενο ρόλο των ιδιωτών τοπογράφων στη λειτουργία του κτηματολογίου.

2.2 INSPIRE - Infrastructure for Spatial Information in Europe (Υποδομή Χωρικών Πληροφοριών στην Ευρώπη)

Η Ευρωπαϊκή Ένωση, προκειμένου να αντιμετωπίσει τα προβλήματα διαθεσιμότητας, ποιότητας, οργάνωσης και προσβασιμότητας των χωρικών πληροφοριών σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, προχώρησε στη θεσμοθέτηση της Οδηγίας 2007/2/EK (INSPIRE).

Η Οδηγία INSPIRE τέθηκε σε ισχύ από τις 15 Μαΐου 2007. Η υλοποίησή της πραγματοποιείται σε διάφορα στάδια και θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί έως το έτος 2019.

Η Οδηγία INSPIRE, έχει ως στόχο να καταστήσει δυνατή τη σταδιακή ομογενοποίηση και διαλειτουργικότητα της χωρικής πληροφορίας στην Ευρώπη πάνω στην οποία θα ενταχθούν πληροφορίες για το περιβάλλον, έτσι ώστε να γίνει δυνατή η διαχείριση, παρακολούθηση και διάχυση της πληροφορίας, μέσω ιστοτόπων καθώς και η διαμόρφωση, εφαρμογή, και εκτίμηση των πολιτικών της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε όλα τα επίπεδα αλλά και η παροχή των πληροφοριών προς το κοινό.

Συγκεκριμένα, οι εφαρμογές στο περιβάλλον όπως η πρόληψη ή διαχείριση φυσικών ή ανθρωπογενών καταστροφών, οι πυρκαγιές, οι πλημμύρες, η διαχείριση της ποιότητας των υδάτων, οι κλιματικές μεταβολές, η βιοποικιλότητα, οι επιδημίες, δεν γνωρίζουν σύνορα μεταξύ χωρών και απαιτούν άμεσα διαθέσιμη ομογενοποιημένη πληροφορία σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Η Οδηγία επιζητεί να επιλύσει τα προβλήματα διαθεσιμότητας, ποιότητας, οργάνωσης και προσβασιμότητας της χωρικής πληροφορίας που τηρείται από δημόσιους φορείς προκειμένου να δημιουργήσει το πλαίσιο εφαρμογής διευρωπαϊκής πολιτικής σε σχέση με το περιβάλλον αλλά σε σχέση και με άλλους τομείς όπως η γεωργία, οι μεταφορές και η ενέργεια.

Για την υλοποίηση της Οδηγίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή όρισε ένα Συντονιστή σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, και το κάθε κράτος μέλος είναι αρμόδιο για την υλοποίηση της Οδηγίας σε εθνικό επίπεδο.

Με την υλοποίηση της αντίστοιχης Υποδομής, ο χρήστης θα μπορεί, μέσω ενός κόμβου στο Διαδίκτυο, να αναζητεί εύκολα, από ένα ευρύ φάσμα πηγών, πληροφορίες με γεωαναφορά, με γνωστές προδιαγραφές, γνωστή ακρίβεια και χρονική αναφορά και με σαφείς όρους πρόσβασης και διάθεσης. Θα μπορεί να τις βλέπει στην οθόνη και να τις παραλαμβάνει μέσω του δικού του υπολογιστή προκειμένου να κάνει τους συνδυασμούς των πληροφοριών που θέλει, να κάνει χωρικές ή χρονικές αναλύσεις κλπ.

Η οδηγία INSPIRE περιλαμβάνει γεωγραφικές και περιβαλλοντικές πληροφορίες, συνολικά σε 34 θεματικές ενότητες, ομαδοποιημένες σε τρία παραρτήματα του κειμένου της Οδηγίας, που αντιστοιχούν περίπου και στην προτεραιότητα ένταξής τους στο πληροφοριακό σύστημα.

Η Οδηγία έχει σχεδιαστεί για να βελτιστοποιήσει τις δυνατότητες αξιοποίησης των χωρικών δεδομένων μέσω της τεκμηρίωσής τους, της λειτουργίας των υπηρεσιών που αποσκοπούν στη διευκόλυνση της πρόσβασης σε αυτά, στην αύξηση της διαλειτουργικότητάς τους και στην αντιμετώπιση των δυσκολιών στις οποίες προσκρούει η χρήση τους.

Η Οδηγία επηρεάζει άμεσα τα κράτη-μέλη, δίνοντας ώθηση στην ανάπτυξη των Εθνικών Υποδομών Χωρικών Πληροφοριών αυτών, αφού τα θεμέλια της εν λόγω Ευρωπαϊκής Υποδομής είναι οι Εθνικές Υποδομές των κρατών-μελών.

Η υλοποίηση της Οδηγίας προϋποθέτει την ενσωμάτωσή της στο εθνικό δίκαιο των κρατών μελών.

➤ **Βασικές Αρχές της Οδηγίας**

Στο σύνολό της η οδηγία INSPIRE διέπεται από κάποιες βασικές αρχές οι οποίες συνοψίζονται ως εξής:

- Τα δεδομένα θα πρέπει να συλλέγονται μόνο μία φορά και να διατηρούνται με το ελάχιστο δυνατό κόστος.
- Θα πρέπει να είναι δυνατός ο συνδυασμός χωρικής πληροφορίας από διαφορετικές πηγές στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα και να υπάρχει η δυνατότητα διαμοιρασμού της πληροφορίας αυτής με άλλους χρήστες και εφαρμογές
- Για δεδομένα τα οποία συλλέχθηκαν σε μία συγκεκριμένη κλίμακα θα πρέπει να είναι δυνατός ο διαμοιρασμός τους με όλες τις κλίμακες (λεπτομερή για διεξοδικές έρευνες, γενικότερα για στρατηγικούς σκοπούς)
- Γεωγραφικά δεδομένα και πληροφορίες τα οποία είναι απαραίτητα για την αποτελεσματική διακυβέρνηση σε οποιοδήποτε διοικητικό επίπεδο θα πρέπει να είναι άμεσα διαθέσιμα από την Υποδομή Χωρικών Πληροφοριών
- Η εύρεση της διαθέσιμης χωρικής πληροφορίας, ο τρόπος χρήσης της για την κάλυψη συγκεκριμένων αναγκών καθώς και οι συνθήκες κάτω από τις οποίες τα γεωγραφικά δεδομένα μπορούν να αποκτηθούν και να χρησιμοποιηθούν θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν απλούστερα και εύκολα στην κατανόηση.

Η υποδομή INSPIRE αποσκοπεί στη διασφάλιση συντονισμού μεταξύ των χρηστών και των παρόχων πληροφοριών, ώστε να είναι δυνατός ο συνδυασμός και η διάδοση των πληροφοριών που προέρχονται από διάφορους τομείς.

➤ **Πεδίο εφαρμογής**

Η INSPIRE εφαρμόζεται στις πληροφορίες που συνδέονται με ένα γεωγραφικό πλαίσιο, όπως περιβαλλοντικές παρατηρήσεις, στατιστικές κ.λπ., οι οποίες τηρούνται σε ηλεκτρονική μορφή από τις δημόσιες αρχές ή εξ ονόματός τους, και οι οποίες αφορούν περιοχές επί των οποίων ένα κράτος μέλος έχει ή ασκεί δικαιοδοτικά δικαιώματα. Καλύπτουν θέματα όπως, τα διοικητικά σύνορα, οι παρατηρήσεις της ποιότητας του αέρα, των υδάτων, των εδαφών, η βιοποικιλότητα, η χρήση γης, τα δίκτυα μεταφοράς, η υδρογραφία, το υψόμετρο, η γεωλογία, η κατανομή του πληθυσμού ή των ειδών, τα ενδιαίτηματα, οι βιομηχανικοί τόποι ή ακόμη οι ζώνες φυσικών κινδύνων.

Ο πλήρης κατάλογος είναι στα παραρτήματα της οδηγίας, και είναι:

Παράρτημα I

- 1) Συστήματα συντεταγμένων
- 2) Συστήματα γεωγραφικού καννάβου
- 3) Τοπωνύμια
- 4) Διοικητικές ενότητες

- 5) Διευθύνσεις
- 6) Γεωτεμάχια κτηματολογίου
- 7) Δίκτυα μεταφορών
- 8) Υδρογραφία
- 9) Προστατευόμενες τοποθεσίες

Παράρτημα II

- 10) Υψομετρία
- 11) Κάλυψη γης
- 12) Ορθοφωτογραφία
- 13) Γεωλογία

Παράρτημα III

- 14) Στατιστικές μονάδες
- 15) Κτίρια
- 16) Έδαφος
- 17) Χρήσεις γης
- 18) Ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια
- 19) Επιχειρήσεις κοινής ωφελείας και κρατικές υπηρεσίες
- 20) Εγκαταστάσεις παρακολούθησης του περιβάλλοντος
- 21) Εγκαταστάσεις παραγωγής και βιομηχανικές εγκαταστάσεις
- 22) Γεωργικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις υδατοκαλλιέργειας
- 23) Κατανομή πληθυσμού — δημογραφία
- 24) Ζώνες διαχείρισης/περιορισμού/ρύθμισης εκτάσεων και μονάδες αναφοράς
- 25) Ζώνες φυσικών κινδύνων
- 26) Ατμοσφαιρικές συνθήκες
- 27) Μετεωρολογικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά
- 28) Ωκεανογραφικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά
- 29) Θαλάσσιες περιοχές
- 30) Βιογεωγραφικές περιοχές
- 31) Ενδιαιτήματα και βιότοποι
- 32) Κατανομή ειδών
- 33) Ενεργειακοί πόροι
- 34) Ορυκτοί πόροι

Οι πληροφορίες αυτές πρέπει να συνοδεύονται από πλήρη μεταδεδομένα, τα οποία αφορούν, μεταξύ άλλων, τους όρους που ισχύουν για την πρόσβαση και τη χρήση των χωρικών

πληροφοριών, την ποιότητα και την ισχύ των πληροφοριών αυτών, τους όρους πρόσβασης, καθώς και τις δημόσιες αρχές που είναι αρμόδιες για τις πληροφορίες αυτές.

Μεταδεδομένα: Πληροφορίες οι οποίες περιγράφουν σύνολα χωρικών δεδομένων και υπηρεσίες χωρικών δεδομένων και καθιστούν δυνατή την εξεύρεση, την απογραφή και τη χρήση τους.

➤ Τρόπος Εφαρμογής

Προκειμένου να εξασφαλιστεί η συμβατότητα των Υποδομών Χωρικών Πληροφοριών των διαφόρων Κρατών Μελών μεταξύ τους αλλά και για να είναι δυνατή η χρήση των δεδομένων αυτών σε ένα ευρύτερο διασυνοριακό και ευρωπαϊκό πλαίσιο, η οδηγία επιβάλλει την υιοθέτηση κοινών εκτελεστικών κανόνων κατά τη σύνταξη και δημιουργία των καίριων συστατικών στοιχείων της Υποδομής Χωρικών Πληροφοριών όπως είναι: τα μεταδεδομένα, οι προδιαγραφές των γεωγραφικών δεδομένων, οι δικτυακές υπηρεσίες και η κοινοχρησία υπηρεσιών και δεδομένων. Επίσης ορίζονται εκτελεστικοί κανονισμοί για την παρακολούθηση και την αναφορά της προόδου υλοποίησης της οδηγίας για κάθε ένα από τα παραπάνω συστατικά της Υποδομής.

➤ Οφέλη από την εφαρμογή της οδηγίας

Εκτός από την υποστήριξη ορθών και συντονισμένων πολιτικών για το περιβάλλον, η εφαρμογή της οδηγίας αναμένεται να έχει ουσιαστικά επιμέρους οφέλη για το κάθε κράτος μέλος καθώς αφενός,

- θα συμβάλει καταλυτικά στην καταπολέμηση χρόνιων δυσλειτουργιών της Δημόσιας Διοίκησης σε ότι αφορά τη χρήση και προμήθεια των γεωγραφικών δεδομένων, και
- αφετέρου θα επιτρέψει σε πολίτες, ιδιωτικούς φορείς, ερευνητικά ινστιτούτα και πανεπιστημιακά ιδρύματα την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση στα γεωγραφικά δεδομένα της χώρας.

Ενδεικτικά, ως αναμενόμενα οφέλη από την εφαρμογή της οδηγίας μπορούν να αναφερθούν:

- η εξοικονόμηση πόρων με την επαναχρησιμοποίηση γεωδεδομένων από τη Δημόσια Διοίκηση,
- η εξασφάλιση της διαφάνειας και η πάταξη της αυθαιρεσίας μέσω της ευρείας διάθεσης πολεοδομικών κανονισμών, ζωνών προστασίας και άλλων περιορισμών δόμησης,
- η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας με τη δυνατότητα αξιοποίησης γεωδεδομένων της Δημόσιας Διοίκησης από επαγγελματίες,
- η αύξηση της ανταγωνιστικότητας με την αποφυγή στρεβλώσεων που δημιουργούνται από την προνομιακή πρόσβαση στα δεδομένα και
- η ενίσχυση της συμμετοχικής δημοκρατίας με την ενεργό συμμετοχή και τον έλεγχο των πολιτών.

Τα κράτη μέλη θέτουν στη διάθεση των χρηστών δικτυακές υπηρεσίες, παρέχοντάς τους ιδίως τη δυνατότητα να αναζητούν, να συμβουλευόμαστε και να τηλεφορτώνουν χωρικές πληροφορίες από την υποδομή. Η πρόσβαση στις υπηρεσίες αυτές γίνεται μέσω της δικτυακής πύλης γεωγραφικών πληροφοριών INSPIRE την οποία διαχειρίζεται σε κοινοτικό επίπεδο η Επιτροπή. Τα κράτη μέλη μπορούν επίσης να παρέχουν πρόσβαση στις υπηρεσίες αυτές μέσω των δικών τους σημείων πρόσβασης. Για ορισμένες υπηρεσίες ενδέχεται να απαιτείται η καταβολή τελών. Τα κράτη μέλη μπορούν να περιορίσουν την πρόσβαση του κοινού σε χωρικές πληροφορίες όταν για παράδειγμα η πρόσβαση αυτή ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τις διεθνείς σχέσεις, τη δημόσια ασφάλεια, την εθνική άμυνα ή τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των εργασιών των δημόσιων αρχών ή ορισμένων εμπορικών ή βιομηχανικών πληροφοριών, την τήρηση των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας και τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των προσωπικών δεδομένων ή ακόμα την προστασία του περιβάλλοντος.

Τα κράτη μέλη οφείλουν να παρέχουν τη δυνατότητα κοινοχρησίας των δεδομένων που κατέχουν και να επιτρέπουν στις δημόσιες αρχές να έχουν πρόσβαση στα δεδομένα αυτά, να τα ανταλλάσσουν και να τα χρησιμοποιούν με σκοπό την εκτέλεση δημόσιων καθηκόντων τα οποία ενδέχεται να έχουν αντίκτυπο στο περιβάλλον. Για την πρόσβαση αυτή μπορεί να χρειάζεται η καταβολή τέλους, εκτός εάν πρόκειται για τη διάθεση πληροφοριών που συνδέονται με υποχρεώσεις αναφοράς δυνάμει της κοινοτικής νομοθεσίας. Επιπλέον, η πρόσβαση αυτή μπορεί να είναι περιορισμένη για λόγους που συνδέονται με την ορθή λειτουργία της δικαιοσύνης, τη δημόσια ασφάλεια, την εθνική άμυνα ή τις διεθνείς σχέσεις. Το Κτηματολόγιο αποτελεί τη βάση για την ανάπτυξη χωρικής υποδομής γεωγραφικών πληροφοριών σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο.

2.2.1 Εναρμόνιση του εθνικού δικαίου προς τις διατάξεις της οδηγίας 2007/2/EK (INSPIRE)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου υπ' αριθ. 3882 του 2010, το εθνικό δίκαιο εναρμονίζεται προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2007/2/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14^{ης} Μαρτίου 2007 «Για τη δημιουργία υποδομής χωρικών πληροφοριών στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα (Inspire)» (Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης L108/1/25.4.2007) και θεσπίζονται διατάξεις συμμόρφωσης με τους Κανονισμούς εφαρμογής της Οδηγίας και με τις σχετικές αποφάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, καθώς και συμπληρωματικές διατάξεις για την καταγραφή και διαχείριση του συνόλου των γεωχωρικών δεδομένων της χώρας. Σκοπός του παρόντος νόμου είναι η θέσπιση γενικών αρχών, κανόνων, μέτρων και διαδικασιών σε διοικητικό και τεχνολογικό επίπεδο, που αποσκοπούν στην οργάνωση ενιαίων πρακτικών διαχείρισης, διάθεσης και κοινοχρησίας γεωχωρικών πληροφοριών, καθώς και στην ανάπτυξη και λειτουργία στο εξής της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών, «ΕΥΓΕΠ». Με τη δημιουργία της ΕΥΓΕΠ, η χώρα συμμετέχει στη δημιουργία υποδομής γεωχωρικών πληροφοριών στην Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής INSPIRE).

Εκπρόσωποι δημόσιων αρχών, καθώς και άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που ενδιαφέρονται για τα γεωχωρικά δεδομένα λόγω του ρόλου τους στην υποδομή γεωχωρικών πληροφοριών, συμπεριλαμβανομένων

των χρηστών, των παραγωγών, των παρόχων υπηρεσιών προστιθέμενης αξίας ή οποιουδήποτε συντονιστικού φορέα, έχουν τη δυνατότητα, σε συνεννόηση και συνεργασία με τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ), να συμμετέχουν σε προπαρασκευαστικές συζητήσεις της Επιτροπής ΕΚ για το περιεχόμενο των εκτελεστικών διατάξεων. Ο ΟΚΧΕ διαθέτει στις δημόσιες αρχές ή σε τρίτους οποιοσδήποτε πληροφορίες, οδηγίες, συμπεριλαμβανομένων δεδομένων, κωδικών και τεχνικών κατατάξεων, που απαιτούνται για τη συμμόρφωση προς τις εκτελεστικές διατάξεις που προβλέπονται στο άρθρο 6 του νόμου, υπό όρους που δεν περιορίζουν τη χρήση τους για το σκοπό αυτόν.

Για τα σύνολα και τις υπηρεσίες γεωχωρικών δεδομένων, ο **ΟΚΧΕ δημιουργεί, συντονίζει και διαχειρίζεται** σε συνεργασία με τα Κομβικά Σημεία Επαφής (ΚΟΣΕ) του άρθρου 19, μέσω της Εθνικής Πύλης Γεωχωρικών Πληροφοριών, που ορίζεται στο άρθρο 14, δίκτυο των ακόλουθων υπηρεσιών:

- α) υπηρεσίες εξεύρεσης, που καθιστούν δυνατή την αναζήτηση συνόλων και υπηρεσιών γεωχωρικών δεδομένων με βάση το περιεχόμενο των αντίστοιχων μεταδεδομένων και την οπτική παρουσίαση του περιεχομένου των μεταδεδομένων,
- β) υπηρεσίες απεικόνισης, που καθιστούν δυνατή, τουλάχιστον, την οπτική παρουσίαση, την πλοήγηση, τη μεγέθυνση/σμίκρυνση, τη μετακίνηση και την υπέρθεση ορατών συνόλων γεωχωρικών δεδομένων και την οπτική απεικόνιση των πληροφοριών υπομνήματος, καθώς και οποιουδήποτε σχετικού περιεχομένου μεταδεδομένων,
- γ) υπηρεσίες τηλεφόρτωσης, που καθιστούν δυνατή την τηλεφόρτωση συνόλων γεωχωρικών δεδομένων ή μερών τους και, εφόσον είναι εφικτό, την άμεση πρόσβαση σε αυτά,
- δ) υπηρεσίες μετασχηματισμού, οι οποίες καθιστούν δυνατό το μετασχηματισμό των συνόλων γεωχωρικών δεδομένων με στόχο την επίτευξη διαλειτουργικότητας,
- ε) υπηρεσίες επίκλησης, οι οποίες καθιστούν δυνατή την επίκληση υπηρεσιών γεωχωρικών δεδομένων.

Οι ανωτέρω υπηρεσίες λαμβάνουν υπόψη τις σχετικές απαιτήσεις των χρηστών και είναι εύχρηστες, διαθέσιμες στο κοινό και προσιτές μέσω του διαδικτύου ή οποιουδήποτε άλλου τηλεπικοινωνιακού μέσου.

Ο ΟΚΧΕ παρακολουθεί την ανάπτυξη και τη λειτουργία της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών και καθιστά τα αποτελέσματα της παρακολούθησης αυτής προσιτά στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή, σε δημόσιες αρχές και σε τρίτους επί μονίμου βάσεως και σύμφωνα με την απόφαση ΕΚ/442/2009.

Ο **ΟΚΧΕ**, ανά έτος και αρχής γενομένης όχι αργότερα από τις 15 Μαΐου 2011, διαβιβάζει στην ΕΘΕΓ (Εθνική Επιτροπή Γεωπληρογορίας) έκθεση με συνοπτικές περιγραφές των κάτωθι:

- α) του τρόπου συντονισμού των παρόχων του δημόσιου τομέα και των χρηστών των συνόλων και υπηρεσιών γεωχωρικών δεδομένων και των ενδιάμεσων φορέων, καθώς και περιγραφή της σχέσης με τους τρίτους και της οργάνωσης της διασφάλισης ποιότητας,
- β) της συμβολής δημόσιων αρχών ή τρίτων στη λειτουργία και το συντονισμό της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών,
- γ) των πληροφοριών σχετικά με τη χρήση της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών,
- δ) συμφωνιών ανταλλαγής δεδομένων μεταξύ δημόσιων αρχών,
- ε) του κόστους και των ωφελημάτων από την εφαρμογή του παρόντος νόμου.

Ο **ΟΚΧΕ**, ανά τριετία και αρχής γενομένης όχι αργότερα από τις 15 Μαΐου 2013, διαβιβάζει στην Επιτροπή Ε.Ε. έκθεση εγκεκριμένη από την ΕΘΕΓ με τα περιεχόμενα της προηγούμενης παραγράφου και σύμφωνα με την απόφαση ΕΚ/442/2009.

Αρμόδιος φορέας για την ανάπτυξη και λειτουργία της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών ορίζεται ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ). Ειδικότερα, ο **ΟΚΧΕ** αναλαμβάνει στο πλαίσιο του παρόντος νόμου τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- α) υποβάλλει προτάσεις, γνωμοδοτεί και εν γένει υποστηρίζει και συνεπικουρεί την ΕΘΕΓ στην άσκηση των αρμοδιοτήτων της,
- β) εκπονεί και εισηγείται στην ΕΘΕΓ την «Εθνική Πολιτική Γεωπληροφορίας» και το «Εθνικό Πλαίσιο Διαλειτουργικότητας Γεωπληροφορίας και Υπηρεσιών», καθώς και τις τροποποιήσεις και επικαιροποιήσεις των εν λόγω κειμένων,
- γ) σχεδιάζει, αναπτύσσει, οργανώνει, διαχειρίζεται, συντηρεί και εποπτεύει την Εθνική Πύλη Γεωχωρικών Πληροφοριών, που προβλέπεται στο άρθρο 25,
- δ) αποτελεί σημείο επαφής προς την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα αρμόδια όργανά της για θέματα που αφορούν την εφαρμογή της Οδηγίας 2007/2/ΕΚ,
- ε) συντονίζει τις δημόσιες αρχές που είναι αρμόδιες για την παραγωγή, διαχείριση, επικαιροποίηση και διατήρηση των συνόλων γεωχωρικών δεδομένων και υπηρεσιών μέσω των εκπροσώπων των Κομβικών Σημείων Επαφής που αναφέρονται στο άρθρο 19,
- στ) καθορίζει το πλαίσιο διασφάλισης της ποιότητας των γεωχωρικών δεδομένων, μεταδεδομένων και δικτυακών υπηρεσιών της ΕΥΓΕΠ και της συμβατότητας με τις τεχνικές προδιαγραφές που έχουν θεσπιστεί σύμφωνα με το «Εθνικό Πλαίσιο Διαλειτουργικότητας Γεωπληροφορίας και Υπηρεσιών»,
- ζ) διασφαλίζει τη δυνατότητα συμμετοχής τρίτων στην ΕΥΓΕΠ,
- η) οργανώνει την ενημέρωση και διάχυση της πληροφορίας στις δημόσιες αρχές και σε τρίτους σχετικά με δικαιώματα πρόσβασης και χρήσης των γεωχωρικών δεδομένων και υπηρεσιών που προσφέρουν δημόσιες αρχές των κρατών – μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης,
- θ) προβαίνει στις απαραίτητες ενέργειες για τη μεταφορά και υλοποίηση των αποφάσεων της ΕΘΕΓ στο πεδίο της εξειδίκευσης και των πρακτικών εφαρμογών,
- ι) συντάσσει τις εκθέσεις που προβλέπονται στο άρθρο 13 και τις υποβάλλει στην ΕΘΕΓ,
- ια) συνεργάζεται με τις συναφείς αρχές άλλων κρατών – μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για ανταλλαγή εμπειριών, καλών πρακτικών και πληροφόρησης στο πλαίσιο της ΕΥΓΕΠ,
- ιβ) εισηγείται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή στην ΕΘΕΓ κατά περίπτωση, τα νομοθετικά μέτρα που είναι αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος νόμου και των εκτελεστικών διατάξεων που εκδίδονται σε εφαρμογή της Οδηγίας 2007/2/ΕΚ εφόσον απαιτείται,
- ιγ) διαμορφώνει προγράμματα κατάρτισης και ενημέρωσης σχετικά με την ΕΥΓΕΠ, τα οποία εκτελούνται σε συνεργασία με τους καθ' ύλην αρμόδιους φορείς,
- ιδ) διεκπεραιώνει αιτήματα των φορέων της Ευρωπαϊκής Ένωσης για πρόσβαση στα γεωχωρικά δεδομένα κατά τον Κανονισμό 268/2010/ΕΚ,
- ιε) συλλέγει στοιχεία κόστους – οφέλους από τα ΚΟΣΕ (Κομβικά Σημεία Επαφής) για την εφαρμογή του νόμου, όπως προβλέπεται στην απόφαση 442/2009/ΕΚ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Ο **ΟΚΧΕ**, για την υποστήριξη του έργου του, συστήνει μη αμειβόμενες ομάδες εργασίας με συμμετοχή κατά περίπτωση:

- α) των ΚΟΣΕ,

- β) άλλων εκπροσώπων δημοσίων αρχών,
- γ) επιστημόνων και ειδικών σε θέματα διαχείρισης και διάθεσης γεωπληροφορίας,
- δ) παραγωγών γεωχωρικών δεδομένων και υπηρεσιών δημοσίων αρχών ή τρίτων,
- ε) χρηστών γεωχωρικών πληροφοριών,
- ζ) εκπροσώπων μη κυβερνητικών οργανώσεων ή άλλων ενώσεων με αποδεδειγμένη δραστηριότητα και έργο στα θέματα που πραγματεύεται ο παρών νόμος.

Η συγκρότηση των ομάδων εργασίας γίνεται με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου του ΟΚΧΕ. Με τις ίδιες αποφάσεις καθορίζεται ο τρόπος σύγκλησης των ομάδων εργασίας, το αντικείμενο εργασιών τους, το χρονικό πλαίσιο λειτουργίας τους και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια σχετικά με τη λειτουργία τους.

Ο ΟΚΧΕ τηρεί ενημερωμένο κατάλογο με τα σύνολα γεωχωρικών δεδομένων και τους κυρίους τους, τον οποίο διαθέτει προς όλες τις δημόσιες αρχές μέσω της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών. Ο κατάλογος τηρείται ενήμερος με στοιχεία που αποστέλλουν τα ΚΟΣΕ, σύμφωνα με το άρθρο 19.

Ο ΟΚΧΕ έχει την ευθύνη για το σχεδιασμό, την ανάπτυξη και λειτουργία της Εθνικής Πύλης Γεωχωρικών Πληροφοριών. Μέσω της Γεωπύλης, παρέχει τα τεχνικά μέσα για τον αυτοματοποιημένο έλεγχο συμμόρφωσης των μεταδεδωμένων με τις απαιτήσεις των εκτελεστικών διατάξεων εφαρμογής της Οδηγίας 2007/2/ΕΚ και του «Εθνικού Πλαισίου Διαλειτουργικότητας Γεωπληροφορίας και Υπηρεσιών» ,καθώς και πρόσβαση στις υπηρεσίες του άρθρου 8, στις εθνικές δημόσιες αρχές, στις δημόσιες αρχές κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και στο κοινό. Μέσω της Γεωπύλης, προσφέρει επιπλέον τις ακόλουθες υπηρεσίες:

- α) κατά περίπτωση αρωγή δημόσιων αρχών για την παραγωγή μεταδεδωμένων,
- β) κατά περίπτωση αρωγή δημόσιων αρχών για το μετασχηματισμό δεδομένων,
- γ) κατά περίπτωση φιλοξενία σε γεωχωρική βάση δεδομένων του ΟΚΧΕ γεωχωρικών μεταδεδωμένων και δεδομένων.

2.3 LADM - Land Administration Domain Model (Πρότυπο Διοίκησης Περιοχών Γης)

Διοίκηση της γης, είναι η διαδικασία του καθορισμού, της καταγραφής και της διάδοσης των πληροφοριών για την ιδιοκτησία, την αξία και τη χρήση της γης .

Το πρότυπο των περιοχών διοίκησης γης (LADM), καθορίζεται από ένα διεθνές πρότυπο. Η διοίκηση γης είναι ένας μεγάλος τομέας, και η εστίαση αυτών των προτύπων είναι σε εκείνο το μέρος της διοίκησης γης που ενδιαφέρεται για τα δικαιώματα, τις ευθύνες και τους περιορισμούς που έχουν επιπτώσεις στη γη (ή το νερό), και τους γεωμετρικούς (χωρικούς) συντελεστές επί αυτού.

Το LADM παρέχει ένα μοντέλο αναφοράς που θα εξυπηρετήσει τουλάχιστον δύο σημαντικούς **στόχους**:

- 1) να παρέχει μια βάση με δυνατότητες επέκτασης για την ανάπτυξη και τον καθαρισμό των αποδοτικών και αποτελεσματικών συστημάτων διοίκησης γης, βασισμένη σε μία πρότυπη αρχιτεκτονική (Model Driven Architecture MDA), και
- 2) να επιτρέψει μία επικοινωνία μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών σε μία προσπάθεια διοίκησης γης, και μέσα σε μια χώρα αλλά και μεταξύ διαφορετικών χωρών, δρώντας σε ένα κοινό λεξιλόγιο (δηλαδή μια οντολογία) που υπονοήθηκε από το πρότυπο.

Ο δεύτερος στόχος είναι σημαντικός για τη δημιουργία τυποποιημένων υπηρεσιών πληροφοριών σε ένα διεθνές πλαίσιο, όπου η σημασιολογία περιοχών διοίκησης γης πρέπει να είναι κοινή μεταξύ των περιοχών, ή των χωρών, προκειμένου να είναι δυνατή η επικοινωνία παρά τη διαφορετικότητα των γλωσσών επικοινωνίας.

Σημαντικές εκτιμήσεις κατά τη διάρκεια σχεδιασμού του προτύπου ήταν ότι θα πρέπει:

- να καλύψει τα κοινά θέματα σχετικά με τη διοίκηση γης σε όλο τον κόσμο
- να βασιστεί στο εννοιολογικό πλαίσιο του Κτηματολογίου 2014 της FIG (Federation of Surveyors - Διεθνής Ομοσπονδία Τοπογράφων)
- να ακολουθήσει τα πρότυπα του ISO και, συγχρόνως,
- να είναι όσο το δυνατόν απλούστερο, προκειμένου να είναι χρήσιμο στην πράξη

Πρέπει να σημειωθεί ότι αν και αυτό είναι ένα πρότυπο περιοχών διοίκησης γης, δεν προορίζεται να είναι ολοκληρωμένο για κάθε χώρα ξεχωριστά. Είναι πολύ πιθανό να απαιτηθούν, νέες πρόσθετες ιδιότητες, νέες λειτουργίες, νέες κατηγορίες, για μια συγκεκριμένη περιοχή ή μια χώρα, Επομένως οι κατάλογοι κωδικών που χρησιμοποιούνται έχουν δυνατότητες επέκτασης. Αντιθέτως, είναι δυνατό να χρησιμοποιηθεί μόνο ένα υποσύνολο, ή σχεδιάγραμμα του LADM για μια συγκεκριμένη εφαρμογή.

Μέχρι τώρα, οι περισσότερες χώρες (ή κράτη, ή επαρχίες) έχουν αναπτύξει το σύστημα διοίκησης της γης τους. Κάποιες χώρες χρησιμοποιούν την εγγραφή πράξεων, και άλλες την εγγραφή τίτλου. Μερικά συστήματα είναι συγκεντρωτικά και άλλα αποκεντρωτικά. Μερικά συστήματα είναι βασισμένα σε μια γενική προσέγγιση των ορίων των τμημάτων της γης, και άλλα στα σταθερά όρια. Μερικά συστήματα έχουν ένα φορολογικό υπόβαθρο, και άλλα ένα νομικό. Ωστόσο, το κάθε ένα σύστημα ξεχωριστά δεν είναι φθηνό, ιδιαίτερα εάν είχε

δημιουργηθεί με δυνατότητες πραγματοποίησης μεταβολών και διαφοροποιήσεων. Επίσης, οι διαφορετικές εφαρμογές (διαφορετικά θεμέλια) των διάφορων συστημάτων διοίκησης γης, δεν καθιστούν καθόλου εύκολη τη διασυνοριακή επικοινωνία.

Παρά όλα αυτά, κοιτάζοντας από μια απόσταση το γεγονός, κάποιος μπορεί να παρατηρήσει ότι τα διαφορετικά αυτά συστήματα, είναι σε γενικές γραμμές και κατά ένα μεγάλο μέρος τα ίδια:

- είναι όλα βασισμένα στις σχέσεις μεταξύ των ανθρώπων και της γης, που συνδέονται μέσω των δικαιωμάτων (ιδιοκτησίας),
- είναι στις περισσότερες χώρες επηρεασμένα από τις εξελίξεις στην τεχνολογία ενημέρωσης και επικοινωνιών.
- Έχουν τις ίδιες δύο κύριες λειτουργίες για τη διοίκηση της γης (συμπεριλαμβανομένου του κτηματολογίου):
 - 1) κρατούν ενημερωμένο το περιεχόμενο των σχέσεων μεταξύ ανθρώπων και γης (βασισμένο στις νομικές συναλλαγές) και
 - 2) παρέχουν πληροφορίες από τους (εθνικούς) καταλόγους

Η διοίκηση της γης περιγράφεται ως η διαδικασία καθορισμού, καταγραφής και διάδοσης των πληροφοριών σχετικά με την ιδιοκτησία, την αξία και τη χρήση της γης, σύμφωνα με τις διοικητικές πολιτικές του εδάφους. Εάν η ιδιοκτησία γίνεται κατανοητή ως μηχανισμός μέσω του οποίου τα δικαιώματα στο έδαφος τηρούνται, μπορούμε επίσης να μιλήσουμε για τη διάρκεια αξιώματος στη γη. Ένα κύριο χαρακτηριστικό της διάρκειας αξιώματος στη γη είναι ότι απεικονίζει μια κοινωνική σχέση σχετικά με τα δικαιώματα των προσώπων στη γη. Αυτό σημαίνει ότι σε μια συγκεκριμένη περίπτωση, η σχέση μεταξύ των προσώπων και της γης αναγνωρίζεται νόμιμα ως έγκυρη. Τέτοιου είδους νομικά αναγνωρισμένα ιδιοκτησιακά δικαιώματα είναι κατάλληλα να καταχωρηθούν στις εγγραφές των προτύπων, αρκεί να περιγράφεται σαφώς το εγγεγραμμένο δικαίωμα. (π.χ. ένας τίτλος ιδιοκτησίας). Επομένως, τα συστήματα διοίκησης της γης, δεν αντιπροσωπεύουν μόνο γεωγραφικές πληροφορίες, αλλά και σημαντικές νομικές σχέσεις μεταξύ των ανθρώπων και της γης.

Δεδομένου ότι η δραστηριότητα διοίκησης της γης αφ' ενός εξετάζει πολύ μεγάλο πλήθος στοιχείων, τα οποία επιπλέον είναι πολύ δυναμικής φύσης, και αφ' ετέρου απαιτεί μια συνεχή διαδικασία ενημέρωσης και τήρησης των στοιχείων, ο ρόλος της τεχνολογίας των πληροφοριών και της επικοινωνίας, είναι στρατηγικής σημασίας. Οι οργανώσεις τώρα, έρχονται αντιμέτωπες όλο και περισσότερο με τις γρήγορες εξελίξεις στην τεχνολογία, (Διαδίκτυο, χωρικές βάσεις δεδομένων, πρότυπα διαμόρφωσης, ανοικτά συστήματα, GIS), με την αυξανόμενη ζήτηση για τις νέες υπηρεσίες, με την εξέλιξη της αγοράς (ηλεκτρονική διακυβέρνηση, βιώσιμη ανάπτυξη, ενοποίηση των δημόσιων δεδομένων και των συστημάτων). Η διαμόρφωση ενός μοντέλου είναι ένα βασικό εργαλείο που διευκολύνει την ορθή ανάπτυξη των συστημάτων και, επιπλέον, αποτελεί τη βάση για την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ διαφορετικών συστημάτων.

Η δημιουργία προτύπων έχει γίνει μια γνωστή διαδικασία στην εργασία των υπηρεσιών της γης και των κτηματολογίων. Τόσο στα αναλογικά όσο και στα αυτοματοποιημένα συστήματα, τα πρότυπα απαιτούνται, για να προσδιορίσουν:

- τα αντικείμενα,
- τις συναλλαγές,
- τις σχέσεις μεταξύ των αντικειμένων (π.χ. γεωτεμάχια, γενικότερα χωρικές μονάδες)
- τα πρόσωπα (π.χ. ιδιοκτήτες, γενικότερα συμβαλλόμενα μέρη),
- την ταξινόμηση της χρήσης γης,
- την αξία της γης,
- τα αποσπάσματα χαρτών των τμημάτων της γης.

Τα αυτοματοποιημένα συστήματα απαιτούν περαιτέρω τυποποίηση, όταν εισάγονται η τοπολογία και ο προσδιορισμός των ενιαίων ορίων. Στις υπάρχοντες υπηρεσίες γης και κτηματολογικές εγγραφές, η τυποποίηση γενικά περιορίζεται στην περιοχή, ή την αρμοδιότητα, όπου η διοίκηση γης (συμπεριλαμβανομένου του κτηματολογίου) είναι σε λειτουργία. Οι ελεύθερες αγορές, η παγκοσμιοποίηση, και η αποτελεσματική και αποδοτική ανάπτυξη και συντήρηση των ευέλικτων συστημάτων, απαιτούν περαιτέρω τυποποίηση.

Το διεθνές πρότυπο:

- Καθορίζει ένα πρότυπο αναφοράς περιοχών διοίκησης γης (LADM), το οποίο καλύπτει όλες τις βασικές πληροφορίες, που σχετίζονται με τα συστατικά της διοίκησης γης (συμπεριλαμβανομένων εκείνων πέρα από το νερό καθώς επίσης και τη γη, και των στοιχείων επάνω από και κάτω από την επιφάνεια της γης).
- Παρέχει σε ένα αφηρημένο, εννοιολογικό σχήμα με πέντε βασικά πακέτα σχετικά με:
 - 1) τα συμβαλλόμενα μέρη (άνθρωποι και οργανώσεις)
 - 2) δικαιώματα, ευθύνες, και περιορισμούς (δικαιώματα ιδιοκτησίας)
 - 3) χωρικές μονάδες (γεωτεμάχια, κτήρια και δίκτυα)
 - 4) πηγές χωρικών δεδομένων (έρευνα-τοπογραφία) και
 - 5) περιγραφικά δεδομένα (γεωμετρία και τοπολογία)
- Παρέχει μια ορολογία για τη διοίκηση της γης, που εδρεύει στα διάφορα εθνικά και διεθνή συστήματα, η οποία είναι όσο το δυνατόν απλούστερη προκειμένου να είναι χρήσιμη στην πράξη. Η ορολογία παρέχει μια κοινή περιγραφή των διαφορετικών επίσημων ή όχι πρακτικών και διαδικασιών σε διάφορες περιπτώσεις.
- Παρέχει μια βάση για τα εθνικά και περιφερειακά σχεδιαγράμματα
- Επιτρέπει το συνδυασμό των πληροφοριών διοίκησης της γης από τις διαφορετικές πηγές, με συνεπή τρόπο.

Το διεθνές πρότυπο, δεν επιθυμεί:

- Να παρέμβει στους νόμους διοίκησης της γης που μπορούν να έχουν οποιασδήποτε νομικές επιπτώσεις.
- Να κατασκευαστούν εξωτερικές βάσεις δεδομένων με τα στοιχεία των συμβαλλόμενων μερών, τα στοιχεία διευθύνσεων, τα στοιχεία εκτίμησης της αξίας, τα στοιχεία χρήσης γης, τα στοιχεία κάλυψης γης, τα φυσικά στοιχεία των δικτύων, και τα φορολογικά στοιχεία.

2.4 FLOSS - Free/Libre Open-Source Software

➤ Η ανάγκη δημιουργίας και αξιοποίησης ελεύθερου λογισμικού στα κτηματολογικά συστήματα των χωρών

Είναι γνωστό πλέον, ότι η ποιότητα του λογισμικού των υπολογιστών, δεν είναι ανάλογη με την αξία του. Μετά από έτη ερευνών, έχει βγει το συμπέρασμα ότι τα ελεύθερα λογισμικά ίσως είναι και καλύτερα από τα ιδιόκτητα. Ωστόσο, τα συστήματα διοίκησης του εδάφους που χρησιμοποιούν ελεύθερο λογισμικό, είναι λίγα. Μερικοί από τους λόγους, είναι η έλλειψη γνώσεων για τις δυνατότητες ενός ελεύθερου λογισμικού, καθώς επίσης και οι αμφιβολίες για την ασφάλεια και τη δυνατότητα υποστήριξης αυτού του λογισμικού.

Η διοίκηση του εδάφους και τα κτηματολογικά συστήματα διαδραματίζουν έναν κρίσιμο μακροοικονομικό ρόλο στη συλλογή, τη διαχείριση, και τη διάδοση των πληροφοριών για την ιδιοκτησία της γης, τη χρήση και την αξία της. Τα κτηματολογικά συστήματα καταγράφουν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί του εδάφους και παρέχουν έτσι σημαντικά οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά οφέλη. Τα σύγχρονα κτηματολογικά συστήματα κάνουν εκτενή χρήση της τεχνολογίας πληροφοριών που υποστηρίζεται από τα συστήματα λογισμικού. Στις αναπτυγμένες χώρες, τέτοια συστήματα έχουν καθιερωθεί κατά τη διάρκεια των τελευταίων 20-30 ετών και έγιναν ισχυρά εργαλεία στη λειτουργία των κτηματολογικών συστημάτων. Τις ίδιες ανάγκες έχουν όμως και οι αναπτυσσόμενες χώρες, παρά το γεγονός ότι παρουσιάζουν ορισμένους οικονομικούς και λειτουργικούς περιορισμούς.

Η κινητοποίηση των FAO, Παγκόσμια Τράπεζα και FIG, για τη δημιουργία ενός ελεύθερου λογισμικού στον τομέα διαχείρισης των κτηματολογικών δεδομένων, είχε ως αφορμή την παρατήρηση ότι πολλά συστήματα και προγράμματα των αναπτυσσόμενων χωρών, δυσκολεύονταν αρκετά στο να παρέχουν τις κατάλληλες υπηρεσίες για την εξασφάλιση των νομικών δικαιωμάτων, που δημιουργούνται από τις σχέσεις μεταξύ των προσώπων και του εδάφους. Οι λόγοι συσχετίζονται με τον τρόπο διακυβέρνησης αλλά και με τις τεχνολογικές και οικονομικές ανεπάρκειες. Η τεχνολογία των πληροφοριών διαδραματίζει έναν κρίσιμο ρόλο στη λειτουργία των κτηματολογίων. Σε αρκετές αναπτυσσόμενες χώρες, η χρηματική αξία των υποψήφιων λογισμικών προγραμμάτων, δημιουργεί συχνά περιορισμούς ως προς την υλοποίηση των προγραμμάτων.

Το κόστος των ιδιόκτητων αδειών λογισμικού έχουν αποδειχθεί ένας περιορισμός, αλλά ακόμα περισσότερο, επιδρούν η έλλειψη ικανοτήτων, και η αδυναμία υποστήριξης ενός λογισμικού. Το ελεύθερο λογισμικό, που έχει γίνει μια αξιόπιστη εναλλακτική λύση του ιδιόκτητου λογισμικού, παρέχει τη δυνατότητα μίας προόδου. Οι λύσεις που προσφέρει ένα ελεύθερο λογισμικό, είναι πιο ευέλικτες και προσαρμόσιμες στις τοπικές αρχές και στις διαφορετικές τοπικές γλώσσες επικοινωνίας των χωρών. Χρησιμοποιώντας και βελτιώνοντας ένα ελεύθερο λογισμικό, τα κτηματολογικά συστήματα μπορούν να χτίσουν ένα σύνολο γνώσεων γύρω από αυτό, και να συνεισφέρουν με αυτόν τον τρόπο στη δημόσια ανάπτυξη των προγραμμάτων ελεύθερου λογισμικού που μπορεί στη συνέχεια να ωφελήσουν και άλλα κτηματολογικά συστήματα παγκοσμίως.

Υφιστάμενα **προβλήματα** σε χώρες με μικρούς διαθέσιμους πόρους:

- Μυστικοί κώδικες προγραμμάτων
- Υψηλό κόστος λογισμικού και αδειών (licenses)
- Πειρατικά προγράμματα
- Προβλήματα μεταφοράς τεχνογνωσίας

➤ Η συνεισφορά του floss

Θεωρείται ότι η ανάπτυξη προσιτών και ευέλικτων συστημάτων διαχείρισης πληροφοριών στις αναπτυσσόμενες χώρες θα παρέχει ασφαλέστερη πρόσβαση στη διαχείριση του εδάφους και άλλων φυσικών πόρων, γεγονός που δεν ήταν εφικτό νωρίτερα λόγω του φτωχού αγροτικού πληθυσμού των υπανάπτυκτων χωρών.

Το ελεύθερο λογισμικό, αποτελεί μια αξιόπιστη εναλλακτική λύση αντί του ιδιόκτητου λογισμικού, δίνοντας τη δυνατότητα της προόδου. Το ελεύθερο λογισμικό σημαίνει ότι, αντίθετα με το ιδιόκτητο, οι χρήστες του έχουν τη δυνατότητα πρόσβασης στα λειτουργικά αρχεία του λογισμικού, καθώς και την τροποποίηση και ρύθμιση του λογισμικού σύμφωνα με τις ανάγκες του συστήματός τους. Οι λύσεις που προσφέρει ένα ελεύθερο λογισμικό είναι πιο ευέλικτες και ευπροσάρμοστες στην κάθε χώρα ξεχωριστά.

Οι διαθέσιμες γνώσεις και η εμπειρία είναι ακόμη λίγες, στην εισαγωγή των συστημάτων ελεύθερου λογισμικού στη διοίκηση του εδάφους και στα κτηματολογικά συστήματα. Υπάρχουν αρκετά παραδείγματα χρήσης ελεύθερου λογισμικού, που χρησιμοποιούνται επιτυχώς σε αρχεία καταγραφής του εδάφους. Παρόλα αυτά, οι υπηρεσίες διοίκησης εδάφους των αναπτυσσόμενων χωρών, χωρίς εξωτερική υποστήριξη, υστερούν στην τεχνολογία των πληροφοριών, στη δημιουργία ψηφιακών αρχείων εδάφους και στη δημιουργία συστημάτων χαρτογράφησης.

Η βάση δεδομένων του ελεύθερου λογισμικού (FLOSS), είναι εύκολα διαθέσιμη, αλλά υπάρχει μια έλλειψη συνειδητοποίησης της χρησιμότητας, έλλειψη πρωτοβουλιών και έλλειψη της προβολής δειγμάτων επιτυχημένης χρήσης αυτού, ώστε να ακολουθήσουν και άλλες χώρες. Είναι σαφές, ωστόσο, ότι η χρησιμοποίηση των λειτουργιών ενός ελεύθερου λογισμικού, είναι μία γρήγορα αυξανόμενη τάση και ότι η συνειδητοποίηση απόκτησης αυτού διαδίδεται γρήγορα.

Παρά το χαμηλό κόστος απόκτησης και εγκατάστασης, ένα ελεύθερο λογισμικό δεν πρέπει να υποτιμάται. Δεν αρκεί μόνο η εγκατάστασή του. Μετά από την εγκατάσταση, θα υπάρξουν νέες απαιτήσεις και πρόσθετες λειτουργίες. Όπως και κάθε άλλο λογισμικό απαιτεί υποστήριξη και συντήρηση. Το FLOSS μπορεί να καταστήσει τη συντήρηση ευκολότερη, δεδομένου ότι τα προβλήματα μπορούν να λυθούν χωρίς εξωτερική υποστήριξη, χρησιμοποιώντας τις διεθνείς κοινότητες χρηστών και των υπεύθυνων για την ανάπτυξη, και φτηνότερη, δεδομένου ότι τα τέλη αδείας ισχύουν και για τη συντήρηση και την περαιτέρω ανάπτυξη του συστήματος.

Η εφαρμογή του FLOSS στα συστήματα διοίκησης της γης και στα κτηματολογικά συστήματα είναι πιθανό να πετύχει στις χώρες, όπου η κυβέρνηση αγκαλιάζει την ιδέα της χρησιμοποίησης ελεύθερων λογισμικών για τα συστήματα πληροφοριών τους, και υποστηρίζει τη χρήση του FLOSS σε δραστηριότητες εκπαίδευσης και έρευνας. Σε ένα τέτοιο εθνικό πλαίσιο, θα είναι ευκολότερο να βρεθούν ειδικοί της τεχνολογίας των πληροφοριών, που είναι εξοικειωμένοι με τα προϊόντα FLOSS.

➤ **Άδεια ελεύθερου λογισμικού**

Με μια άδεια ελεύθερου λογισμικού ο χρήστης είναι ελεύθερος:

- Να χρησιμοποιήσει το λογισμικό οπουδήποτε και για οποιοδήποτε σκοπό
- Να το αποσυναρμολογήσει, να το κατανοήσει και να το βελτιώσει
- Να το μεταφέρει προς οποιοδήποτε οργανισμό θέλει, στην αρχική του έκδοση ή σε τροποποιημένη έκδοση
- Να εισπράξει χρήματα, χρησιμοποιώντας το για οποιοδήποτε σκοπό
- Να το βελτιώσει με αντάλλαγμα μια χρηματική αποζημίωση ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο
- Να παρέχει όλα τα είδη των υπηρεσιών γύρω από αυτό, συμπεριλαμβανομένης της κατάρτισης γνώσεων για αυτό, της εγκατάστασης, και της συντήρησης

➤ **Open-source development model-Ελεύθερο πρότυπο ανάπτυξης**

Είναι γεγονός ότι στο μέλλον, η χρήση ελεύθερου λογισμικού θα είναι πολύ συνηθισμένη. Στις μεγάλες οργανώσεις, η αλλαγή προς τα ελεύθερα λογισμικά, έχει μια υψηλά λανθάνουσα κατάσταση. Επομένως τα ιδιόκτητα επιχειρησιακά λογισμικά, θα υπάρχουν και θα χρησιμοποιούνται για πολλά ακόμη χρόνια. Το γεγονός αυτό εξηγείται με το παρακάτω παράδειγμα: Οι επιχειρήσεις που απασχολούν εκατοντάδες άτομα, δεν μπορούν να αλλάξουν το επιχειρησιακό τους πρότυπό μέσα σε μία ημέρα. Το ίδιο ισχύει και για τις οργανώσεις όπως τις αντιπροσωπεύει κτηματολογικών χαρτογραφικών υποβάθρων, που διαχειρίζονται μεγάλο και σύνθετο πλήθος δεδομένων.

Η χρήση ελεύθερου λογισμικού, θα είναι το βασικό στοιχείο για όλες τις μελλοντικές λύσεις.

2.5 EULIS - European Land Information Service (Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Πληροφοριών Γης)

Μέχρι τώρα οι συναλλαγές ιδιοκτησιών πραγματοποιούνται σε εθνικό επίπεδο και υπάρχει έτσι η έλλειψη μιας ενιαίας αγοράς ακινήτων. Με το πέρασμα των χρόνων η ευρωπαϊκή αγορά έχει την τάση να γίνεται όλο και πιο ενοποιημένη. Προκειμένου να επιταχυνθεί η διαδικασία ολοκλήρωσης αυτού του έργου, μία σουηδική έρευνα γης (Lantmäteriet) έχει αρχίσει ένα πρόγραμμα, το οποίο δίνει τη δυνατότητα της διασυνοριακής επικοινωνίας πληροφοριών για τη διεθνή αγορά ακινήτων.

Αυτό το πρόγραμμα, EULIS, φέρεται από οργανώσεις από εννέα διαφορετικά μέρη της Ευρώπης και είναι τα εξής:

- 1) Εθνική αποτύπωση γης (Lantmäteriet - Σουηδία)
- 2) Εθνική αποτύπωση γης (National Land Survey - Φινλανδία)
- 3) Καταγραφές γης (HM Land Registry - Αγγλία, Ουαλία)
- 4) Κατάλογοι της Σκωτίας (Registers of Scotland - Σκωτία)
- 5) Κτηματολόγιο κρατικής γης (State Land Cadastre - Λιθουανία)
- 6) Κτηματολόγιο Κάτω Χωρών (Kadaster - Κάτω Χώρες)
- 7) Υπουργείο δικαιοσύνης (Ministry of Justice - Αυστρία)
- 8) Εθνική αποτύπωση γης (Νορβηγία)
- 9) Πανεπιστήμιο του Lund (Σουηδία)

➤ Οι στόχοι του προγράμματος

Μία καλή λειτουργία της αγοράς ακινήτων θεωρείται γενικά θεμελιώδης για μία οικονομική ανάπτυξη και ευημερία. Για να λειτουργήσει καλά μία αγορά ακινήτων, είναι απαραίτητο να υπάρχει πρόσβαση στις πληροφορίες δεδομένων όπως, οι ιδιοκτησίες, οι ιδιότητες των ακινήτων, οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων.

Μία καλή πρόσβαση στις πληροφορίες:

- δίνει τη δυνατότητα σε όλους τους ενδιαφερόμενους να συμμετέχουν στην αγορά με ίσους όρους,
- αυξάνει τη διαφάνεια διεξαγωγής των διαδικασιών και
- μειώνει τις δαπάνες των συναλλαγών.

Το τελευταίο συμβαίνει, καθώς η ανάγκη για την παρέμβαση επαγγελματιών κατά τις συναλλαγές ακινήτων μειώνεται, καθώς οι απλοί πολίτες θα έχουν τη δυνατότητα της εύκολης πρόσβασης στα δεδομένα που τους χρειάζονται.

Το πρόγραμμα EULIS παρουσιάζει, πώς μπορεί να σχεδιαστεί ένα ηλεκτρονικό ευρωπαϊκό σύστημα πληροφοριών, ποια εμπόδια υπάρχουν και πώς αυτά μπορούν να υπερνικηθούν, παρουσιάζοντας παράλληλα τη λειτουργία ενός πιλοτικού προγράμματος που θα προωθηθεί. Κατά αυτόν τον τρόπο θα είναι δυνατό να διευκρινιστούν τα θετικά αποτελέσματα του να υπάρχουν διασυνοριακά διαθέσιμες πληροφορίες δεδομένων.

Τα κύρια υπο-αντικείμενα του προγράμματος είναι:

- Έρευνα για την τρέχουσα νομοθεσία σχετική με τις συναλλαγές πραγματικής ιδιοκτησίας, τα συστήματα καταλόγων, τα συστήματα μεταδεδομένων, που απαιτούνται για την καθιέρωση μιας πανευρωπαϊκής υπηρεσίας πληροφοριών γης.

- Ανάπτυξη ενός καλά λειτουργούντος συστήματος, το οποίο θα είναι η διεπαφή μεταξύ των προμηθευτών στοιχείων και των χρηστών, το τμήμα επικοινωνίας μεταξύ του κεντρικού συστήματος και των εθνικών συστημάτων, και η διεπαφή μεταξύ του συστήματος ασφαλείας και του συστήματος πληρωμής.
- Ανάπτυξη των βασικών αρχών για την πρόσβαση στα αρχεία των πληροφοριών, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία για τη μυστικότητα σε σχέση με τις πληροφορίες γης.
- Έρευνα για τις ανάγκες των χρηστών, ως βάση για την ανάπτυξη της υπηρεσίας πληροφοριών γης και την ανάπτυξη της συνειδητοποίησης και των γνώσεων των χρηστών
- Ανάπτυξη των ρυθμίσεων και των μεθόδων ασφάλειας για το χειρισμό της πληρωμής
- Έρευνα για το πώς οι κτηματομεσιτικές αγορές στην Ευρώπη θα επηρεαστούν από μια διασυννοριακή υπηρεσία πληροφοριών γης.

➤ Περιεχόμενο προγράμματος

Το πρόγραμμα EULIS θα περιλάβει τις ακόλουθες **βασικές δραστηριότητες** προκειμένου να επιτευχθούν οι γενικοί στόχοι:

- 1) Ανάλυση των υπαρχουσών πληροφοριών γης, που είναι ελεύθερα διαθέσιμες μεταξύ των οργανώσεων που συμμετέχουν.
- 2) Ανάλυση των χρηστών και των απαιτήσεών τους τώρα και στο μέλλον. Ποιες διεθνείς πληροφορίες γης απαιτούνται και ζητούνται; Πώς θα μπορέσουν οι πληροφορίες να χρησιμοποιηθούν σε διαφορετικούς τομείς, όπως των δανειστών, των κτηματομεσιτικών επιχειρήσεων, των δικηγόρων, των συμβολαιογράφων και των επενδυτών; Πώς και σε ποια τιμή οι χρήστες θέλουν να έχουν πρόσβαση στις πληροφορίες; Αυτό θα γίνει βασισμένο σε μια έρευνα αγοράς κοινή για όλους τους συμμετέχοντες.
- 3) Με βάση τα συμπεράσματα των δύο πρώτων βημάτων, γίνεται προσπάθεια για την πραγματοποίηση δοκιμών για την ανάπτυξη μίας πανευρωπαϊκής υπηρεσίας πληροφοριών γης, η οποία θα είναι ενδιαφέρουσα για ένα ευρύ φάσμα χρηστών. Η προδιαγραφή θα περιλαμβάνουν:
 - ✓ Προσδιορισμό των πληροφοριών του κάθε κράτους.
 - ✓ Αλληλεπίδραση των χρηστών.
 - ✓ Διασύνδεση για την ανταλλαγή των δεδομένων - Διαδικασίες χρέωσης και τιμολόγησης.
- 4) Ανάλυση των προτεινόμενων λύσεων προς τους κανονισμούς προστασίας και μυστικότητας.
- 5) Ανάπτυξη και εφαρμογή ενός λειτουργούντος πειραματικού προγράμματος και προβολή αυτού μέσω του Διαδικτύου.
- 6) Πρόταση για τη μακροπρόθεσμη λειτουργία της υπηρεσίας.
- 7) Επεξεργασία ενός σχεδίου εκμετάλλευσης της υπηρεσίας.

Προκειμένου να πραγματοποιηθούν αυτές οι δραστηριότητες, και με αυτόν τον τρόπο να επιτευχθούν οι στόχοι, στα πλαίσια του προϋπολογισμένου χρόνου και κόστους, το έργο έχει διαιρεθεί σε δέκα πακέτα εργασίας. Η εργασία κάθε πακέτου εργασίας οδηγείται από ένα από τα μέλη της κοινοπραξίας.

Με το έργο συνδέονται δύο ομάδες. Μία με τους συμμετέχοντες που αντιπροσωπεύουν τις κύριες ομάδες χρηστών της υπηρεσίας, και μία με τους συμμετέχοντες από άλλες οργανώσεις στην Ευρώπη, αρμόδιες για την παροχή των πληροφοριών γης.

➤ Πολιτικές συνεισφορές

Το πρόγραμμα EULIS έχει λάβει τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ), δεδομένου ότι πραγματοποιεί ιδιαίτερες συνεισφορές σε διάφορες πολιτικές της ΕΕ. Η χρηματοδότηση προέρχεται από το eContent πρόγραμμα, το οποίο είναι κάτω από τη Γενική Διεύθυνση της Κοινωνίας των Πληροφοριών. Το πρόγραμμα υποδεικνύει, πώς οι σημαντικές πληροφορίες γης σε ένα δημόσιο τομέα ενός κράτους, μπορούν να προσεγγίζονται από πανευρωπαϊκές πηγές. Το πρόγραμμα έχει μια συγκεκριμένη και εμπράγματη προσέγγιση και θα ανοίξει την πρόσβαση στα στοιχεία σε ψηφιακή μορφή.

Τα **προβλήματα** που αντιμετωπίζουμε σήμερα είναι:

- η χρήση των διαφορετικών διατάξεων στις διαφορετικές χώρες,
- η έλλειψη ορατότητας και δυνατότητας πρόσβασης στις υπάρχουσες πηγές δεδομένων, και
- η έλλειψη διαφάνειας των πολιτικών τιμολόγησης και των πολιτικών ασφαλείας

Το πρόγραμμα απεικονίζει επίσης και υποστηρίζει τα ζητήματα πολιτικής του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως η ανάπτυξη μίας ενιαίας αγοράς, δηλαδή η ελευθερία κινήσεων στην Ευρωπαϊκή Ένωση των αγαθών, των προσώπων, των υπηρεσιών και του κεφαλαίου. Το πρόγραμμα σκοπεύει να υποστηρίξει μία πλήρως ενσωματωμένη αγορά οικονομικών υπηρεσιών. Το πρόγραμμα υποστηρίζει επίσης άλλα αναδυόμενα ζητήματα πολιτικής του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως η ανάπτυξη και η χρήση των ευρωπαϊκών ψηφιακών δεδομένων στα παγκόσμια δίκτυα και την προώθηση της γλωσσικής ποικιλομορφίας στην κοινωνία των πληροφοριών.

Το προτεινόμενο πρόγραμμα υποστηρίζει τη διαδικασία προσχώρησης όσον αφορά στο χειρισμό των ζητημάτων σχετικών με τη διοίκηση γης. Η εμπειρία από το πρόγραμμα θα είναι συγκεκριμένου ενδιαφέροντος για τις υποψήφιες χώρες στο στάδιο της μεταρρύθμισης και της ρύθμισης του νομικού συστήματος, των προτύπων, και των τεχνικών λύσεων τους, σχετικά με το χειρισμό των πληροφοριών γης.

Οι στόχοι της πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι:

- να συντηρηθεί, να προστατευθεί και να βελτιωθεί το περιβάλλον,
- να προστατευθεί η υγεία των ανθρώπων,
- να χρησιμοποιηθούν οι φυσικοί πόροι προσεκτικά και λογικά και
- να προωθηθούν οι διεθνείς προσπάθειες για να βελτιωθεί το περιβάλλον.

Η πολιτική για το περιβάλλον της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει ενισχυθεί βαθμιαία, και η συνθήκη του Άμστερνταμ ορίζει αυτή τη βιώσιμη ανάπτυξη, ως ένα γενικό στόχο όλων των κοινοτικών πολιτικών.

Η τήρηση των πληροφοριών στα κτηματολογικά συστήματα έχει μεγάλο ενδιαφέρον για την προστασία και τον έλεγχο του περιβάλλοντος. Το πρόγραμμα EULIS θα συγκρίνει πώς τα υπάρχοντα εθνικά συστήματα πληροφοριών γης χειρίζονται τις πληροφορίες σχετικά με το περιβάλλον, και θα καθορίσει τις ανάγκες, τις δαπάνες και τα κέρδη για την αναβάθμιση αυτών των πληροφοριών σε ένα Ευρωπαϊκό επίπεδο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

3.1 Ιστορικά στοιχεία Εθνικού Κτηματολογίου

Το πρώτο σύστημα Κτηματολογίου συντάχθηκε από τους Ενετούς περίπου το 1700, όταν η Πελοπόννησος βρισκόταν υπό την κατοχή τους και οι προσπάθειες άρχισαν από την περιοχή της Ηλείας και της Καλαμάτας. Το σύστημα Κτηματολογίου αποτελούταν από έναν κτηματολογικό χάρτη, ένα κατάστιχο και ένα γενικό διάγραμμα της επαρχίας. Τα Κτηματολόγια που ολοκληρώθηκαν ήταν της Ανδρούτσας, της Αρκαδίας, της Καλαμάτας, της Κορώνης, του Λεονταρίου, της Μεθώνης και του Ναυαρίνου. Τα Κτηματολόγια που συντάχθηκαν και είχαν σταλεί στη Βενετία ήταν του Ναυπλίου, της Βοστίτσας, του Άργους και της Τριπολιτσάς. Τελικά η σύνταξη των ενετικών Κτηματολογίων διακόπηκε με την ανάκτηση της Πελοποννήσου από τους Τούρκους. Η πρώτη προσπάθεια εισαγωγής του Κτηματολογίου έγινε επί Όθωνα το 1836 με την έκδοση β.δ.70/02.12.1836 "Περί Κτηματολογίου", με το οποίο οι Βαυαροί νομοθέτες επιχείρησαν να καθιερώσουν το γερμανικό σύστημα Κτηματολογίου στην Ελλάδα. Το 1856 αντί του συστήματος Κτηματολογίου προκρίθηκε το γαλλικό σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, το οποίο έκτοτε καθιερώθηκε σε συνδυασμό με τα εκτελεστικά νομοθετήματα, που ρύθμισαν τα θέματα λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων και των εγγραφών στα τηρούμενα βιβλία. Η επιλογή του συστήματος των μεταγραφών αντί του συστήματος Κτηματολογίου έγινε χωρίς αξιολόγηση των δύο συστημάτων και επιβλήθηκε λόγω υπερεκτίμησης των δυσκολιών για κτηματογράφηση της χώρας. Η ιδέα σύνταξης Κτηματολογίου επανήλθε επί Ελευθέριου Βενιζέλου με αποτέλεσμα το ν.ΓΧΝΖ/1910 "περί του κτηματικού χαρτιού και οριοθεσίας ακινήτων κτημάτων", ο οποίος τροποποιήθηκε στη συνέχεια με το ν.ΓΠΞ/1911. Επίσης την περίοδο αυτή συντάχθηκε νομοσχέδιο για τη σύνταξη και λειτουργία του Κτηματολογίου με πρότυπο το γερμανικό και ελβετικό Κτηματολόγιο. Μετά τη λήξη του Α΄ παγκοσμίου πολέμου εκδόθηκε, με βάση το ν.δ. του Σεπτεμβρίου του 1923, ο συμπληρωματικός ν.4351/29, με τον οποίο συστήθηκε το Κτηματολογικό Γραφείο πρωτεύουσας, χωρίς αποδεικτική ισχύ, που καλύπτει τμήματα του Π. Φαλήρου και της Καλλιθέας και που σήμερα υπάγεται δια του Ο.Κ.Χ.Ε. στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Σε τμήμα της Δωδεκανήσου και ειδικότερα στη Ρόδο, στην Κω και σε τμήμα της Λέρου (Λακκί) είχε συνταχθεί και λειτουργούσε το με αποδεικτική ισχύ σύστημα Κτηματολογίου από την εποχή της Ιταλικής κατοχής. Το Κτηματολόγιο αυτό με επιρροές από το γερμανικό Κτηματολόγιο και από το σύστημα Torrens εξακολούθησε να ισχύει και μετά την προσάρτηση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα το 1947. Το 1939, το Υπ. Δικαιοσύνης συγκρότησε επιτροπή με εισηγητή τον Γαζή, η οποία πρότεινε την αντικατάσταση των βιβλίων μεταγραφών με σύγχρονα Κτηματολογικά Βιβλία βασισμένα στην κτηματογράφηση της χώρας. Οι προσπάθειες αυτές διεκόπησαν λόγω του Β΄ Παγκοσμίου πολέμου. Το 1976 πραγματοποιήθηκε προσπάθεια σύνταξης Κτηματολογίου για το δασικό χώρο (ν.248/76 "περί φύλλου καταγραφής μητρώου ιδιοκτησίας και οριοθεσίας των δασικών εκτάσεων και προστασίας των δημοσίων δασικών εκτάσεων"). Ο νόμος αυτός είχε ως φιλόδοξο στόχο τη σύνταξη αποδεικτικού Κτηματολογίου για το δασικό χώρο, προσπάθεια η οποία στη συνέχεια εγκαταλείφθηκε. Από το 1976 έως το 1989, όπου το πρόγραμμα σταμάτησε, για τις εργασίες χρησιμοποιήθηκαν 45 συνεργεία υπαίθρου, κτηματογραφήθηκαν περίπου 1.9εκ.στρ., συντάχθηκαν 109 Κτηματολογικοί Χάρτες και έγιναν περίπου 20.000 ενστάσεις από όλους σχεδόν τους ιδιώτες

που ήταν φερόμενοι ως ιδιοκτήτες. Οι ενστάσεις αυτές έπρεπε να εκδικασθούν τελεσιδικώς από τα ελληνικά δικαστήρια για την αποδεικτικότητα του Κτηματολογίου. Η διαδικασία κατέδειξε, ότι με διπλασιασμό της ταχύτητας εκτέλεσης του έργου ο απαιτούμενος χρόνος θα ήταν περίπου 150 χρόνια. Τελευταία προσπάθεια καθολικής εισαγωγής του Κτηματολογίου στην Ελλάδα άρχισε κυρίως με το ν.1647/86 δια του οποίου συστήθηκε ο Ο.Κ.Χ.Ε. Η υλοποίηση του προγράμματος σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου ξεκίνησε ουσιαστικά με το ν.2308/95.

Σήμερα, το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα κτηματοκεντρικό σύστημα, νομικών, τεχνικών και πρόσθετων πληροφοριών, για όλα τα ακίνητα της χώρας, το οποίο διέπεται από τις αρχές ελέγχου νομιμότητας των τίτλων, της διασφάλισης της χρονικής προτεραιότητας των εγγράφων, της δημοσιότητας των στοιχείων των Κτηματολογικών Βιβλίων, της διασφάλισης της δημόσιας πίστης και της προστασίας του καλόπιστου συναλλασσομένου και της αρχής της καταλληλότητας του Εθνικού Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης πρόσθετων πληροφοριών.

3.2 Φορείς

3.2.1 Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (ΟΚΧΕ)

Ο «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας» (ΟΚΧΕ), είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με έδρα την Αθήνα και αποκεντρωμένη ανάπτυξη που εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Σκοπός του Οργανισμού είναι η σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του ενιαίου αποδεικτικού κτηματολογίου της Ελλάδας, η γεωδαιτική κάλυψη και χαρτογράφηση της χώρας, η απογραφή και χαρτογράφηση των φυσικών διαθεσίμων της, η δημιουργία και τήρηση ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων και δεδομένων περιβάλλοντος, καθώς και η λειτουργία συστήματος συντονισμού και διάχυσης γεωπληροφορίας, σύμφωνα με τον παρόντα νόμο. Στην **αρμοδιότητα** του Οργανισμού ανήκει:

α) Ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η οργάνωση, η λειτουργία, η διαχείριση και η εποπτεία της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών της Ελλάδας σύμφωνα με τον παρόντα νόμο και ιδίως με το άρθρο 18 αυτού.

β) Η μέριμνα για τη σύνταξη βασικών και παράγωγων τοπογραφικών χαρτών της χώρας και τοπογραφικών διαγραμμάτων, καθώς και η ενημέρωση, τήρηση και αναθεώρηση των χαρτών και διαγραμμάτων που συντάσσονται ή προϋπάρχουν. Επίσης, ο ΟΚΧΕ είναι αρμόδιος για το συντονισμό, την έγκριση και τον έλεγχο της εφαρμογής των κάθε είδους προγραμμάτων χαρτογραφίσεων και κτηματολογίου όλων των φορέων του δημόσιου τομέα, όπως αυτός επαναοριοθετήθηκε με το άρθρο 51 του ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α'), με την επιφύλαξη των χαρτών που εγκρίνονται από άλλες δημόσιες αρχές στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους, σε εφαρμογή διατάξεων του κοινοτικού δικαίου ή διεθνών συνθηκών και με την προϋπόθεση ότι οι χάρτες αυτοί είναι συμβατοί με την Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών.

γ) Ο προγραμματισμός, η εκτέλεση και ο έλεγχος φωτογραμμετρικών και τηλεπισκοπικών εργασιών από τη λήψη αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων έως και την τελική απόδοση για την κάλυψη των αναγκών του και των αναπτυξιακών προγραμμάτων των κρατικών υπηρεσιών, δημόσιων οργανισμών, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και λοιπών δημόσιων αρχών, με την επιφύλαξη των σχετικών εργασιών που ασκούνται από άλλες δημόσιες αρχές στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους, σε εφαρμογή διατάξεων του κοινοτικού δικαίου ή διεθνών συνθηκών. Στην περίπτωση αυτή οι εν λόγω εργασίες πρέπει να είναι συμβατές με τις απαιτήσεις της ΕΥΓΕΠ.

δ) Η συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς για τη σύνταξη, ενημέρωση και εκτύπωση πάσης φύσεως συνόλων γεωχωρικών δεδομένων και χαρτών.

ε) Η σύνταξη, η τήρηση και η ενημέρωση του Εθνικού Κτηματολογίου.

στ) Η οργάνωση και τήρηση βάσεων ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων αρμοδιότητάς του, εκτός εάν πρόκειται για αντίστοιχα δεδομένα αρμοδιότητας άλλων δημόσιων αρχών, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

ζ) Η σύνταξη τεχνικών προδιαγραφών, κανονισμών και τιμολογίων σχετικών με τις εργασίες του, σύμφωνα με την εθνική και κοινοτική νομοθεσία.

η) Η ανάπτυξη της έρευνας, της τεχνολογίας και της πληροφορικής σε θέματα σχετικά με το σκοπό του.

θ) Η συγκρότηση αρχείου προϊόντων του Οργανισμού και η διάθεσή τους σε κάθε ενδιαφερόμενο.

ι) Η εκτέλεση κάθε άλλης εργασίας που είναι απαραίτητη για την πραγματοποίηση της αποστολής του.

Πόροι του Οργανισμού είναι:

α) Τακτική ετήσια κρατική επιχορήγηση, που εγγράφεται στον προϋπολογισμό του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και αποδίδεται στον Οργανισμό με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

β) Έκτακτη ετήσια κρατική επιχορήγηση από τον προϋπολογισμό δημοσίων επενδύσεων.

γ) Επιχορηγήσεις ελληνικών και ξένων οργανισμών, δωρεές ή κληρονομίες και πρόσοδοι από την εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων του Οργανισμού.

δ) Κάθε άλλο έσοδο από οποιαδήποτε αιτία.

Οι **δαπάνες** για την εκπλήρωση του σκοπού του **Οργανισμού** πραγματοποιούνται σύμφωνα με τον οικονομικό κανονισμό του. Ο κανονισμός αυτός συντάσσεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και εγκρίνεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, οι οποίοι μπορούν να επιφέρουν τροποποιήσεις και συμπληρώσεις. Έως τη σύνταξη του ανωτέρω οικονομικού κανονισμού, αλλά και μετά τη σύνταξή του συμπληρωματικά, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.δ. 496/1974 (ΦΕΚ 204 Α΄) περί λογιστικού των Ν.Π.Δ.Δ. και του ν. 2362/1995 (ΦΕΚ 247 Α΄) περί δημοσίου λογιστικού, αναφορικά με τη διοίκηση των εσόδων, εξόδων και κεφαλαίων του ΟΚΧΕ.»

Θέματα σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία του ΟΚΧΕ, ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής,

Στον ΟΚΧΕ υπάγονται:

α) Η Διεύθυνση Κτηματολογίου,

β) Η Διεύθυνση Χαρτογραφίσεων,

γ) Η Διεύθυνση Γεωδαισίας,

δ) Η Διεύθυνση Φωτογραμμετρίας,

ε) Η Διεύθυνση Αεροφωτογραφίσεων,

στ) Το Γραφείο Κτηματολογίου των Δήμων Καλλιθέας και Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής,

ζ) Η Διεύθυνση Διοικητικής και Οικονομικής Λειτουργίας του ΟΚΧΕ με

δύο τμήματα, ένα Διοικητικής Λειτουργίας και ένα Οικονομικής Λειτουργίας.

Ο Ο.Κ.Χ.Ε. διαθέτει **κτηματολογικά στοιχεία** (πίνακες και χάρτες) σε ψηφιακή ή αναλογική μορφή, χορηγούμενα με ανταποδοτικό τέλος. Στο Γραφείο Κτηματολογίου Πρωτεύουσας τηρούνται και ενημερώνονται κτηματολογικά δεδομένα για τους Δήμους Καλλιθέας και Παλαιού Φαλήρου. Τα κτηματολογικά δεδομένα περιλαμβάνουν κτηματολογικά διαγράμματα και τους αντίστοιχους κτηματολογικούς πίνακες.

Τα **θεματικά επίπεδα** που διαθέτει το Γραφείο περιλαμβάνουν:

- Τομείς
- Οικοδομικά Τετράγωνα
- Γεωτεμάχια
- Κτίρια
- Άξονες και Αρίθμηση Οδών
- Νησίδες - Πεζοδρόμια
- Οικοδομικά Τετράγωνα
- Πινακίδες διανομής ΕΓΣΑ'87 κλίμακας 1:1000 (κτηματογράφηση 1992)
- Τριγωνομετρικό Δίκτυο και

- Προσωρινό Πολυγωνομετρικό Δίκτυο κτηματογράφησης 1992.

Ο Οργανισμός διαθέτει, επίσης, ορθοφωτοχάρτες κλίμακας 1/5.000 οι οποίοι καλύπτουν κατά κύριο λόγο αγροτικές περιοχές. Οι ορθοφωτοχάρτες συντάχθηκαν στα πλαίσια τριάντα (30) μελετών κτηματογράφησης του Α' Πιλοτικού Προγράμματος. Ο αριθμός των ορθοφωτοχαρτών ανέρχεται στους 519.

Χαρτογραφικά δεδομένα

- Το αναλογικό αρχείο του Οργανισμού περιλαμβάνει και τις πινακίδες της τοπογραφικής αποτύπωσης των Αθηνών (κλίμακα 1/2.000) της περιόδου 1922 (εργασία Λαμπαδαρίου).
- Τοπογραφικά υπόβαθρα
Σταδιακά με την πρόοδο των κτηματογραφήσεων στα πλαίσια της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, δημιουργείται ένα υπόβαθρο το οποίο συνίσταται σε:
 - 1) Ορθοφωτοχάρτες κλίμακας 1:5000 για το σύνολο των κτηματογραφούμενων περιοχών.
 - 2) Ενημερωμένα φωτογραμμετρικά διαγράμματα κλίμακας 1:1000 για τις αστικές περιοχές.
- Θεματική χαρτογραφία
 - 1) Χάρτες κλίμακας 1:100000 κάλυψης γης (πρόγραμμα CORINE LAND COVER)
 - 2) Χάρτες κλίμακας 1:50000 των ορίων Ο.Τ.Α.(Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης), πριν και μετά την ισχύ του σχεδίου " Ι. Καποδίστρια".
 - 3) Χάρτες κλίμακας 1:100000 κάλυψης γης για την ΕΣΥΕ(Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος) (2000-2001).
 - 4) Συμμετοχή του Ο.Κ.Χ.Ε. στο Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα ESPRIT "ABDS for the CEEC" (Administrative Boundary Data Services for the Central and Eastern European Countries).

Αεροφωτογραφικά στοιχεία

Το αρχείο της Διεύθυνσης Αεροφωτογραφίσεων του Ο.Κ.Χ.Ε. περιέχει υλικό ασπρόμαυρων και έγχρωμων αεροφωτογραφιών, ο αριθμός των οποίων υπερβαίνει τις **400.000**. Το υλικό αυτό μπορεί να κατηγοριοποιηθεί ως εξής:

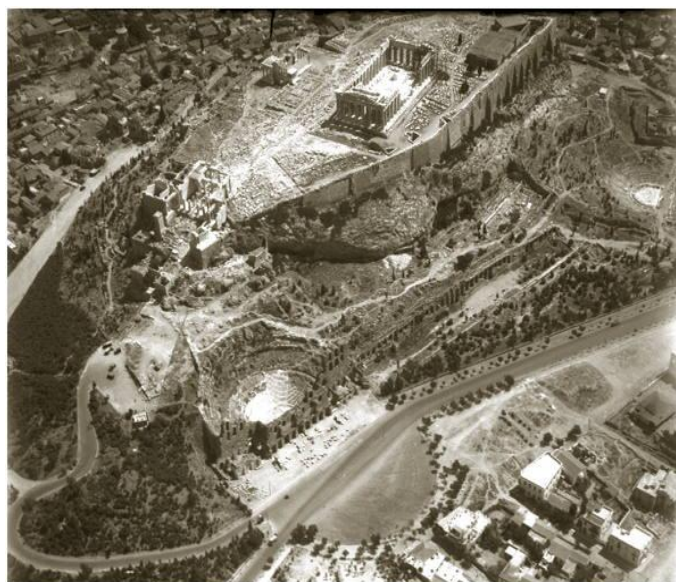
Ασπρόμαυρες Α/Φ:

- 248.645 ασπρόμαυρες αεροφωτογραφίες διαφόρων κλιμάκων, οι οποίες προέρχονται από λήψεις που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των ετών 1950 και 2003. Οι φωτοληψίες πραγματοποιήθηκαν με φωτομηχανές Zeiss και διατίθενται σε διαστάσεις (format) 23x23 εκ.
- 84.187 ασπρόμαυρες αεροφωτογραφίες διαφόρων κλιμάκων, οι οποίες προέρχονται από φωτοληψίες που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των ετών 1929 και 1982. Οι διαστάσεις των αεροφωτογραφιών είναι μικρότερες από 23x23 εκ., ενώ οι φωτοληψίες πραγματοποιήθηκαν με φωτομηχανές Wild. Πιο συγκεκριμένα, διατίθενται σε διαστάσεις 18x18 εκ και 15x10 εκ.
- 11.000 περίπου ασπρόμαυρες αεροφωτογραφίες διαφόρων κλιμάκων, οι οποίες προέρχονται από φωτοληψίες που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των ετών 1951 και 1964. Διατίθενται σε διαστάσεις 23x23 εκ., 18x18 εκ. και 15x10 εκ. Οι φωτοληψίες πραγματοποιήθηκαν με φωτομηχανές Zeiss.
- 35.246 ασπρόμαυρες αεροφωτογραφίες διαφόρων κλιμάκων, οι οποίες προέρχονται από φωτοληψίες που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ των ετών 1994 και 2000, υπό την επίβλεψη του Οργανισμού. Διατίθενται σε διαστάσεις 23x23 εκ. Οι φωτοληψίες πραγματοποιήθηκαν με φωτομηχανές Zeiss.
- 4.100 ασπρόμαυρες αεροφωτογραφίες διαφόρων κλιμάκων, οι οποίες προέρχονται από φωτοληψίες που πραγματοποιήθηκαν την περίοδο 1955 - 1957 με χρήση φωτομηχανών Zeiss.

Έγχρωμες Α/Φ:

- 17.341 έγχρωμες αεροφωτογραφίες διαφόρων κλιμάκων, οι οποίες προέρχονται από φωτοληψίες που πραγματοποιήθηκαν από το έτος 1994 έως το έτος 2004, υπό την επίβλεψη του Οργανισμού. Διατίθενται σε διαστάσεις 23x23 εκ. Οι φωτοληψίες πραγματοποιήθηκαν με φωτομηχανές Zeiss.

Ενενήντα χιλιάδες (90.000) και πλέον από τις αεροφωτογραφίες του αρχείου έχουν ενταχθεί στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Διάχυσης Γεωγραφικών Πληροφοριών του Οργανισμού. Η διαδικασία ένταξης περιελάμβανε τη σάρωση, υδατογράφηση και τον προσανατολισμό των εικόνων στο χώρο μέσω φωτογραμμετρικής επεξεργασίας. Ο προσανατολισμός πραγματοποιήθηκε με ακρίβεια της τάξης μερικών δεκάδων μέτρων. Αποτέλεσμα της παραπάνω διαδικασίας είναι η δυνατότητα προεπισκόπησης τόσο των ιχνών των αεροφωτογραφιών όσο και των αεροφωτογραφιών καθωτών, προσανατολισμένων στο χώρο.



Σχήμα 3.1: Αεροφωτογραφία Ακρόπολης, έτος 1930



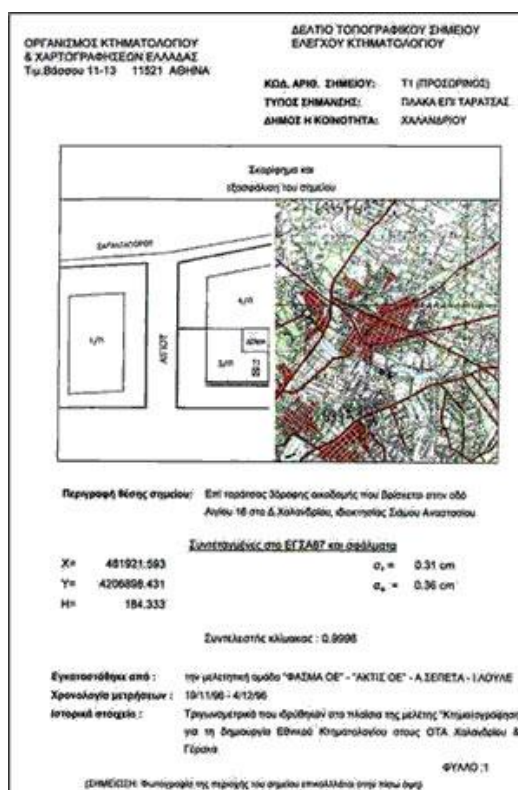
Σχήμα 3.2: Αεροφωτογραφία Σαντορίνης, περιοχή Περίσσας

Γεωδαιτικά στοιχεία

Καθιερώθηκε το ενιαίο γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87. Σε συνεργασία με τη Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού και το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο επαναπροσδιορίστηκαν οι συντεταγμένες του κρατικού τριγωνομετρικού δικτύου στο νέο σύστημα αναφοράς. Επιπλέον για την αξιοποίηση των παλαιότερων τοπογραφικών και χαρτογραφικών υποβάθρων καθιερώθηκε μέθοδος μετασχηματισμού των συντεταγμένων από την προβολή HATT στο σύστημα αυτό.

Σταδιακά κατά την πορεία των μελετών του Εθνικού Κτηματολογίου, το κρατικό τριγωνομετρικό δίκτυο συμπληρώνεται και επεκτείνεται. Στο γεωδαιτικό υλικό του Οργανισμού διαπιστώθηκε ότι τα Τριγωνομετρικά Σημεία του εθνικού τριγωνομετρικού δικτύου βρίσκονται σε αξιοποιήσιμη μορφή. Οι συντεταγμένες

των σημείων καθώς και η περιγραφή τους είναι αποθηκευμένα σε αρχεία MS Excel, ενώ υπάρχουν και σκαριφήματα σε κλίμακα 1:50.000 στα οποία απεικονίζεται η θέση των τριγωνομετρικών σημείων. Για τα τριγωνομετρικά σημεία υπάρχει η δυνατότητα αναζήτησης και προεπισκόπησης στο διαδίκτυο, αλλά δεν είναι εφικτή η εξαγωγή ακριβούς μετρητικής πληροφορίας (εξαγωγή συντεταγμένων).



Σχήμα 3.3: Δελτίο τοπογραφικού σημείου ελέγχου κτηματολογίου

Ψηφιακές βάσεις δεδομένων:

- 1) Βιοφυσική Κάλυψη Γης (CORINE LAND COVER) κλίμακας 1:100000 σε Ε.Γ.Σ.Α. 87 για την Ηπειρωτική Ελλάδα, Κρήτη, Εύβοια, Ιόνια Νησιά και Θάσο.
- 2) Διοικητικά όρια Ο.Τ.Α. από το 1991 μέχρι και την εφαρμογή του Ν. 2539/97 (σχέδιο ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΣ). Πολυγωνική - Γραμμική Βάση δεδομένων.
- 3) Έδρες Ο.Τ.Α. από 1991 μέχρι και την εφαρμογή του Ν. 2539/97. Σημειακή βάση δεδομένων.
- 4) Χαρτογραφικό υλικό από επεξεργασία ψηφιακών δεδομένων:
 - Εκτυπώσεις ανά φύλλο χάρτη 1:50.000 με τα όρια Ο.Τ.Α. 1991, τις έδρες Ο.Τ.Α. 1991, ονομασίες Ο.Τ.Α. και τον κάνναβο της διανομής 1:1.000 και 1:5.000 σε Ε.Γ.Σ.Α. 87 (κλίμακα 1:50.000).
 - Εκτυπώσεις ανά νομό με τις διοικητικές μεταβολές που προέκυψαν με την εφαρμογή του Ν. 2539/97, ανάγλυφο του εδάφους με σκιαγράφιση, οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο, λίμνες και ονομασίες Νομών, Ο.Τ.Α., εδρών, νησιών κλπ.

Υπάρχει η δυνατότητα αναζήτησης και παραγγελίας ψηφιακών δεδομένων.

3.2.2 Κτηματολόγιο Α.Ε

Το πρόγραμμα σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου χρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συγκεκριμένα από το 2ο Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης.

Για την καλύτερη οργάνωση του έργου έχει ιδρυθεί η κρατική εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., στην οποία έχει μεταφερθεί η ευθύνη του έργου αυτού. Οι Υπηρεσίες του Ο.Κ.Χ.Ε. επιβλέπουν μόνο το 1ο Πιλοτικό πρόγραμμα.

Η εταιρία «**Κτηματολόγιο Α.Ε.**» είναι Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου και έχει σκοπό τη μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου.

Η εταιρία ιδρύθηκε με την κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ (Απόφαση 81706/6085/6-10-1995/ΦΕΚ 872Β/19-10-1995). Λειτουργεί σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 2229/1994, του κωδικοποιημένου Νόμου 2190/1920, του Ν. 2308/1995 και του Ν.2664/1998, όπως ισχύουν σήμερα. Επίσης η εταιρία, δεν υπάγεται στην κατηγορία των οργανισμών και επιχειρήσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα και δεν εφαρμόζονται σε αυτήν οι διατάξεις που διέπουν τις εταιρίες που έμμεσα ή άμεσα ανήκουν στο Δημόσιο. Μοναδικός μέτοχος της εταιρίας είναι το Ελληνικό Δημόσιο και η εταιρία εποπτεύεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Στόχος της εταιρείας Κτηματολόγιο Α.Ε.

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

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

Πρόκειται για ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλαιό σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών που υποστηρίζουν τα Υποθηκοφυλακεία.

Συγκεκριμένα, το Εθνικό Κτηματολόγιο:

- 1. Καταγράφει με βάση το ακίνητο** όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν δικαιώματα σε ακίνητα. Μπορούμε συνεπώς να πληροφορηθούμε άμεσα, εύκολα και αξιόπιστα το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο. Έτσι, όλα γίνονται πιο απλά και ξεκάθαρα.
- 2. Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει**, καθώς η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμία πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο φερόμενος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος.
- 3. Καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή**, (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου.
- 4. Αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία**, για πρώτη φορά στη σύγχρονη Ελλάδα.
- 5. Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία** η οποία, ιδίως στην επαρχία, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων.

3.3 Έργα Γ΄ ΚΠΣ (Υποστηρικτικά έργα)

Στόχος

Στόχος των συγχρηματοδοτούμενων έργων του Γ΄ ΚΠΣ, που εισάγουν μία νέα διαχειριστική προσέγγιση και αξιοποιούν τις πρόσφατες εξελίξεις της τεχνολογίας, είναι να οργανωθεί και να προετοιμαστεί αποτελεσματικότερα και οικονομικότερα η συνέχιση και ολοκλήρωση της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου στη Χώρα.

Τα Έργα του Γ΄ ΚΠΣ συγκροτούνται από τις εξής κατηγορίες υποστηρικτικών δράσεων:

3.3.1 Ελληνικό Σύστημα Εντοπισμού - HEPOS

Το σύστημα αυτό χρησιμοποιεί τεχνολογίες GPS για να προσδιορίσει σε μικρό χρονικό διάστημα, με μικρό κόστος και με μεγάλη ακρίβεια (2-4 εκ. σε πραγματικό χρόνο) για κάθε μέτρηση που πραγματοποιείται με βάση το δίκτυο, τις συντεταγμένες σημείων σε όλη την Ελληνική Επικράτεια.

Το σύστημα του HEPOS αποτελεί ήδη τη βάση για τις νέες κτηματογραφήσεις σε 107 περιοχές της χώρας που είναι σε εξέλιξη. Παράλληλα, όμως, θα καλύψει τις ανάγκες σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου για τα επόμενα χρόνια.

3.3.2 Ψηφιοποίηση και μετατροπή υφισταμένων χαρτών / μητρώων

- Οριοθέτηση των εντός σχεδίου περιοχών και των πράξεων εφαρμογής
- Ψηφιοποίηση στοιχείων των αναδασμών και διανομών για όλη τη Χώρα

Η δράση αυτή αποσκοπεί στη δημιουργία μιας ψηφιακής βάσεως δεδομένων με τα κτηματολογικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στους αναδασμούς και τις διανομές του Υπουργείου Ανάπτυξης και Τροφίμων.

- Ψηφιοποίηση Κτηματολογίου Δωδεκανήσου

Τα κτηματογραφικά στοιχεία του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου (Ρόδου, Κω και τμήματος της νήσου Λέρου) ψηφιοποιούνται και μηχανοργανώνονται με τρόπο τέτοιο ώστε να είναι συμβατά με τη βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου. Παράλληλα, το περιεχόμενο της βάσης δεδομένων που δημιουργείται θα αναπαρασταθεί με πιστότητα την αντίστοιχη αναλογική πληροφορία των ειδικών κτηματολογίων δίχως να γίνεται σε αυτή τη φάση καμία βελτίωση στο περιεχόμενο ή στη χωρική διόρθωση των δεδομένων.

- Ψηφιακή βάση δεδομένων των «ενεργών» τίτλων των υποθηκοφυλακείων των αστικών περιοχών

Η δράση αυτή υλοποιήθηκε σε 107 περιοχές όλης της χώρας με σκοπό την παραγωγή και τήρηση μιας ψηφιακής βάσης δεδομένων στην οποία έχουν καταχωριστεί όλα τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις δηλώσεις ακινήτων που υποβλήθηκαν. Αυτή η βάση δεδομένων ονομάζεται βάση «ενεργών» τίτλων με την έννοια ότι καταγράφηκαν σε αυτή τα δικαιώματα επί των ακινήτων που είναι σε ισχύ, που υφίστανται σήμερα.

Η επικύρωση των συλλεχθέντων δικαιωμάτων θα γίνει με έργα κτηματογράφησης, που δεν θα χρηματοδοτηθούν από το Γ΄ ΚΠΣ.

3.3.3 Παραγωγή ενιαίων εθνικών χαρτογραφικών υποβάθρων

Το απαιτούμενο χαρτογραφικό υπόβαθρο για τις νέες κτηματογραφήσεις παράγεται από υψηλής διακριτικής ικανότητας και ακρίβειας ορθοανηγμένες εικόνες.

- Για τις μεγάλες αστικές περιοχές κάθε νομού παράγονται έγχρωμοι ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες με μέγεθος ψηφίδας (pixel) της τάξεως των 20 εκ., μεγάλης κλίμακας.
- Για το σύνολο της Επικράτειας παράγονται έγχρωμοι ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες με μέγεθος ψηφίδας (pixel) 50 εκ. περίπου, κλίμακας 1:50.000.

3.3.4 Συλλογή ενδεικτικών στοιχείων για τη διευκόλυνση της διαδικασίας κτηματογράφησης / εγγραφής των εμπράγματων δικαιωμάτων

- Οριοθέτηση των δασών και των δασικών εκτάσεων για το σύνολο της Χώρας

Η οριοθέτηση των δασών και των δασικών εκτάσεων γίνεται με βάση αεροφωτογραφίες του 1945/1960 και πρόσφατα χαρτογραφικά υπόβαθρα. Το παραγόμενο προϊόν θα αποτελέσει ένα πρόδρομο προϊόν για την κατάρτιση του δασικού χάρτη.

- Δημιουργία εθνικών ενιαίων χαρτογραφικών υποβάθρων κατάλληλων για τη χάραξη του αιγιαλού

Δημιουργία κατάλληλου χαρτογραφικού υποβάθρου για τη χάραξη και την αποτύπωση της γραμμής αιγιαλού.

3.3.5 Ανάπτυξη πληροφοριακής υποδομής

- Οι δράσεις αυτού του μέτρου αποσκοπούν στη βελτίωση και στον εκσυγχρονισμό της πληροφοριακής υποδομής της Κτηματολόγιο Α.Ε., έτσι ώστε αυτή να αποτελέσει το μέσο διαχείρισης των έργων της εταιρίας.
- Οι διαδικτυακές υπηρεσίες που αναπτύχθηκαν μέχρι σήμερα απευθύνονται τόσο στον πολίτη (ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης με δυνατότητα εντοπισμού του ακινήτου σε υπόβαθρα), όσο και στους αναδόχους των κτηματογραφήσεων (on line εφαρμογή καταχώρησης και επεξεργασίας δηλώσεων).

3.4 Έργα της Κτηματολόγιο Α.Ε.

Η Κτηματολόγιο Α.Ε. υλοποιεί μια σειρά υποστηρικτικών έργων στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Κοινωνία της Πληροφορίας» του Γ΄ ΚΠΣ με τίτλο «Υποδομή δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών για ένα σύγχρονο Κτηματολόγιο». Ο συνολικός προϋπολογισμός των έργων είναι 79.670.000 € (χωρίς Φ.Π.Α) με ποσοστά συγχρηματοδότησης 50% από Ε.Ε. και 50% από Ελληνικό Κράτος.

3.4.1 Ελληνικό σύστημα εντοπισμού HEPOS

Το Ελληνικό Σύστημα Εντοπισμού HEPOS είναι ένα **πραγματικά πρωτοποριακό έργο υποδομής**, το οποίο επιτρέπει τον **προσδιορισμό θέσης με υψηλή ακρίβεια** αξιοποιώντας το υφιστάμενο παγκόσμιο δορυφορικό σύστημα εντοπισμού GPS (Global Positioning System). Έτσι, επιτυγχάνονται ομοιογενείς και ακριβείς τοπογραφικές μετρήσεις στο σύνολο της χώρας, **ταχύτερα και οικονομικότερα**.

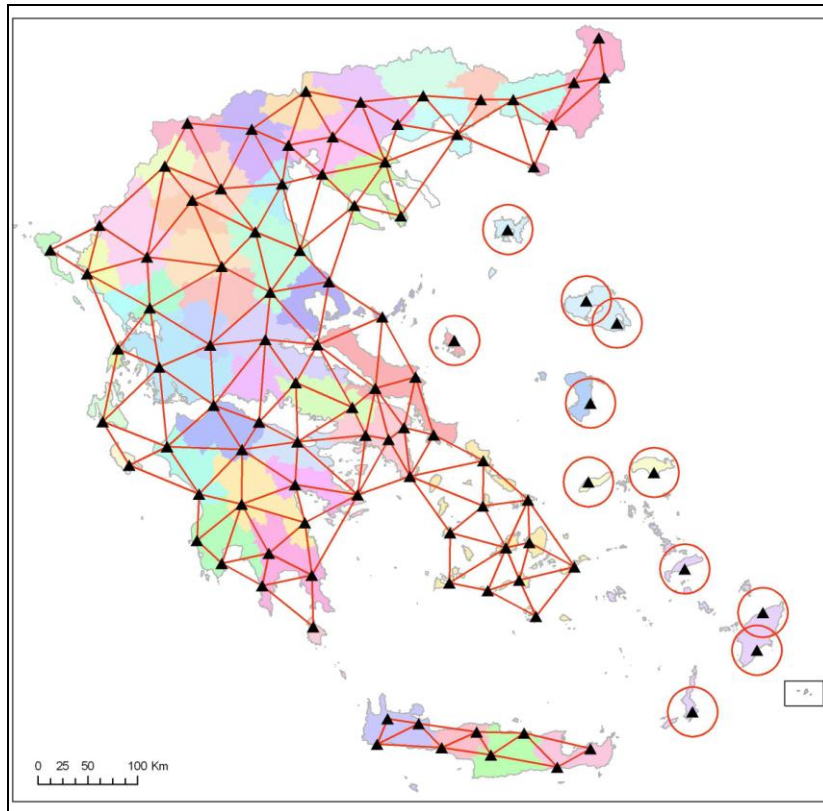
Το HEPOS **αναπτύχθηκε με ίδια μέσα** από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. για να καλύψει τις ανάγκες σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου για τα επόμενα χρόνια, μπορεί όμως να καλύψει και πλήθος άλλων εφαρμογών στα πεδία της Τοπογραφίας, Γεωδαισίας, Χαρτογραφίας, κατασκευής τεχνικών έργων, στα οποία απαιτείται ακρίβεια μέχρι και της τάξης λίγων εκατοστών. Ως εκ τούτου απευθύνεται σε ένα ευρύ φάσμα φορέων όπως Δημόσιες Υπηρεσίες και Οργανισμούς, Τοπογράφους Μηχανικούς και γενικότερα επαγγελματίες γεωεπιστημών, ιδιώτες μελετητές και κατασκευαστές έργων, Πανεπιστημιακούς και ερευνητικούς φορείς κ.α.

Το Κέντρο Ελέγχου επεξεργάζεται τα στοιχεία των σταθμών αναφοράς και αποστέλλει στο χρήστη τα δεδομένα, που χρειάζονται, για τον ακριβή προσδιορισμό θέσης.

Οι χρήστες του συστήματος μπορούν να παίρνουν τα δεδομένα είτε σε **πραγματικό χρόνο**, είτε σε μεταγενέστερο χρόνο μέσω του δικτυακού τόπου του HEPOS.

Διάθεση υπηρεσιών του HEPOS

Για τη χρήση των υπηρεσιών του HEPOS απαραίτητη προϋπόθεση είναι η εγγραφή στο σύστημα έναντι εφάπαξ χαμηλού τέλους εγγραφής, το οποίο ανέρχεται σε 120 ευρώ ανά άδεια χρήσης.



Σχήμα 3.4 Ελληνικό Σύστημα εντοπισμού HEPOS.

3.4.2 Χαρτογραφικά υπόβαθρα

Ενιαία χαρτογραφικά υπόβαθρα για όλη τη χώρα, μια σπουδαία ψηφιακή χαρτογραφική πληροφοριακή βάση

Μια σημαντικότερη χαρτογραφική υποδομή για το σύνολο της χώρας δημιουργείται σήμερα από την Κτηματολόγιο ΑΕ μέσα από το Γ' ΚΠΣ για τις ανάγκες σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου.

Πρόκειται για την παραγωγή έγχρωμων ορθοφωτοχαρτών μεγάλης ακρίβειας, οι οποίοι επιτρέπουν τον ευκρινή εντοπισμό και την απεικόνιση των ιδιοκτησιών στο πλαίσιο υλοποίησης του προγράμματος του Εθνικού Κτηματολογίου. Συγκεκριμένα:

- Για τις μεγάλες αστικές περιοχές κάθε νομού θα παραχθούν έγχρωμοι ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες με μέγεθος ψηφίδας (pixel) της τάξεως των 20 εκ.
- Για το σύνολο της Επικράτειας, θα παραχθούν έγχρωμοι ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες με μέγεθος ψηφίδας (pixel) 50 εκ. περίπου.

Επιπλέον, οι συγκεκριμένοι ορθοφωτοχάρτες μπορούν να αποτελέσουν πρότυπο υπόβαθρο για την κάλυψη των αναγκών άλλων δημόσιων ή ιδιωτικών φορέων, οι οποίοι διαχειρίζονται, προμηθεύονται ή παράγουν χωρικά/χαρτογραφικά δεδομένα.

Ορθοφωτοχάρτες

Οι Ορθοφωτοχάρτες είναι το βασικό χαρτογραφικό υπόβαθρο του Εθνικού Κτηματολογίου. Παρουσιάζουν ίδια γεωμετρικά χαρακτηριστικά με ένα κοινό χάρτη, ενώ διατηρούν το πλεονέκτημα των ποιοτικών πληροφοριών που έχει η φωτογραφία. Ο ορθοφωτοχάρτης μπορεί επίσης να συμπληρωθεί με οποιεσδήποτε χαρτογραφικές πληροφορίες (οδικό δίκτυο, ιδιοκτησίες, τοπωνυμία, αριθμούς ιδιοκτησιών, κτλ).

Ο εντοπισμός των γεωτεμαχίων από τους ιδιοκτήτες τους κατά την κτηματογράφηση γίνεται εύκολα μιας και είναι προϊόν οικείο στο κοινό αφού απεικονίζει τη πραγματικότητα όπως θα απεικονιζόταν σε φωτογραφία.



Σχήμα 3.5 Ορθοφωτογραφία VLSO

3.4.3 Οριοθέτηση δασών-Ενέργειες για την προστασία των περιοχών που επλήγησαν από τις πυρκαγιές του 2009

Το έργο αυτό χωρίζεται σε έξι (6) συμβάσεις, που καλύπτουν γεωγραφικά το σύνολο της χώρας, με αντικείμενο την εκπόνηση μελετών για την οριοθέτηση των δασών και δασικών εκτάσεων, συνολικής προεκτιμώμενης έκτασης **95,3 εκατ. στρεμμάτων**.

Για τον προσδιορισμό και απόδοση των ορίων των δασών και δασικών εκτάσεων χρησιμοποιούνται:

1. Το ιστορικό αρχείο των αεροφωτογραφιών του 1945/1960 της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού
2. Οι αεροφωτογραφίες μεγάλης κλίμακας που δημιουργούνται στα πλαίσια του Γ'ΚΠΣ
3. Πρόσφατο αεροφωτογραφικό υλικό του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥΠ.Α.ΑΝΤ)
4. Πρόσφατης λήψης δορυφορικά δεδομένα όπου απαιτείται

	Περιοχές Μελέτης	Έκταση Δάσους ή Δασικής Έκτασης
1	Νομοί Δράμας, Καβάλας, Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης	11.040.000 στρέμματα
2	Νομοί Θεσ/νίκης, Χαλκιδικής, Κιλκίς, Πέλλας, Ημαθίας, Σερρών και Πιερίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και στο Νομό Λέσβου της Περιφέρειας Β. Αιγαίου	13.685.000 στρέμματα
3	Νομοί Φλώρινας, Κοζάνης, Καστοριάς και Γρεβενών της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας και στους Νομούς Τρικάλων, Καρδίτσας, Λάρισας και Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας	16.617.500 στρέμματα
4	Νομοί Ιωαννίνων, Θεσπρωτίας, Άρτας και Πρεβέζης της Περιφέρειας Ηπείρου, στους Νομούς Κέρκυρας, Κεφαλλονιάς, Λευκάδας και Ζακύνθου της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων και στο Νομό Αιτωλοακαρνανίας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος	13.857.500 στρέμματα
5	Νομοί Ν. Φωκίδος, Φθιώτιδος, Εύβοιας, Ευρυτανίας και Βοιωτίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, στις Νομαρχίες Αθηνών, Ανατολικής και Δυτικής Αττικής και Πειραιώς του Ν. Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, στο Νομό Χίου της Περιφέρειας Β. Αιγαίου και στο Νομό Κυκλάδων της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου	17.307.500 στρέμματα

6	Νομοί Αχαΐας και Ηλείας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, στους Νομούς Μεσσηνίας, Λακωνίας, Αρκαδίας, Αργολίδος και Κορινθίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, στους Νομούς Χανίων, Ρεθύμνης, Ηρακλείου και Λασιθίου της Περιφέρειας Κρήτης, στο Νομό Δωδεκανήσων της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου και στο Νομό Σάμου της Περιφέρειας Β. Αιγαίου.	22.885.000 στρέμματα
----------	---	---------------------------------

Πίνακας 3.1: Οι έξι (6) συμβάσεις για τις μελέτες οριοθέτησης δασών και δασικών εκτάσεων

Δασικοί χάρτες

❖ Αντικείμενο δασικών χαρτών

Η κατάρτιση των Δασικών Χαρτών έχει ως αντικείμενο την οριοθέτηση και καταγραφή των δασών και δασικών εκτάσεων, που διέπονται από το ειδικό προστατευτικό πλαίσιο των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας, κατά τρόπο ακριβή, διαφανή και οριστικό.



Σχήμα 3.6: Απόσπασμα Δασικού Χάρτη(LSO)

Ειδικότερα, η κατάρτιση Δασικών Χαρτών έχει ως αντικειμενικό σκοπό το διαχρονικό (σήμερα και στο παρελθόν) και χωρικό (γεωγραφικό) προσδιορισμό και αποτύπωση των δασών και δασικών εκτάσεων. Η όλη διαδικασία συνίσταται στην έρευνα των εκτάσεων που είτε σήμερα είτε στο παρελθόν καλύπτονται από δασική βλάστηση, στην κωδικοποίηση των στοιχείων και στην ορθή απεικόνισή τους επί κατάλληλου χαρτογραφικού υλικού, σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές κατάρτισης δασικών χαρτών (ΦΕΚ 1811, Τεύχος Β', 10-09-2007).

Η διερεύνηση της βλάστησης στο παρελθόν για την οριοθέτηση και καταγραφή των δασών και δασικών εκτάσεων πραγματοποιείται με τη χρήση αεροφωτογραφιών λήψης

1945/1960, αλλά και προγενέστερων λήψεων όπου υπάρχουν (π.χ. για το Ν. Αττικής χρησιμοποιούνται και αεροφωτογραφίες λήψης 1937) ως το μοναδικό και παλαιότερο υλικό, το οποίο καλύπτει ενιαία την ελληνική επικράτεια.

Αντίστοιχα, η οριοθέτηση και καταγραφή των υφιστάμενων δασών και δασικών εκτάσεων συνίσταται στην ανάλυση των χαρακτηριστικών της βλάστησης, που καλύπτει μια έκταση, μέσω της ερμηνείας αεροφωτογραφιών πρόσφατης λήψης, επαληθευόμενης επί τους εδάφους.

Ο συνδυασμός της φωτοερμηνείας αεροφωτογραφιών διαφορετικής ημερομηνίας λήψης, μιας παλαιάς (1945/1960) και μιας πρόσφατης (π.χ. 2007) που καλύπτουν την ίδια περιοχή, μπορεί να αποδώσει τις παρακάτω καταστάσεις:

- εκτάσεις που ήταν και παρέμειναν δάση και δασικές
- εκτάσεις που εκχερσώθηκαν ή καταστράφηκαν στο χρονικό διάστημα που μεσολάβησε
- εκτάσεις που αναδασώθηκαν ή δασώθηκαν στο διάστημα που μεσολάβησε.

Η καταγραφή των δασών και δασικών εκτάσεων στοχεύει στην:

- 1) Περιβαλλοντική προστασία δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων (που επίσης καταγράφονται κατά τη διαδικασία κατάρτισης Δασικών Χαρτών)
- 2) Προβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου επί των δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων στις διαδικασίες του Εθνικού Κτηματολογίου (ΕΚ) και την ολοκληρωμένη διερεύνηση του ιδιοκτησιακού τους καθεστώτος
- 3) Αποκάλυψη και διασφάλιση της δημόσιας περιουσίας, σημαντικό μέρος της οποίας είναι τα δάση, οι δασικές και οι χορτολιβαδικές εκτάσεις
- 4) Δημιουργία βασικής πληροφοριακής υποδομής για τη δημιουργία του Δασολογίου.

❖ **Δασικοί χάρτες και Κτηματολόγιο**

Η ευθύνη για την κατάρτιση των δασικών χαρτών ανήκει στις δασικές υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.) και μόνο σε περίπτωση αδυναμίας τους, η Κτηματολόγιο Α.Ε. αναλαμβάνει να εκτελέσει το έργο για τις περιοχές που κηρύσσονται υπό κτηματογράφηση (Ν. 2664/1998).

Στο πλαίσιο αυτό, η Κτηματολόγιο Α.Ε. έχει συντάξει μελέτες κατάρτισης δασικών χαρτών για **322 περιοχές** (ΟΤΑ προ Καποδίστρια), που έχουν ενταχθεί μέχρι σήμερα στο Εθνικό Κτηματολόγιο (παλαιά προγράμματα). Τα δάση, οι δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις στις περιοχές αυτές ανέρχονται σε **3,6 εκατ. στρέμματα**.

Για τις **107 νέες περιοχές** που κτηματογραφούνται από τον Ιούνιο του 2008, η εταιρεία έχει ήδη αναθέσει συμβάσεις μελετών κατάρτισης δασικών χαρτών. Σε αυτές τις μελέτες έχουν συμπεριληφθεί και **6 περιοχές που καλύπτουν τον Εθνικό Δρυμό της Πάρνηθας**, που επλήγησαν από τις καταστροφικές πυρκαγιές το καλοκαίρι του 2007. Οι εκτιμώμενες δασικές εκτάσεις στις περιοχές αυτές είναι **1,9 εκατ. στρέμματα**.

Η Πολιτεία αναγνωρίζοντας τη σημαντική εμπειρία και την τεχνογνωσία της Κτηματολόγιο ΑΕ στην κατάρτιση δασικών χαρτών, με το **Νόμο 3818/2010** για την «Προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής» της ανέθεσε την κατάρτιση δασικών χαρτών για τις πληγείσες από πυρκαγιά περιοχές του Νομού Αττικής,

αλλά επίσης θέσπισε διαδικασία επιτάχυνσης της κτηματογράφησης και κύρωσης δασικών χαρτών και για περιοχές που πλήττονται από πυρκαγιά εκτός του νομού Αττικής.

Με απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κας. Τ. Μπιρμπίλη, τον Ιανουάριο 2010 κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση οι εναπομείνουσες **44 περιοχές του Νομού Αττικής** που έχουν κηρυχθεί υπό Κτηματογράφηση για τις οποίες η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ξεκίνησε τη διαδικασία για την κατάρτιση μελετών δασικών χαρτών. Με την ολοκλήρωση των σχετικών μελετών κατάρτισης δασικών χαρτών, ο Ν. Αττικής καλύπτεται εξ' ολοκλήρου από δασικούς χάρτες.

❖ Ο νόμος 3818/2010

Με τον νόμο 3818/2010, η Πολιτεία αποσκοπεί στην προστασία του δασικού πλούτου και τη θωράκιση των περιοχών του Ν. Αττικής από καταπατήσεις, που επλήγησαν από την καταστροφική πυρκαγιά του Αυγούστου 2009, μέσω της σύνταξης, ανάρτησης και κύρωσης των δασικών χαρτών.

Τα βασικά στάδια της διαδικασίας ανάρτησης και κύρωσης δασικών χαρτών στο Ν. Αττικής είναι:

- Θεώρηση των δασικών χαρτών από την αρμόδια Διεύθυνση Δασών εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών από την υποβολή τους στην ανωτέρω υπηρεσία.
- Ανάρτηση του προσωρινού δασικού χάρτη στα γραφεία των Διευθύνσεων Δασών, της εταιρείας Κτηματολόγιο Α.Ε. ή το Γραφείο Κτηματογράφησης του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού καταστήματος και στο οικείο Δασαρχείο, αλλά και στο διαδίκτυο εφόσον είναι τεχνικώς δυνατό.
- Υποβολή αντιρρήσεων από κάθε ενδιαφερόμενο και εκδίκαση των αντιρρήσεων από τριμελής επιτροπή.
- Διόρθωση του δασικού χάρτη από την Κτηματολόγιο Α.Ε. με βάση τις αποφάσεις της αρμόδιας επιτροπής εκδίκασης των αντιρρήσεων κατά του προσωρινού δασικού χάρτη.
- Κύρωση του δασικού χάρτη από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας.

Επιπλέον, και προκειμένου να προστατευθούν αποτελεσματικά τα δάση και οι δασικές εκτάσεις από ενδεχόμενη πυρκαγιά, ο Ν. 3818/2010 θέσπισε διαδικασία επιτάχυνσης της κτηματογράφησης και κατάρτισης δασικών χαρτών για όλες τις περιοχές της χώρας, που πλήττονται από πυρκαγιά, ως ακολούθως (άρθρο 27B):

«Οι περιοχές που πλήττονται από πυρκαγιά κηρύσσονται υπό κτηματογράφηση μέσα σε ένα μήνα από την εκδήλωση της πυρκαγιάς, εφόσον δεν τελούν ή δεν έχουν κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση. Η εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» αναθέτει χωρίς καθυστέρηση τη σύνταξη δασικού χάρτη της πληγείσας περιοχής κατά τις κείμενες διατάξεις.»

Προκηρύχθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ η μελέτη κτηματογράφησης 12 νέων περιοχών των Νομών Αττικής και Βοιωτίας στις οποίες ανήκει μέρος της καμένης έκτασης της Πάρνηθας ή συνορεύουν με την Πάρνηθα, οι οποίες επλήγησαν από τις καταστροφικές πυρκαγιές το καλοκαίρι του 2007.

Με τη μελέτη αυτή θα κτηματογραφηθούν 12 νέες περιοχές που βρίσκονται στα διοικητικά όρια των Δήμων Αυλώνας, Οινοφύτων, Δερβενοχωρίων και των Κοινοτήτων Αφιδνών, Μαλακάσης και Πολυδενδρίου των Νομών Αττικής και Βοιωτίας και προβλέπεται να καταγραφούν περίπου 115.000 δικαιώματα ιδιοκτησίας και να ενταχθούν στο Εθνικό Κτηματολόγιο περίπου 500.000 στρέμματα.

Οι περιοχές που κτηματογραφούνται με τη συγκεκριμένη μελέτη περιλαμβάνονται στα διοικητικά όρια των παρακάτω δήμων, δημοτικών διαμερισμάτων και κοινοτήτων:

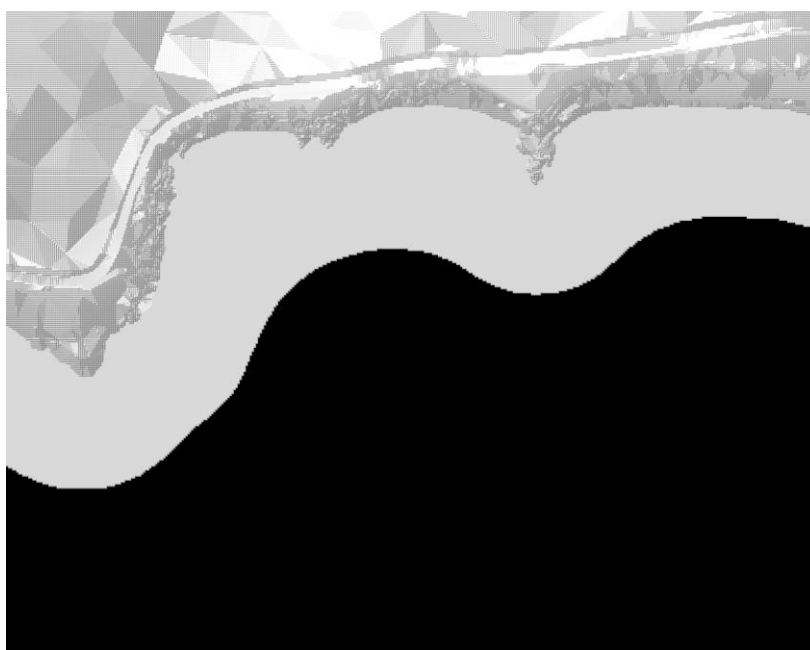
1. Δήμος Αυλώνας του Νομού ΑΤΤΙΚΗΣ
2. Κοινότητα Αφιδνών του Νομού ΑΤΤΙΚΗΣ
3. Κοινότητα Μαλακάσης του Νομού ΑΤΤΙΚΗΣ
4. Κοινότητα Πολυδενδρίου του Νομού ΑΤΤΙΚΗΣ
5. Δήμος Οινοφύτων του Νομού ΒΟΙΩΤΙΑΣ
6. Τοπικό Διαμέρισμα Αγίου Θωμά του Δήμου Οινοφύτων του Νομού ΒΟΙΩΤΙΑΣ
7. Τοπικό Διαμέρισμα Κλειδιού του Δήμου Οινοφύτων του Νομού ΒΟΙΩΤΙΑΣ
8. Δήμος Δερβενοχωρίων του Νομού ΒΟΙΩΤΙΑΣ
9. Τοπικό Διαμέρισμα Δάφνης του Δήμου Δερβενοχωρίων του Νομού ΒΟΙΩΤΙΑΣ
10. Τοπικό Διαμέρισμα Πύλης του Δήμου Δερβενοχωρίων του Νομού ΒΟΙΩΤΙΑΣ
11. Τοπικό Διαμέρισμα Σκουρτών του Δήμου Δερβενοχωρίων του Νομού ΒΟΙΩΤΙΑΣ
12. Τοπικό Διαμέρισμα Στεφάνης του Δήμου Δερβενοχωρίων του Νομού ΒΟΙΩΤΙΑΣ

3.4.4 Οριοθέτηση αιγιαλών

Ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες ακριβείας για τη χάραξη αιγιαλού

Αντικείμενο του έργου είναι η δημιουργία έγχρωμων ορθοφωτοχαρτών πολύ υψηλής ευκρίνειας και ακρίβειας (απεικονίζονται αντικείμενα μεγέθους μέχρι και 20cm) καθώς και χαρτών που απεικονίζουν με πολύ μεγάλη λεπτομέρεια το ανάγλυφο της επιφάνειας για μία ζώνη κατά μήκος των ακτογραμμών, καθώς και κατά μήκος των οχθών των ποταμών και λιμνών της Χώρας.

Στόχος του έργου είναι η δημιουργία του απαραίτητου χαρτογραφικού υποβάθρου και η χάραξη της Προκαταρκτικής Οριογραμμής του Αιγιαλού, με ενιαίες προδιαγραφές και μορφή για το μεγαλύτερο μέρος της χώρας. Τα στοιχεία αυτά θα χρησιμοποιηθούν σε μεταγενέστερο στάδιο από τις αρμόδιες Υπηρεσίες και Επιτροπές του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών για την επίσπευση των διαδικασιών καθορισμού και θεσμοθέτησης του αιγιαλού, του παλαιού αιγιαλού, της παραλίας, της όχθης και της παρόχθιας ζώνης.



Σχήμα 3.7 Ψηφιακό μοντέλο εδάφους αιγιαλού



Σχήμα 3.8 Ορθοφωτογραφία χάραξης αιγιαλού



Σχήμα 3.9 Χάραξη Προκαταρκτικής γραμμής αιγιαλού



Σχήμα 3.10 Χάραξη Προκαταρκτικής γραμμής αιγιαλού

3.4.5 Πληροφοριακή Υποδομή Κτηματολογίου

Στο πλαίσιο του Γ' ΚΠΣ, η Κτηματολόγιο Α.Ε. ανέπτυξε μια σημαντική υποδομή πληροφορικής για να εξυπηρετήσει συνολικά τις λειτουργίες της εταιρίας.

Οι διαδικτυακές υπηρεσίες που αναπτύχθηκαν μέχρι σήμερα απευθύνονται τόσο στον πολίτη (ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης με δυνατότητα εντοπισμού των ακινήτων σε υπόβαθρα), όσο και στους αναδόχους των κτηματογραφήσεων (on line εφαρμογή καταχώρησης και επεξεργασίας δηλώσεων).

Με τις υπηρεσίες αυτές βελτιώθηκε και αναβαθμίστηκε η διαδικασία κτηματογράφησης στις 107 περιοχές, ενώ αποκτήθηκαν εφαρμογές που αποτελούν πια κεκτημένο για τα έργα κτηματογράφησης

Παράλληλα, αποκτήθηκε εξοπλισμός που περιλαμβάνει υπολογιστικά συστήματα πολύ μεγάλης ισχύος, συστήματα ασφαλείας, δίκτυα, computer room διεθνών προδιαγραφών, εφεδρικό κέντρο δεδομένων και συστήματα αποθήκευσης ικανά να αποθηκεύσουν στο μέλλον όλα τα χωρικά δεδομένα και τα σαρωμένα έγγραφα της χώρας.

Ανάρτηση στο Διαδίκτυο

Επόμενος στόχος των έργων πληροφορικής με ορίζοντα υλοποίησης το 2010 είναι η πρόσβαση των πολιτών στους καταλόγους της Ανάρτησης των κτηματολογικών στοιχείων ηλεκτρονικά (μέσω διαδικτύου), όπως επίσης η ηλεκτρονική υποβολή Αίτησης για έκδοση Κτηματολογικού Φύλλου και άλλων Πιστοποιητικών.

Το υπερσύγχρονο Data Center της Κτηματολόγιο Α.Ε.:

Αυτή η συστοιχία αποθηκευτικού χώρου, συνολικής χωρητικότητας 600 Terabytes, είναι σχεδιασμένη για να αποθηκεύσει όλους τους τίτλους ιδιοκτησίας και τους ψηφιακούς χάρτες της χώρας, μαζί με όλα τα σαρωμένα συνοδευτικά έγγραφα. Για την ασφάλεια των αποθηκευμένων στοιχείων σε περίπτωση φυσικής καταστροφής λειτουργεί Κέντρο Αντιμετώπισης Καταστροφής (Disaster Recovery Center)



Σχήμα 3.11: Data Center της Κτηματολόγιο Α.Ε.

Πιστοποίηση Διαχειριστικής Επάρκειας

Η Κτηματολόγιο ΑΕ απέκτησε την απαραίτητη Πιστοποίηση Διαχειριστικής Επάρκειας, η οποία επιβεβαιώνει την αρτιότητα της στελεχιακής και υλικο-τεχνικής υποδομής, αλλά και τον τρόπο λειτουργίας της. Με την Πιστοποίηση αυτή η εταιρία μπορεί να υποβάλει προτάσεις για εκτέλεση έργων στο πλαίσιο του Εθνικού Στρατηγικού Πλαισίου Αναφοράς 2007-2013 (Δ' ΚΠΣ).

Συγκεκριμένα, μέσα από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα για την «Ψηφιακή Σύγκλιση της Ελλάδας» την περίοδο 2007-2013, το οποίο έχει **συνολικό προϋπολογισμό 2 δις ευρώ**, η Κτηματολόγιο Α.Ε. θα επιδιώξει τη συνέχιση και περαιτέρω ανάπτυξη των πληροφοριακών εφαρμογών που έχει αναπτύξει μέχρι σήμερα. Στόχος είναι ο σχεδιασμός ολοκληρωμένων παρεμβάσεων, μέσα από τις οποίες με εργαλείο τις τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών θα παρέχονται **ψηφιακές υπηρεσίες** στους πολίτες, τους επαγγελματίες και τις δημόσιες υπηρεσίες, όπως ενδεικτικά:

- Αναζήτηση ηλεκτρονικά και εξ αποστάσεως όλων των εγγράφων που τηρούνται στην κτηματολογική βάση
- Ηλεκτρονική Αίτηση και χορήγηση επικυρωμένων αντιγράφων (συμβολαίων κ.α.)
- Ηλεκτρονική Αίτηση εγγραφής ή μεταγραφής νέων πράξεων κ.α.

3.5 Νομικό Πλαίσιο-Σύνταξη-Κτηματογράφηση-Τήρηση Εθνικού Κτηματολογίου

Το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου συγκροτείται από δύο βασικά νομοθετήματα, ένα για την κτηματογράφηση και ένα για την τήρηση και λειτουργία του Κτηματολογίου.

Ειδικότερα, η διαδικασία κτηματογράφησης διέπεται από το νόμο 2308/1995 και η λειτουργία του Κτηματολογίου από το νόμο 2664/1998 (λειτουργία κτηματολογίου). Οι παραπάνω νόμοι τροποποιήθηκαν διαδοχικά από τους νόμους 2508/1997, 3208/2003, 3127/2003, 3212/2003 και 3481/2006. Με τις τροποποιήσεις αυτές επιχειρήθηκε σταδιακά η προσαρμογή της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο στις απαιτήσεις της πράξης, όπως αυτές αναδείχθηκαν από την εμπειρία της εφαρμογής του θεσμού.

Οι νόμοι που έχουν εκδοθεί και ψηφιστεί από την Βουλή σχετικά με την σύσταση, την ίδρυση και τον σκοπό του Ο.Κ.Χ.Ε. είναι οι εξής (κατά χρονολογική σειρά):

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1647 - ΦΕΚ 141- 19 Σεπτεμβρίου 1986

Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.) και άλλες σχετικές διατάξεις.

Με το Νόμο αυτό ορίζεται η ίδρυση, δομή και λειτουργία του Οργανισμού Κτηματολογίου και Κτηματογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.). Σε αυτό το Νόμο τα άρθρα αναφέρονται αντίστοιχα:

- Άρθρο 1: Σύσταση - Σκοπός
- Άρθρο 2: Διοίκηση - Εκπροσώπηση - Προνόμια
- Άρθρο 3: Πόροι - Διαχείριση
- Άρθρο 4: Προϊστάμενος υπηρεσιών
- Άρθρο 5: Υπηρεσίες του Οργανισμού
- Άρθρο 6: Σύσταση αυτοτελούς υπηρεσίας, σκοπός, αρμοδιότητες
- Άρθρο 7: Μεταφορά υπηρεσιών
- Άρθρο 8: Υποχρεώσεις φορέων του δημόσιου τομέα
- Άρθρο 9: Έκδοση διαταγμάτων
- Άρθρο 10: Μεταβατικές διατάξεις
- Άρθρο 11: Καταργούμενες και διατηρούμενες διατάξεις
- Άρθρο 18: Έναρξη ισχύος

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2308 - ΦΕΚ 114-15 Ιουνίου 1995

Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις.

Ο Νόμος 2308/1995, περιγράφει τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθηθούν για τη δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Υπογραμμίζουμε τα άρθρα 1 έως 12, από την κήρυξη μιας περιοχής υπό κτηματογράφηση, έως και τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία:

- Άρθρο 1: Κήρυξη περιοχής υπό κτηματογράφηση
- Άρθρο 2: Δηλώσεις εγγραπτέων δικαιωμάτων
- Άρθρο 3: Κτηματογράφηση - Σύνταξη προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων
- Άρθρο 4: Πρώτη ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης
- Άρθρο 5: Διατυπώσεις για τη σύνταξη συμβολαίων, για τη διεξαγωγή δικών και για τις εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών μετά την πρώτη ανάρτηση των στοιχείων κτηματογράφησης
- Άρθρο 6: Υποβολή ενστάσεων
- Άρθρο 7: Εξέταση ενστάσεων - Σύνθεση και λειτουργία Πρωτοβάθμιας Επιτροπής
- Άρθρο 8: Αναμόρφωση προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων μετά την εξέταση των ενστάσεων
- Άρθρο 9: Δεύτερη ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης
- Άρθρο 10: Προσφυγή στη Δευτεροβάθμια Επιτροπή
- Άρθρο 11: Περαίωση τη κτηματογράφησης
- Άρθρο 12: Πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2508 - ΦΕΚ 124-13 Ιουνίου 1997

Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις.

Σε αυτό το Νόμο υπογραμμίζουμε:

- Η παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 2308/1995 (ΦΕΚ 114 Α΄) αντικαθίσταται ως εξής:

2. Η απόφαση για την κήρυξη περιοχής υπό κτηματογράφηση δημοσιεύεται σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας. Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, νομαρχίες, συμβολαιογραφικούς συλλόγους, καθώς και στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου.

- Μετά το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 του ίδιου νόμου προστίθενται τα κάτωθι εδάφια:

Η απόφαση αυτή δημοσιεύεται σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο του νομού ή της περιφέρειας. Κοινοποιείται επίσης στο Υπουργείο Εξωτερικών, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης και στη νομαρχία.

- Η παρ. 2 του ως άνω άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

2. Το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει υποχρέωση υποβολής της κατά την προηγούμενη παράγραφο δήλωσης.

- Η παρ. 4 του άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

4. Η δήλωση υποβάλλεται στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματολογίου ή στο οικείο κοινοτικό ή δημοτικό κατάστημα ή όπου αλλού ορίζεται στην απόφαση της παρ. 1.

- Η παρ. 5 του ίδιου άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

5. Οι δηλώσεις υποβάλλονται μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών, η έναρξη της οποίας ορίζεται με την απόφαση της παρ. 1 του παρόντος άρθρου. Η αντίστοιχη προθεσμία για τους κατοίκους της αλλοδαπής είναι έξι (6) μήνες. Οι προθεσμίες αυτές μπορεί να παρατείνονται για χρόνο συνολικά έως τρεις (3) μήνες με αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε. που δημοσιεύονται κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου.

- Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 6 του ίδιου άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής:

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης για τα δικαιώματα της παρ. 3 έχουν και όσοι αποκτούν τέτοιο δικαίωμα μέσα στο παραπάνω χρονικό διάστημα. Οι δηλώσεις αυτές, για τις οποίες ισχύουν κατά τα λοιπά οι ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, υποβάλλονται μέσα σε προθεσμία ενός (1) μήνα από την κτήση ή τη μεταβολή του εγγραπτεύου δικαιώματος εκτός αν δεν έχει λήξει ακόμα η προθεσμία της παρ. 5, οπότε η δήλωση υποβάλλεται εντός αυτής.

- Στο δεύτερο εδάφιο του άρθρου 4 του ανωτέρω ν. 2308/1995 η φράση “και σε δύο ημερήσιες εφημερίδες των Αθηνών και κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών” αντικαθίσταται με τη φράση:

“σε μια ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας, κοινοποιείται δε στο Υπουργείο Εξωτερικών, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, στις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις ...

- Στο τέλος του άρθρου 4 προστίθενται τα εξής:

Στις περιπτώσεις που ο Ο.Κ.Χ.Ε. κρίνει ότι υπάρχουν ή μπορούν να συμπληρωθούν κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες για τμήμα δήμου ή κοινότητας, τότε η διαδικασία δύναται να συνεχιστεί μετά την κήρυξη της περιοχής υπό κτηματογράφηση, με την πρώτη ανάρτηση, όπως αυτή προβλέπεται στην παρ. 1.

- Άρθρο 1: Σκοπός- Κατευθυντήριες αρχές
- Άρθρο 2: Ρυθμιστικά σχέδια και προγράμματα προστασίας περιβάλλοντος
- Άρθρο 3: Οργανισμοί εφαρμογής ρυθμιστικού σχεδίου
- Άρθρο 4: Γενικό πολεοδομικό σχέδιο
- Άρθρο 5: Οικιστική οργάνωση ανοικτής πόλης
- Άρθρο 6: Όργανα εφαρμογής των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης
- Άρθρο 7: Πολεοδομική μελέτη
- Άρθρο 8: Ορισμοί-περιοχές αναπλάσεων-απαιτούμενα στοιχεία
- Άρθρο 9: Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης
- Άρθρο 10: Πρόγραμμα ανάπλασης-φορείς
- Άρθρο 11: Μελέτη ανάπλασης
- Άρθρο 12: Μέσα πολεοδομικής επέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων
- Άρθρο 13: Χρηματοδοτικά μέσα-ειδικά κίνητρα
- Άρθρο 14: Ανασυγκρότηση υποβαθμισμένων περιοχών

- Άρθρο 15: Πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923
- Άρθρο 16: Εξασφάλιση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων σε παλιά σχέδια πόλεως
- Άρθρο 17: Κατάθεση αποζημίωσης από τρίτους
- Άρθρο 18: Ανώτατα όρια συντελεστή δόμησης
- Άρθρο 19: Πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους
- Άρθρο 20: εισφορά σε γη
- Άρθρο 21: Εισφορά σε χρήμα
- Άρθρο 22: Ζώνες ειδικής ενίσχυσης
- Άρθρο 23: Ρυθμίσεις σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και αστικού αναδασμού
- Άρθρο 24: Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης
- Άρθρο 25: Τροποποιούμενες-Καταργούμενες διατάξεις
- Άρθρο 26: Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2664 - ΦΕΚ 275-3 Δεκεμβρίου 1998

Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις.

Σε αυτό το Νόμο υπογραμμίζουμε τα άρθρα:

- Άρθρο 1: Ορισμός φορέας τήρησης , σκοπός και έκταση εφαρμογής του Εθνικού Κτηματολογίου
- Άρθρο 2: Αρχές του Κτηματολογίου
- Άρθρο 3: Κτηματολογικά γραφεία – Κτηματολογικά στοιχεία
- Άρθρο 4: Αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών – Δαπάνη εγγραφής
- Άρθρο 5: Τοπική αρμοδιότητα των Κτηματολογικών γραφείων
- Άρθρο 6: Πρώτες εγγραφές – Προθεσμία αμφισβήτησης
- Άρθρο 7: Οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών και έννομα αποτέλεσμα αυτής
- Άρθρο 8: Μεταγενέστερες εγγραφές έως την οριστικοποίηση της πρώτης εγγραφής
- Άρθρο 9: Περιεχόμενα στο Δημόσιο ακίνητα με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών
- Άρθρο 10: Κτηματολογικό βιβλίο
- Άρθρο 11: Κτηματολογικά φύλλα
- Άρθρο 12: Καταχωριζόμενες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις
- Άρθρο 13: Μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών και δημόσια πίστη
- Άρθρο 14: Αίτηση εγγραφής και συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά
- Άρθρο 15: Εγγραφή της αίτησης στο ημερολόγιο – Χρονική προτεραιότητα
- Άρθρο 16: Έλεγχος των αιτήσεων και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών – Άρνηση καταχώρησης – Διαδικασία επίλυσης διαφορών
- Άρθρο 17: Διόρθωση ύστερα από δικαστική αμφισβήτηση των αναγραφόμενων στα κτηματολογικά φύλλα δικαιωμάτων
- Άρθρο 18: Διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων
- Άρθρο 19: Διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών σε άλλες περιπτώσεις

- Άρθρο 20: Προσαρμογή συνεπεία εφαρμογής νέων τεχνικών προδιαγραφών για τη σύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων
- Άρθρο 21: Δικαίωμα πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία
- Άρθρο 22: Χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων
- Άρθρο 23: Μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου
- Άρθρο 24: Νομοθετικές εξουσιοδοτήσεις
- Άρθρο 25: Τροποποίηση και συμπλήρωση του Ν. 2308/1995
- Άρθρο 27: Δασικοί χάρτες
- Άρθρο 28: Διαδικασία αναγνώρισης δασικής ιδιοκτησίας – Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3044 - ΦΕΚ 197Α-27 Αυγούστου 2002

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων

Υπογραμμίζουμε το άρθρο 11, το οποίο αναφέρεται στην Κωδικοποίηση της περιβαλλοντικής, χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας για τα δημόσια έργα. Οργάνωση Υπηρεσιών Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος. Σε αυτό τροποποιείται το άρθρο 26 του Ν.2508/1997.

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3127 - ΦΕΚ 67-19 Μαρτίου 2003

Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την Κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις.

Σε αυτό το Νόμο υπογραμμίζουμε:

- Το άρθρο 1: Τροποποίηση και συμπλήρωση του Ν.2308/1995 (ΦΕΚ 114Α/15.6.1995), όπως έχει τροποποιηθεί με τους νόμους 2508/1997 (ΦΕΚ 124Α/13.6.1997) και 2664/1998(ΦΕΚ 275Α/3.12.1998).
- Το άρθρο 2: Τροποποίηση και συμπλήρωση του Ν.2664/1998
- Το άρθρο 2α: Σε περίπτωση που η υπό κτηματογράφηση περιοχή ή τμήμα της βρέχεται από θάλασσα και δεν έχει ήδη γίνει ο καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας , η εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ πριν από την πρώτη ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης αποστέλλει στην αρμόδια για την υπό κτηματογράφηση περιοχή Κτηματολογική Υπηρεσία του Δημοσίου κτηματογραφικό υψομετρικό διάγραμμα κλίμακας τουλάχιστον 1:1.000 που απεικονίζει χερσαία παράκτια ή παρόχθια ζώνη πλάτους τριακοσίων μέτρων. Το διάγραμμα αυτό μέσα σε ένα μήνα ελέγχεται. Μόνο σε ιδιαίτερες περιπτώσεις γίνονται δεκτά και διαγράμματα κλίμακας 1:5.000.
- Το άρθρο 6: Αφορά στις αιτήσεις διόρθωσης και ορίζει εκτός των άλλων ότι ως πρόδηλο σφάλμα θεωρείται ιδίως η λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα , καθώς και η λανθασμένη αναγραφή στοιχείων που προκύπτουν από ληξιαρχικές πράξεις , τα οποία διορθώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

- Το άρθρο 4: Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2,000 κατοίκων , που έχει οριοθετηθεί , ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου εφόσον , νέμεται ,μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού αδιαταράκτως για δέκα (10) έτη το ακίνητο , με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία , υπέρ του ιδίου ή του δικαιοπαρόχου του , που έχει καταρτιστεί και μεταγραφεί μετά την 23/2/1945 , εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη.

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3208 - ΦΕΚ 303Α-24 Δεκεμβρίου 2003

Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εκτάσεων και άλλες διατάξεις.

Υπογραμμίζουμε τα άρθρα:

- Άρθρο 1: Τροποποίηση διατάξεων
- Άρθρο 2: Προστασία του τοπίου και της βιοποικιλότητας
- Άρθρο 3: Δασολόγιο
- Άρθρο 4: Τροποποίηση διατάξεων του Δασικού Κώδικα
- Άρθρο 70: Διαδικασία χαρακτηρισμού δασών ως προστατευτικών
- Άρθρο 270: Απαγόρευση υλοτομίας - Κυρώσεις
- Άρθρο 5: Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων του Ν.2664/1998 (ΦΕΚ 275Α)
- Άρθρο 9: Διάκριση δασικής ιδιοκτησίας
- Άρθρο 10: Το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση και δασικές εν γένει εκτάσεις του
- Άρθρο 12: Μεταβιβάσεις αγροκτημάτων
- Άρθρο 13: Διακατεχόμενα δημόσια δάση και δημόσιες δασικές εν γένει εκτάσεις
- Άρθρο 14: Ρητινευμένα δάση
- Άρθρο 16: Αναγνωρίσεις υπέρ δήμων και κοινοτήτων
- Άρθρο 17: Προσωρινές – οριστικές παραχωρήσεις δασικών εκτάσεων

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3212 - ΦΕΚ 308-31 Δεκεμβρίου 2003

Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Σε αυτό το Νόμο υπογραμμίζουμε:

- Με το άρθρο 18 προστίθεται στο άρθρο 2 του Νόμου 2308/1995 η παράγραφος 10. Σημειώνουμε το σημείο που αναφέρει ότι: εάν η περιοχή που έχει κτηματογραφηθεί εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα περισσότερων του ενός Υποθηκοφυλακείων , με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος , Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων , η οποία εκδίδεται μετά από πρόταση του Ο.Κ.Χ.Ε. , μπορεί να υπαχθεί το σύνολο της περιοχής αυτής στην αρμοδιότητα ενός μόνο Υποθηκοφυλακείου , το οποίο θα λειτουργεί κατά το μεταβατικό στάδιο ως Κτηματολογικό γραφείο.

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ.3310/2005 ΦΕΚ τΑ'/30/14-2-2005

Μέτρα για την διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά την διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων.

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ.3414/2005 ΦΕΚ τΑ'/279/10-11-2005

Τροποποίηση του ν. 3310/2005 "Μέτρα για την διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά την διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων" (ΦΕΚ 30/Α'/14.2.2005).

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ.3481/2006 ΦΕΚ τΑ'/162/02-08-2006

Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 162/Α'/02.8.2006).

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3481 - ΦΕΚ 162Α-2 Αυγούστου 2006

Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις

Υπογραμμίζουμε τα άρθρα:

- Άρθρο 1: Τροποποίηση και συμπλήρωση του Ν.2308/1995 (ΦΕΚ 114Α/15.6.1995), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, με τους νόμους 2508/1997 (ΦΕΚ124Α/13.6.1997), 2664/1998 (ΦΕΚ275Α/3.12.1998), 3127/2003(ΦΕΚ 67Α) και 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α)
- Άρθρο 2β: Η εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.», χορηγεί υποχρεωτικά στη Διεύθυνση Δασικών Χαρτών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, πριν την ανάρτηση των προσωρινών στοιχείων της κτηματογράφησης, το αεροφωτογραφικό και χαρτογραφικό υλικό το οποίο έχει στη διάθεσή της, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για την κατάρτιση των δασικών χαρτών, κατά τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές.
- Άρθρο 7: Ενστάσεις
- Άρθρο 2: Τροποποίηση και συμπλήρωση του Ν.2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί με τους νόμους 3127/2003 (ΦΕΚ 67Α/18.2.2003), 3208/2003 (ΦΕΚ 303Α) και 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α).

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3659 - ΦΕΚ 77Α-7 Μαΐου 2007

Βελτίωση και επιτάχυνση των διαδικασιών της δίκης στα τακτικά διοικητικά δικαστήρια και άλλες διατάξεις.

- Υπογραμμίζουμε το άρθρο 46: Τροποποιεί την παράγραφο 6 του άρθρου 16 του Ν.2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις»(ΦΕΚ275Α)

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3818 - ΦΕΚ 17Α-16 Φεβρουαρίου 2010

Προστασία δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής, σύσταση Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και λοιπές διατάξεις.

Υπογραμμίζουμε τα άρθρα:

- Άρθρο 1: Αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών και απαγόρευση εκτέλεσης εργασιών
- Άρθρο 2: Εξαιρέσεις
- Άρθρο 3: Γεωγραφικές συντεταγμένες γηπέδων και κτισμάτων
- Άρθρο 4: Σύστημα τηλεπισκόπησης χαρτογράφησης
- Άρθρο 5: Επιτάχυνση της διαδικασίας κύρωσης δασικών χαρτών Νομού Αττικής. Στο Ν.2664/1998 (ΦΕΚ 275Α) «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» προστίθενται το άρθρο 27Α.
- Άρθρο 6: Σύσταση Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας.
- Άρθρο 7: Ειδική υπηρεσία κατεδαφίσεων.
- Άρθρο 8: Κτηματογράφηση και σύνταξη δασικού χάρτη σε περίπτωση πυρκαγιάς. Στο Ν.2664/1998 (ΦΕΚ 275Α) «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» προστίθενται το άρθρο 27Β.

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3882 - ΦΕΚ 166Α-22 Σεπτεμβρίου 2010

Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14^{ης} Μαρτίου 2007 και άλλες διατάξεις. Τροποποίηση του Ν.1647/1986 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Κτηματογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις» (ΦΕΚ 141/Α).

- Υπογραμμίζουμε το άρθρο 29, με το οποίο τροποποιείται το άρθρο 1 του Ν.1647/1986.

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3889 - ΦΕΚ 182Α-14 Οκτωβρίου 2010

Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις.

Υπογραμμίζουμε τα άρθρα:

- Άρθρο 13: Κατάρτιση και θεώρηση δασικών χαρτών
- Άρθρο 14: Ανάρτηση δασικών χαρτών
- Άρθρο 15: Δικαίωμα άσκησης αντιρρήσεων
- Άρθρο 16: Δικαίωμα υποβολής αντιρρήσεων
- Άρθρο 17: Επεξεργασία αντιρρήσεων και κύρωση δασικών χαρτών
- Άρθρο 18: Επιτροπές Εξέτασης Αντιρρήσεων (ΕΠ.Ε.Α.)
- Άρθρο 19: Συμπλήρωση δασικών χαρτών – Ένδικα βοηθήματα
- Άρθρο 20: Συνέπειες κύρωσης
- Άρθρο 21: Εξουσιοδοτικές διατάξεις
- Άρθρο 22: Τέλη
- Άρθρο 23: Αποτύπωση ορίων οικισμών στους δασικούς χάρτες
- Άρθρο 24: Οικισμοί στερούμενοι νόμιμης έγκρισης

Αποφάσεις:

Απόφαση ΔΣ Ο.Κ.Χ.Ε 168/3α/17-7-2003

ΦΕΚ τΒ' /1042/28-7-2003

Περιεχόμενο και διάρθρωση Κτηματολογικού φύλλου, ψηφιακή μορφή και διαχείριση κτηματολογικών στοιχείων, τήρηση και φύλαξη στοιχείων σε αρχεία.

Απόφαση ΔΣ Ο.Κ.Χ.Ε 168/3β/17-7-2003

ΦΕΚ τΒ' /1042/28-7-2003

Περιεχόμενο και τρόπος τήρησης του ημερολογίου του Κτηματολογικού Γραφείου και περιεχόμενο της αίτησης για καταχώρηση εγγραπτέας πράξης.

ΚΥΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ-ΠΕΧΩΔΕ-ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ 30864/30-7-2003

ΦΕΚ τΒ' /1074/1-8-2003

Καθορισμός των υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε. ανταποδοτικών τελών για την χορήγηση αποσπασμάτων από τα κτηματολογικά διαγράμματα.

ΚΥΑ ΠΕΧΩΔΕ-ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ 30720/30-7-2003

ΦΕΚ τΒ' /1074/1-8-2003

Παροχή υλικοτεχνικής υποστήριξης από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. προς τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία κατά την μεταβατική περίοδο λειτουργίας τους ως Κτηματολογικά Γραφεία.

Περιουσιολόγιο Ακινήτων

Παράλληλα με τη σύνταξη του Κτηματολογίου, το Υπουργείο Οικονομικών συντάσσει ένα περιουσιολόγιο. Στο ν. 3427/2005, όπως ισχύει, μετά το άρθρο 23 και πριν από το άρθρο 24, προστίθεται το άρθρο 23Α` ως εξής:

Άρθρο 23Α

Περιουσιολόγιο Ακινήτων:

- Ως Περιουσιολόγιο Ακινήτων ορίζεται το σύνολο της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου, η οποία αποτελείται από τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτων, καθώς και το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακαλύπτου χώρου οικοδομής των πιο πάνω ακινήτων την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.
- Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων προκύπτει από τη μηχανογραφική διαχείριση των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 έως 2008 που είχαν υποβληθεί από τα υπόχρεα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Έτος δημιουργίας του Περιουσιολογίου Ακινήτων, ορίζεται το 2008.
- Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων ενημερώνεται μέσω των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων, οι οποίες υποβάλλονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 23 του νόμου 3427/2005, όπως ισχύει.
- Το περιεχόμενο του Περιουσιολογίου Ακινήτων είναι απόρρητο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 7 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, όπως ισχύει.

- Το περιεχόμενο του Περιουσιολογίου Ακινήτων διαφυλάσσεται και διατηρείται στο διηλεκές από το Υπουργείο Οικονομικών.
- Ο Υπουργός Οικονομικών με αποφάσεις του, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, προσδιορίζει, εγκρίνει και δίνει εντολές για κάθε δαπάνη που είναι αναγκαία για την εκτέλεση και εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, η οποία καταλογίζεται στα έξοδα βεβαίωσης των άμεσων φόρων, όπου από τις διατάξεις που ισχύουν δεν ορίζεται διαφορετικά, και καθορίζει κάθε αναγκαία λεπτομέρεια και γενικά όσα αφορούν την εκτέλεση των διατάξεων του άρθρου αυτού.

3.6 Κτηματολόγιο σε λειτουργία

3.6.1 Κτηματολογικά γραφεία

Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μίας περιοχής, παύει να ισχύει το σύστημα "Μεταγραφών και Υποθηκών" και αντικαθίσταται με το σύστημα του "Λειτουργούντος κτηματολογίου". Στα πλαίσια αυτά, το τοπικό αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο λειτουργεί ως μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο και αναλαμβάνει τη λειτουργία του Κτηματολογίου για την κτηματογραφημένη περιοχή αρμοδιότητάς του. Σε μία επόμενη φάση, τα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία θα μετατραπούν σε οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία.

Όλες οι νομικές και χωρικές πληροφορίες τηρούνται σε μια τεράστια ψηφιακή βάση δεδομένων, το Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ).

Σε αυτό το κεντρικό πληροφοριακό σύστημα που συντηρείται στην Κτηματολόγιο Α.Ε.:

- είναι συνδεδεμένα μέσω διαδικτύου τα **96 Κτηματολογικά Γραφεία**
- σε **327 ΟΤΑ** της χώρας που κτηματογραφήθηκαν την περίοδο 1995-2000
- το σύστημα περιλαμβάνει δεδομένα **6,3 εκατ. Δικαιωμάτων**
- περίπου **2 εκατ. Δικαιούχων**
- για συνολικά **3,6 εκατ. Ιδιοκτησίες.**

Στο ΣΠΕΚ καταχωρούν στοιχεία:

- 720 Χρήστες σε 96 Κτηματολογικά Γραφεία
- 1.230.000 Πράξεις έχουν καταχωριστεί από την έναρξη λειτουργίας του πρώτου Κ.Γ. το 2003 έως σήμερα (εκ των οποίων 26.000 Χωρικές Μεταβολές)
- 1.300 Πράξεις / ημέρα (εκ των οποίων 28 χωρικές μεταβολές)
- 12.000 Πιστοποιητικά & Αναφορές / ημέρα

Τα Κτηματολογικά Γραφεία είναι αρμόδια:

- για τη διεκπεραίωση των αιτήσεων που αφορούν στην καταχώριση εγγραπτέων πράξεων και την ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων. Με τον τρόπο αυτό, σε συνδυασμό με την ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων που διενεργείται απευθείας από το Τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών της Κτηματολόγιο Α.Ε., ενημερώνονται οι κτηματολογικές εγγραφές,
- για τη χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία
- για τη φροντίδα των τηρούμενων σε αυτά στοιχείων (ηλεκτρονικά ή αναλογικά)
- για την παροχή πληροφοριών και την εξυπηρέτηση του κοινού, των επαγγελματιών και λοιπών ενδιαφερόμενων

Τα στοιχεία που τηρούνται στα Κτηματολογικά Γραφεία είναι τα ακόλουθα:

- **Το κτηματολογικό βιβλίο**, το οποίο αποτελείται από τα κτηματολογικά φύλλα (έντυπα ή ηλεκτρονικά), στα οποία καταχωρίζονται όλες οι προβλεπόμενες από το νόμο κτηματολογικές εγγραφές, αρχικές και μεταγενέστερες. 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).

- **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.
- **Το αλφαβητικό ευρετήριο**, που περιλαμβάνει όλους τους δικαιούχους των δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στο κτηματολογικό βιβλίο.
- **Τα κτηματολογικά διαγράμματα**, στα οποία αποτυπώνονται με τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) όλα τα ακίνητα που εμπίπτουν στην κτηματογραφημένη περιοχή.
- **Το αρχείο τίτλων, διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών**, που υποβάλλονται με τις αιτήσεις εγγραφής πράξεων στο κτηματολογικό βιβλίο.
- **Το αρχείο κτηματογράφησης**, που περιλαμβάνει όλα τα έγγραφα που συλλέχθηκαν κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης ή προέκυψαν από την επεξεργασία δηλώσεων, ενστάσεων κλπ., όπως δηλώσεις, τίτλους, λοιπά δικαιολογητικά, ενστάσεις, προσφυγές, αποφάσεις Επιτροπών, προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα που αναρτήθηκαν κλπ.
- **Οι κτηματολογικοί πίνακες**, αρχεία καταγραφής προσωρινών εμπραγμάτων δικαιωμάτων για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα. Το περιεχόμενο των τελικών αναμορφωμένων κτηματολογικών πινάκων αποτελεί και περιεχόμενο των πρώτων εγγραφών, που έχουν καταχωριστεί στα φύλλα του κτηματολογικού βιβλίου.

Με βάση τα στοιχεία που τηρούνται, η διαχείριση της πληροφορίας του Εθνικού Κτηματολογίου γίνεται πλέον κτηματοκεντρικά, δηλαδή με βάση τα ακίνητα και όχι με βάση τους δικαιούχους των δικαιωμάτων, όπως γινόταν μέχρι σήμερα. Με τον τρόπο αυτό απλοποιείται η διαδικασία έρευνας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων, αφού μπορεί να γίνεται είτε με τον Κωδικό του ακινήτου (ΚΑΕΚ) είτε με την ταχυδρομική διεύθυνση του ακινήτου, πέραν της έρευνας μέσω των στοιχείων των προσώπων.

Όλη η νομική πληροφορία που αφορά ένα ακίνητο αποτυπώνεται σε ένα και μόνο κτηματολογικό φύλλο, το οποίο περιέχει όλες τις πληροφορίες που είχαν τα παλιά κι δύσχρηστα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων. Το όλο σύστημα λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων είναι μηχανογραφημένο ώστε να παρέχει τη δυνατότητα απλοποίησης των συναλλαγών και άμεσης έκδοσης των χορηγούμενων βεβαιώσεων και πιστοποιητικών.

Τηρείται για πρώτη φορά ενιαίο κτηματολογικό διάγραμμα σε επίπεδο χώρας που παρέχει τεχνική (χωρική) πληροφορία για τα ακίνητα, δηλ. θέση, όρια, εμβαδόν και μοναδικό κωδικό αριθμό (ΚΑΕΚ) για κάθε ακίνητο.

Τα χορηγούμενα Κτηματολογικά Φύλλα αποτυπώνουν όλη τη νομική πληροφορία που αντιστοιχεί σε περισσότερα παλαιότερα εκδιδόμενα πιστοποιητικά, με αποτέλεσμα να μειώνεται το κόστος για τον πολίτη π.χ. το Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου περιέχει τη νομική πληροφορία που αντιστοιχεί στα εκδιδόμενα από το Υποθηκοφυλακείο πιστοποιητικά: ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, τροπής προσημείωσης σε υποθήκη, διαγραφής εγγεγραμμένης αγωγής, εξάλειψης υποθήκης ή προσημείωσης και άρσης κατάσχεσης.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο κατοχυρώνει και προστατεύει τα εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων διότι απαγορεύεται η καταχώριση κάθε είδους μεταβιβαστικών πράξεων όταν δεν έχει συμβληθεί στην πράξη αυτή ο καταχωρημένος κύριος του ακινήτου, δηλαδή **η καταχώριση προϋποθέτει νομικό έλεγχο** και όχι μόνο τυπικό έλεγχο πληρότητας δικαιολογητικών.

3.6.2 Συναλλαγές με το Κτηματολόγιο

Η διαδικασία της ενημέρωσης των κτηματολογικών εγγραφών περιλαμβάνει τα εξής τέσσερα (4) στάδια:

- 1) Υποβολή αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας πράξης από τον πολίτη – παραλαβή από το Κτηματολογικό Γραφείο.
- 2) Έλεγχος νομιμότητας – απόφαση του Προϊσταμένου για την καταχώριση ή μη της εγγραπτέας πράξης.
- 3) Καταχώριση εγγραπτέας πράξης.
- 4) Έκδοση Κτηματολογικού Φύλλου (ΚΦ) αρχείου και αντικατάσταση των παλιών στο Κτηματολογικό Βιβλίο (ΚΒ). Ενημέρωση αλφαβητικού ευρετηρίου δικαιούχων και αρχειοθέτηση πράξης και συνυποβαλλόμενων εγγράφων.

❖ Υποβολή αίτησης για την καταχώριση εγγραπτέας πράξης

Για την καταχώριση στα Κτηματολογικά Φύλλα μίας εγγραπτέας πράξης απαιτείται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο στην τοπική αρμοδιότητα του οποίου υπάγεται το ακίνητο που αφορά η προς καταχώριση πράξη.

Η αποστολή της αίτησης μπορεί να γίνει μέσω ταχυδρομείου ή με ταχυμεταφορά, εφόσον υπάρχει προηγούμενη συνεννόηση και σύμφωνη γνώμη του Προϊσταμένου του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου

Σε περίπτωση που η εγγραπτέα πράξη αφορά περισσότερα του ενός ακίνητα, τότε εάν όλα τα ακίνητα υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα ενός Κτηματολογικού Γραφείου, η αίτηση κατατίθεται στο γραφείο αυτό και μόνο. Εάν τα ακίνητα υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα διαφορετικών Κτηματολογικών Γραφείων, τότε απαιτείται η υποβολή της αίτησης σε καθένα από τα συναρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία, για να διενεργήσουν αυτά τις εγγραφές που αφορούν το/τα ακίνητο/τα που υπάγονται στην τοπική τους αρμοδιότητα.

Εάν ορισμένο ακίνητο υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα περισσοτέρων του ενός Κτηματολογικού Γραφείου, τότε απαιτείται η υποβολή της αίτησης σε καθένα από τα συναρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία, και οι σχετικές με αυτό κτηματολογικές εγγραφές διενεργούνται σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία, με τη σημείωση ότι τμήμα του ακινήτου εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα και άλλου Κτηματολογικού Γραφείου.

Με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε., την έκδοση της οποίας μπορεί να ζητήσει και ο Προϊστάμενος καθενός από τα συναρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία ή και όποιος έχει έννομο συμφέρον, μπορεί να υπαχθεί το σύνολο των ακινήτων στην αρμοδιότητα του ενός από τα περισσότερα συναρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία.

Για την υποβολή της αίτησης σημειώνονται τα ακόλουθα:

- 1) Με την αίτηση συνυποβάλλονται τα ακόλουθα έγγραφα:
 - Η εγγραπτέα πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα

- Περίληψη της εγγραπτέας πράξης (υπ' αριθμόν 411/02/3.4.2007 απόφαση Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., ΦΕΚ 1077/Β'/2.7.2007)
 - Τα έγγραφα με τα οποία αποδεικνύεται η νομιμοποίηση του προσώπου που υπογράφει την αίτηση (άρθρο 14 του ν. 2664/1998)
 - Κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος (ή αντίγραφο αυτού καθώς σε συμβόλαια το κυρωμένο μένει στο συμβολαιογράφο).
- 2) Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, τότε επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικά και με ποινή ακυρότητας κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται η προηγούμενη υποβολή αίτησης για την έκδοση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος.
 - 3) Αν η αίτηση για την καταχώριση της πράξης υποβληθεί από πληρεξούσιο, νόμιμο αντιπρόσωπο ή εκπρόσωπο νομικού προσώπου, συνοποβάλλονται επίσης και τα έγγραφα, από τα οποία αποδεικνύεται η νομιμοποίηση του προσώπου που υποβάλλει την αίτηση.
 - 4) Κατά την κατάθεση της αίτησης και των συνοποβαλλόμενων εγγράφων στο Κτηματολογικό Γραφείο γίνεται ένας τυπικός έλεγχος για την πληρότητα των συνοποβαλλόμενων στοιχείων και τη συντρέχουσα τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου.
 - 5) Κατόπιν υπολογίζονται τα τέλη και δικαιώματα, τα οποία θα πρέπει να καταβληθούν για την καταχώριση της πράξης. Εφόσον υπάρχει αδυναμία καταβολής τελών, η αίτηση επιστρέφεται.
 - 6) Οι αιτήσεις εγγράφονται αυθημερόν στο Ημερολόγιο. Η εγγραφή γίνεται κατά τη χρονική σειρά υποβολής τους. Κάθε αίτηση αριθμείται κατά τη σειρά υποβολής της και φέρει την ημερομηνία παραλαβής της από το Κτηματολογικό Γραφείο, η οποία αναγράφεται τόσο στο Ημερολόγιο όσο και στην απόδειξη καταβολής και είσπραξης των τελών.

❖ Χωρικές Μεταβολές

Εάν με την εγγραπτέα πράξη επέρχεται χωρική μεταβολή, στις περιπτώσεις αυτές ο αιτών θα πρέπει με προηγούμενη αίτηση του προς το Κτηματολογικό Γραφείο να έχει προμηθευτεί το κτηματογραφικό διάγραμμα για τα ακίνητα (Κ.Α.Ε.Κ.) στα οποία θα επέλθουν οι σχετικές μεταβολές, προκειμένου να προβεί με τον αρμόδιο μηχανικό του σε αποτύπωση αυτών.

Οι χωρικές (γεωμετρικές) μεταβολές μπορούν να αφορούν ενδεικτικά:

- Συνένωση γεωτεμαχίων.
- Κατάτμηση γεωτεμαχίων.
- Σύσταση / κατάργηση δουλειών διόδου.
- Διόρθωση σφαλμάτων που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία (άρθρα 18§1γ και 19§2 ν. 2664/1998)
- Σύσταση μεταλλείου.

Όταν υποβάλλεται αίτηση για χορήγηση κτηματογραφικού διαγράμματος, είναι σκόπιμο να δίνεται στον αιτούντα το έντυπο με τη σχετική οδηγία, η οποία περιγράφει την διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσει για την αποτύπωση της χωρικής μεταβολής στο Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών.

Ειδικά για τις πράξεις που επιφέρουν χωρικές μεταβολές μεγάλης έκτασης (όπως κυρωμένες πράξεις εφαρμογής, κυρωμένοι αναδασμοί, συντελεσμένες απαλλοτριώσεις) όπου ο αιτών είναι δημόσιος φορέας (Δήμος, Νομαρχία κ.λ.π.), είναι απαραίτητη η προηγούμενη συνεννόηση και καθοδήγηση από το Τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών για τον τρόπο υποβολής της αίτησης καταχώρισης της σχετικής διοικητικής πράξης. Επισημαίνεται ότι οι κτηματολογικοί πίνακες και διαγράμματα χορηγούνται δωρεάν προς Ο.Τ.Α. και Υπηρεσίες του Δημοσίου ύστερα από αίτησή τους προς την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., για τις ανάγκες προετοιμασίας της σύνταξης και της διαδικασίας υποβολής αίτησης για την καταχώριση στο λειτουργούν κτηματολόγιο διοικητικών πράξεων, όπως π.χ. πράξεις εφαρμογής, αναδασμοί, απαλλοτριώσεις, σύμφωνα με τις υπ' αριθμόν 368/02/28.03.2006 και 393/05/23.10.2006 αποφάσεις του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. και σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 282/6/29.05.2007 απόφαση του Δ.Σ. της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.. Στις περιπτώσεις αυτές δεν απαιτείται η συνυποβολή κτηματογραφικού διαγράμματος με την αίτηση καταχώρισης.

❖ **Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματογραφικό διάγραμμα**

Το απόσπασμα **κτηματολογικού διαγράμματος** συνυποβάλλεται σε κάθε περίπτωση που υποβάλλεται αίτηση για την καταχώριση μίας εγγραπτέας πράξης. Το απόσπασμα αυτό απεικονίζει το ακίνητο στο οποίο αφορά η πράξη με τον ΚΑΕΚ, που του έχει χορηγηθεί.

Επισημαίνεται, ότι απαιτείται η έκδοση του αντίστοιχου αποσπάσματος για κάθε ακίνητο που αφορά η πράξη (π.χ. γεωτεμάχιο, κάθετη /οριζόντια ιδιοκτησία κλπ.), η έκδοση και προσκόμισή του αποσκοπεί δε στην ταυτοποίηση του ακινήτου, στο οποίο θα γίνει η εγγραφή. Σε περίπτωση που η εγγραπτέα πράξη αφορά στην τροποποίηση σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών ή στην τροποποίηση κανονισμού συνιδιοκτητών, τότε αρκεί η έκδοση ενός αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου. Εάν η εγγραπτέα πράξη είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, τότε κατά τη σύνταξή της και με ποινή ακυρότητάς της επισυνάπτεται υποχρεωτικά σε αυτήν το απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, που αυτή αφορά. Κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώριση της πράξης αυτής στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται απλό φωτοτυπικό αντίγραφο του αποσπάσματος, που έχει επισυναφθεί σε αυτή. Για την έκδοση και χορήγηση του αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος απαιτείται να υποβληθεί αίτηση στο Κτηματολογικό Γραφείο και τα σχετικά τέλη υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε. ανέρχονται στο ποσό των 15 ευρώ.

Σε περιπτώσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων των κτηματολογικών εγγραφών καθώς και στις περιπτώσεις των εγγραπτέων πράξεων, οι οποίες επιφέρουν γεωμετρική μεταβολή, όπως συνένωση, κατάτμηση, σύσταση δουλείας διόδου, σύσταση/κατάργηση καθέτων ιδιοκτησιών κ.λ.π., ο ενδιαφερόμενος πρέπει να έχει προμηθευτεί **κτηματογραφικό διάγραμμα** για τα ακίνητα που αφορά η πράξη, προκειμένου ο μηχανικός του να προβεί σε αποτύπωση της γεωμετρικής μεταβολής σύμφωνα με τη σχετική Οδηγία που χορηγείται από το Κτηματολογικό Γραφείο. Για την έκδοση και χορήγηση του απαιτείται να υποβληθεί αίτηση στο Κτηματολογικό Γραφείο και τα σχετικά τέλη υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε. ανέρχονται σε 30 ευρώ. Επισημαίνεται, ότι σε περίπτωση συνένωσης γεωτεμαχίων, εκδίδεται ένα

κτηματογραφικό διάγραμμα για όλα τα ακίνητα (ΚΑΕΚ) που αφορά η διαδικασία συνένωσης και μνημονεύονται στην εγγραπτέα πράξη. Επίσης, όταν εκδίδεται κτηματογραφικό διάγραμμα για την αποτύπωση της γεωμετρικής μεταβολής, δεν απαιτείται η έκδοση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος για την καταχώριση της σχετικής πράξης στα κτηματολογικά στοιχεία. Εάν όμως πρόκειται για εμπράγματα δικαιπραξία, τότε κατά τη σύνταξή της και με ποινή ακυρότητάς της επισυνάπτεται υποχρεωτικά σε αυτήν το απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, που αυτή αφορά. Κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώριση της πράξης αυτής στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται απλό φωτοτυπικό αντίγραφο του αποσπάσματος, που έχει επισυναφθεί σε αυτή. Στις περιπτώσεις αυτές το ενημερωμένο κτηματογραφικό διάγραμμα συνυποβάλλεται με την αίτηση καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης κατά την υποβολή της σχετικής αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο.

3.6.3 Έκδοση πιστοποιητικών

❖ Πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα – αντιστοίχιση με πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείων

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

1. Πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης: Αντιστοιχεί στο εκδιδόμενο από το Υποθηκοφυλακείο πιστοποιητικό μεταγραφής ή εγγραφής.
2. 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.
3. 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.
4. Αντίγραφο εγγραπτέας πράξης
5. Αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου: Αντιστοιχεί στο εκδιδόμενο από το Υποθηκοφυλακείο αντίγραφο μερίδας προσώπου και σε αυτό απεικονίζεται η κατάσταση του ακινήτου με τα ποσοστά ιδιοκτησίας και τα τυχόν βάρη.
6. Αντίγραφο στοιχείου από το αρχείο κτηματογράφησης: Κόστος έκδοσης: 4,5 ευρώ, ανά φύλλο από το εκδιδόμενο αντίγραφο.

7. Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

8. Κτηματογραφικό διάγραμμα

Α/Α	Είδος πιστοποιητικού/αντιγράφου	Κόστος σε Ευρώ (€)
1.	Πιστοποιητικό καταχώρησης εγγραπτέας πράξης	4,5
2.	Πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών αντικειμένου εγγραπτέων δικαιωμάτων	Ανά αιτούμενη ενότητα εγγραπτέων δικαιωμάτων /πράξεων, ανεξαρτήτως του πλήθους των εγγραφών που υπάρχουν σε αυτήν. 4,5
3.	Πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών φυσικού/νομικού προσώπου	Ανά αιτούμενη ενότητα εγγραπτέων δικαιωμάτων/πράξεων ανεξαρτήτως τόσο του πλήθους των εγγραφών που υπάρχουν σε αυτήν, όσο και του αριθμού των ακινήτων 4,5
3 ^α .	Πιστοποιητικό περί μη υπάρξεως κτηματολογικών εγγραφών φυσικού/νομικού προσώπου	4,5

4.	Αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου	Ανά φύλλο από το εκδιδόμενο αντίγραφο: 4,5
5.	Αντίγραφο: α)εγγραπτέας πράξης, β)εγγράφου από το αρχείο κτηματογράφησης	Ανά φύλλο από το εκδιδόμενο αντίγραφο: 4,5
6.	Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος	15
7.	Κτηματογραφικό διάγραμμα [1]	33 Ανεξαρτήτως του πλήθους των Κ.Α.Ε.Κ. που περιέχει, αρκεί να είναι όμορα

Πίνακας 3.2: Εκδιδόμενα πιστοποιητικά/αντίγραφα/απόσπασματα

3.6.4 Διορθώσεις αρχικών εγγραφών-Διαδικασίες υποβολής αιτήσεων

❖ Αρχικές εγγραφές και Προθεσμίες διόρθωσης

Αρχικές εγγραφές είναι εκείνες που εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο μιας περιοχής, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης και πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου στη συγκεκριμένη περιοχή. Πάνω στις εγγραφές αυτές στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή δικαιώματος.

Σε περίπτωση ανακριβούς Αρχικής εγγραφής είναι δυνατή η προσβολή και η διόρθωσή της ολικά ή μερικά μέσα σε προθεσμία **οκτώ (8) ετών** από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου στη συγκεκριμένη περιοχή. Για το Ελληνικό Δημόσιο, τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή τους μόνιμα εργαζόμενους στο εξωτερικό κατά τη λήξη της οκταετούς προθεσμίας, η αντίστοιχη προθεσμία είναι **δέκα (10) έτη**.

❖ Διαδικασίες Διόρθωσης

Το είδος του σφάλματος στην Αρχική εγγραφή καθορίζει και τη διαδικασία διόρθωσης. Ειδικότερα, ο νόμος διακρίνει τις περιπτώσεις που απαιτούν αμετάκλητη δικαστική απόφαση από εκείνες που οφείλονται σε πρόδηλο σφάλμα και μπορούν να διορθωθούν διοικητικά, χωρίς δικαστική παρέμβαση, με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου.

Μετά τη λήξη των παραπάνω προθεσμιών οι Αρχικές εγγραφές καθίστανται οριστικές, παράγουν αμάχητο τεκμήριο, δηλαδή αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου τους.

Η προθεσμία διόρθωσης αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε., με την οποία ορίζεται η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή.

❖ Τα «Αγνώστου ιδιοκτήτη»

Τα ακίνητα (ή δικαιώματα σε ακίνητα) που για οποιοδήποτε λόγο δεν δηλώθηκαν κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης εγγράφονται στην κτηματολογική βάση με την ένδειξη «Αγνώστου ιδιοκτήτη». Για τη διόρθωση αρχικών εγγραφών «Αγνώστου ιδιοκτήτη» σε γνωστού ιδιοκτήτη ισχύουν οι ίδιες διαδικασίες –δικαστική ή διοικητική ανάλογα με την περίπτωση- με αυτές των λανθασμένων εγγραφών. Συγκεκριμένα, ο ενδιαφερόμενος, αφού προηγουμένως εντοπίσει το ακίνητό του στα κτηματολογικά στοιχεία, θα πρέπει να τηρήσει τις διαδικασίες διόρθωσης που προβλέπονται.

❖ Πρόδηλα Σφάλματα

Διόρθωση Αρχικών εγγραφών μπορεί να γίνει με τη διοικητική διαδικασία του **προδήλου σφάλματος** με αίτηση στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου ενδεικτικά για τις εξής περιπτώσεις:

α) Ως προς το πρόσωπο του δικαιούχου:

Λανθασμένα στοιχεία ονοματεπώνυμου, αριθμού αστυνομικής ταυτότητας, πατρώνυμου, μητρώνυμου, ημερομηνίας γέννησης κ.λ.π.

β) Ως προς το δικαίωμα:

Λανθασμένα στοιχεία για το είδος του καταχωρηθέντος δικαιώματος (πχ πλήρης ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία κ.λ.π.) ή/και της αιτίας κτήσης (πχ δωρεά, γονική παροχή κ.λ.π.)

γ) Ως προς τον τίτλο κτήσης:

Λανθασμένα στοιχεία συμβολαιογραφικού εγγράφου, δικαστικής απόφασης, διοικητικής πράξης κ.λ.π. (πχ αριθμός εγγράφου, στοιχεία εκδότη/ εκδούσας αρχής κ.λ.π.) λανθασμένα στοιχεία μεταγραφής/ εγγραφής τίτλου κτήσης (π.χ. υποθηκοφυλακείο, τόμος, αριθμός, ημερομηνία κ.λ.π.).

Με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος αντιμετωπίζονται και οι εξής **περιπτώσεις διόρθωσης** αρχικών κτηματολογικών εγγραφών:

- Όταν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συγκυρίους που έχουν κοινό έγγραφο τίτλο κτήσης, εφόσον ορισμένοι εξ αυτών καταχωρίστηκαν στις αρχικές εγγραφές με τον εν λόγω τίτλο.
- Όταν το ακίνητο περιλαμβάνεται σε κοινό τίτλο κτήσης με άλλα ακίνητα της ίδιας κτηματογραφημένης περιοχής, τα οποία έχουν καταχωριστεί ως γνωστού ιδιοκτήτη.
- Όταν το δικαίωμα που δεν καταχωρίστηκε στο Κτηματολόγιο στηρίζεται σε τίτλο κτήσης που έχει μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο υπό την προϋπόθεση ότι εκείνος που έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος συναινεί στην διόρθωση αυτή και, εάν πρόκειται για ακίνητο με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», εφόσον συναινεί το Ελληνικό Δημόσιο
- Όταν η μη καταχώριση ενός δικαιώματος στα κτηματολογικά βιβλία οφείλεται σε σφάλμα ή παραδρομή κατά τη μεταφορά των κτηματολογικών στοιχείων από τους τελικούς πίνακες της κτηματογράφησης.
- Όταν πρόκειται για διηρημένη ιδιοκτησία, είτε αυτή έχει εγγραφεί σε αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο με την ένδειξη «Άγνωστου ιδιοκτήτη» -δηλαδή διαθέτει Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) ή περιλαμβάνεται σε μία συνολική εγγραφή «Άγνωστου ιδιοκτήτη», είτε δεν απεικονίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές, δηλαδή δεν διαθέτει ΚΑΕΚ.
- Όταν το ακίνητο (γεωτεμάχιο ή διηρημένη ιδιοκτησία) έχει αποκτηθεί με παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ).

❖ Περίπτωση κληρονομιάς

Οι κληρονόμοι ακινήτου που έχει την ένδειξη «Άγνωστου ιδιοκτήτη» και εμπίπτει σε κάποια από τις παραπάνω περιπτώσεις μπορούν να υποβάλουν Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος στο όνομα του αποβιώσαντος δικαιούχου, επικαλούμενοι τα στοιχεία που αποδεικνύουν την ύπαρξη κληρονομικού δικαιώματος. Στη συνέχεια, θα ακολουθήσει η εγγραφή της αποδοχής κληρονομιάς, έτσι ώστε να καταγραφούν τα δικά τους στοιχεία.

❖ Διαδικασίες υποβολής αιτήσεων

1. Για διόρθωση προδήλου σφάλματος (άρθρα 18, 20α ν.2664/98)

Η διόρθωση προδήλου σφάλματος γίνεται με υποβολή τυποποιημένου εντύπου **Αίτησης Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος** είτε από τον δικαιούχο είτε από τρίτο πρόσωπο, που έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή, κληρονόμο) στο Κτηματολογικό Γραφείο, στο οποίο ανήκει το ακίνητο.

Διαδικασία:

- 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 στο κατά τόπον αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο με επισυναπτόμενα αντίγραφα των εγγράφων από τα οποία προκύπτουν τα ορθά στοιχεία της εσφαλμένης εγγραφής.

Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου είναι αρμόδιος κατά νόμο για την αποδοχή ή την απόρριψη του αιτήματος διόρθωσης και εκδίδει σχετική απόφαση. Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί μέσα σε **15 εργάσιμες ημέρες** από την υποβολή της αίτησης ή αν απορρίψει την αίτηση, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή **μέσα σε προθεσμία 15 εργάσιμων ημερών από τη λήξη της προθεσμίας αυτής**, ή αφοτου έλαβε γνώση της απόρριψης της αίτησης.

2. Για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων (άρθρο 19 παρ.2 του ν. 2664/98)

Προαπαιτείται: έκδοση κτηματογραφικού διαγράμματος για το/τα ακίνητο/α (ΚΑΕΚ) του/των οποίου/ων αιτείται η διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων (βλ. αντίστοιχη διαδικασία για έκδοση κτηματογραφικού διαγράμματος).

Διαδικασία:

- 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).

❖ Διόρθωση με δικαστική απόφαση

Η διαδικασία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με **αμετάκλητη δικαστική απόφαση** ισχύει στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Εάν πρόκειται για ζήτημα ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης, δηλαδή το ακίνητο έχει καταχωριστεί στο Κτηματολόγιο στο όνομα τρίτου ή υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, που δεν συναινεί σε αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται η άσκηση αγωγής (αναγνωριστικής ή διεκδικητικής) ενώπιον του αρμοδίου κατά τόπο Δικαστηρίου. Με ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως της, η αγωγή κοινοποιείται και στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου προκειμένου να καταχωριστεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Μετά την έκδοση αποφάσεως υποβάλλεται αίτηση διόρθωσης της εγγραφής στο Κτηματολογικό Γραφείο και ακολουθείται η διαδικασία εγγραφής πράξης.
- Εάν πρόκειται για ακίνητο με ένδειξη «Αγνώστου ιδιοκτήτη», δηλαδή για ακίνητο που για οποιοδήποτε λόγο δεν δηλώθηκε στη διάρκεια της κτηματογράφησης, που δεν εμπίπτει στις κατηγορίες διόρθωσης προδήλου σφάλματος και απαιτείται η συναίνεση του Δημοσίου. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να ακολουθηθεί η απλή και σύντομη δικαστική διαδικασία της «Εκούσιας Δικαιοδοσίας», με την οποία υποβάλλεται αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου και το Δικαστήριο κρίνει χωρίς αντιδικία.

3.6.5 Κτηματογράφηση

❖ Σύνταξη του Κτηματολογίου (κτηματογράφηση)

Η σύνταξη του κτηματολογίου ("κτηματογράφηση") μιας περιοχής ορίζεται ως η διαδικασία καταγραφής των εμπράγματων ή άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων (π.χ. πλήρης ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία, προσημείωση ή άλλο εμπράγματο βάρος, κ.λπ.) που έχουν τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ακίνητα μιας συγκεκριμένης περιοχής της χώρας και η σύνδεση των δικαιωμάτων αυτών με συγκεκριμένο(α) ακίνητο(α), όπως αυτά ορίζονται και απεικονίζονται κατόπιν διαδικασιών ελέγχου και τεχνικής επεξεργασίας στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Κατά την καταγραφή ενός εμπράγματος δικαιώματος καταγράφονται επίσης και μια σειρά νομικών πληροφοριών (ληξιαρχικά στοιχεία και στοιχεία ταυτότητας του δικαιούχου, τρόπος απόκτησης του δικαιώματος, στοιχεία της πράξης με την οποία έχει αποκτηθεί το δικαίωμα κ.λπ.). Επιπροσθέτως, τα γεωτεμάχια απεικονίζονται στα κτηματολογικά διαγράμματα κατά απόλυτο τρόπο με συγκεκριμένες συντεταγμένες κορυφών στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87), οριογραμμές και εμβαδά.

Συνεπώς, η διαδικασία κτηματογράφησης αποσκοπεί αφενός στη συλλογή, επεξεργασία και καταγραφή των εμπράγματων και άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων ανά ακίνητο και, αφετέρου, στη συλλογή και επεξεργασία στοιχείων που θα επιτρέψουν την κατά το δυνατόν ακριβέστερη απεικόνιση των γεωτεμαχίων στο κτηματολογικό διάγραμμα.

❖ Στάδια κτηματογράφησης

Η διαδικασία κτηματογράφησης έχει συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα, που ξεκινά με την κήρυξη μιας περιοχής υπό κτηματογράφηση και ολοκληρώνεται με την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου στη συγκεκριμένη περιοχή.

Συνοπτικά, περιλαμβάνει τα ακόλουθα **στάδια**:

- **Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας** από τους δικαιούχους στα Γραφεία Κτηματογράφησης και καταχώριση των δηλώσεων σε ψηφιακή βάση.
- **Σύνταξη προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων** με βάση τα στοιχεία που έχουν συλλεχθεί από τη διαδικασία της υποβολής δηλώσεων και έχουν τύχει επεξεργασίας από νομικούς και τοπογράφους.
- **Ανάρτηση προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων** (πινάκων και διαγραμμάτων) στα Γραφεία Κτηματογράφησης για διάστημα δύο μηνών και αποστολή αποσπασμάτων στους δικαιούχους προς ενημέρωσή τους.
- **Υποβολή ενστάσεων** ενώπιον ανεξάρτητων διοικητικών επιτροπών ή αιτήσεων διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής κατά περίπτωση – από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον- για διάστημα δύο μηνών για τους κατοίκους εσωτερικού και τεσσάρων μηνών για τους κατοίκους εξωτερικού.
- **Αναμόρφωση των κτηματολογικών στοιχείων** μετά την εξέταση των ενστάσεων και των αιτήσεων διόρθωσης και **σύνταξη των τελικών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων**. Οι εγγραφές που εμφανίζονται στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες ονομάζονται Αρχικές Εγγραφές, καθώς αποτελούν την πρώτη (αρχική) εγγραφή στο κτηματολόγιο.
- **Έναρξη λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου** στη συγκεκριμένη περιοχή στη θέση του παλαιού Υποθηκοφυλακείου.

❖ Γραφεία Κτηματογράφησης

Η κτηματογράφηση σήμερα συνεχίζεται με την επεξεργασία των δηλώσεων και την ακριβή οριοθέτηση των γεωτεμαχίων. Η β' φάση κτηματογράφησης θα καταλήξει στην κατάρτιση των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων μέσα στο 2010. Οι πίνακες **θα αναρτηθούν στα Γραφεία Κτηματογράφησης** και τους Δήμους, ενώ παράλληλα, θα αποσταλούν ταχυδρομικά Αποσπάσματα των εγγραφών σε όσους έχουν δηλώσει δικαιώματα. Η διαδικασία της Ανάρτησης θα δώσει τη δυνατότητα στους πολίτες να ελέγξουν το περιεχόμενο των εγγραφών που έχουν γίνει και να καταθέσουν ενστάσεις για τυχόν λάθη ή παραλείψεις.

Στο διάστημα μέχρι την Ανάρτηση είναι πιθανόν να χρειαστεί οι πολίτες να απευθυνθούν στα Γραφεία Κτηματογράφησης για μία σειρά θεμάτων, όπως εκπρόθεσμες δηλώσεις, δηλώσεις νέων δικαιωμάτων που αποκτήθηκαν μετά την διαδικασία υποβολής των δηλώσεων, αιτήσεις για την διόρθωση στοιχείων σε δηλώσεις που υποβλήθηκαν και άλλες εκκρεμότητες.

Για αυτές τις υποθέσεις, μέχρι να γίνει η ανάρτηση των κτηματολογικών στοιχείων πρέπει να απευθύνονται στα αρμόδια Γραφεία Κτηματογράφησης και με απλές διαδικασίες, ανάλογα με την περίπτωση, μπορούν να διεκπεραιώνουν τις υποθέσεις τους.

❖ **Μεταβιβάσεις κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης**

Μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων και μέχρι ένα μήνα μετά την έναρξη της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο (π.χ. από κληρονομιά) πρέπει να υποβάλει δήλωση στο κτηματολόγιο. Η δήλωση αυτή δεν είναι εκπρόθεσμη, αλλά προβλέπεται από το νόμο με σκοπό την ενημέρωση της κτηματολογικής βάσης κατά το μεταβατικό στάδιο της κτηματογράφησης. Στην περίπτωση αυτή συμπληρώνεται ένα αντίστοιχο έντυπο και η δήλωση υποβάλλεται στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης εντός ενός μηνός από τη μέρα που αποκτήθηκε το δικαίωμα, δηλαδή από τη μεταγραφή του στο Υποθηκοφυλακείο.

Επισημαίνεται ότι στο διάστημα μέχρι την ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων οι συμβολαιογράφοι συντάσσουν τα συμβόλαια κανονικά χωρίς να επισυνάπτουν σε αυτά οποιοδήποτε πιστοποιητικό ή βεβαίωση υποβολής δήλωσης και οι Υποθηκοφύλακες μεταγράφουν τα συμβόλαια όπως και πριν χωρίς να ελέγχουν εάν ο πωλητής έχει υποβάλει δήλωση ή όχι. Ο συμβολαιογράφος οφείλει να υπενθυμίσει την υποχρέωση υποβολής δήλωσης. Πιστοποιητικό υποβολής δήλωσης θα χρειαστεί για οποιοδήποτε συμβόλαιο ή δικαστική ενέργεια που αφορά στο ακίνητο μετά την ανάρτηση.

❖ **Διορθώσεις μετά την υποβολή της δήλωσης**

• **Διόρθωση στοιχείων της δήλωσης**

Εφόσον επιθυμείται η διόρθωση στοιχείων της δήλωσης μπορεί να υποβάλλεται στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης ή να αποστέλλεται με συστημένη επιστολή Αίτηση Διόρθωσης Στοιχείων Δήλωσης, στην οποία θα επισυνάπτεται έντυπο δήλωσης με συμπληρωμένα μόνο τα πεδία που πρέπει να διορθωθούν.

• **Διόρθωση στοιχείων επικοινωνίας**

Σε περίπτωση αλλαγής των στοιχείων επικοινωνίας που έχουν δηλωθεί, θα πρέπει να ενημερωθεί σχετικά το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης υποβάλλοντας Αίτηση Γνωστοποίησης Αλλαγής Στοιχείων Επικοινωνίας. Στη διεύθυνση επικοινωνίας που έχει δηλωθεί θα λαμβάνεται όλη η σχετική αλληλογραφία κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης όπως π.χ. τα αποσπάσματα κτηματολογικών στοιχείων, ενώ τα τηλέφωνα επικοινωνίας θα χρειαστούν στην περίπτωση τυχόν διευκρινίσεων.

• **Εκκρεμότητα στο φάκελο της δήλωσης ή Μη μετεγγραμμένο στο Υποθηκοφυλακείο συμβόλαιο**

Εάν υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας στο Εθνικό Κτηματολόγιο για ακίνητο που δεν έχει μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο, μόλις ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταγραφής, μπορεί να υποβληθεί Αίτηση Κατάθεσης Συμπληρωματικών Στοιχείων στο αρμόδιο Γραφείο

Κτηματογράφησης, στην οποία θα επισυνάπτεται το πιστοποιητικό μεταγραφής. Σημειώνεται ότι η μεταγραφή των συμβολαίων στο Υποθηκοφυλακείο είναι υποχρεωτική, δηλαδή μόνο το συμβόλαιο χωρίς τη μεταγραφή του δεν οδηγεί στην απόκτηση του δικαιώματος που περιγράφεται σε αυτό.

❖ Υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας

Μπορείτε να υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας ενός δικαιούχου με τους ακόλουθους **τρόπους**:

- **Πηγαίνοντας ο ίδιος ή κάποιο τρίτο πρόσωπο στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.** Στην περίπτωση που τρίτος απλώς καταθέτει τη δήλωση αντί για τον δικαιούχο απαιτείται απλή εξουσιοδότηση (χωρίς θεώρηση του γνησίου της υπογραφής). Στην περίπτωση που τρίτος συμπληρώνει, υπογράφει και καταθέτει τη δήλωση αντί για τον δικαιούχο απαιτείται συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

Στο συμπληρωμένο έντυπο της δήλωσης θα επισυνάπτονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά τα οποία είναι:

1. Απλά φωτοαντίγραφα των τίτλων που τεκμηριώνουν τα δικαιώματα σε ακίνητα (π.χ. συμβόλαια).
2. Αποδεικτικό καταβολής πάγιου τέλους κτηματογράφησης.

Κατά την υποβολή της δήλωσης χρειάζεται απλό φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου και η επίδειξη εγγράφου από το οποίο να προκύπτει το Α.Φ.Μ. του δηλούντος (π.χ. εκκαθαριστικό εφορίας, λογαριασμός ΔΕΗ κ.λ.π.)

- **Αποστέλλοντας ταχυδρομικά μέσω ΕΛΤΑ ή κάποιου courier τη δήλωσή στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.** Στην περίπτωση αυτή πέραν του εντύπου της δήλωσης και συνυποβαλλομένων κατά περίπτωση, επισυνάπτονται υποχρεωτικά:

1. απλό φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου
απλό φωτοαντίγραφο εγγράφου από το οποίο να προκύπτει το ΑΦΜ του δηλούντος (π.χ. εκκαθαριστικό εφορίας, λογαριασμός ΔΕΗ κ.λ.π.)
2. ο πρωτότυπο αποδεικτικό καταβολής του πάγιου τέλους κτηματογράφησης

- **Ηλεκτρονικά**

Στην περίπτωση αυτή βασική προϋπόθεση είναι να υπάρχει ένας **λογαριασμός e-mail** για είναι δυνατή η βασική πρόσβαση στην εφαρμογή. Τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα είτε θα σαρωθούν και θα σταλούν ηλεκτρονικά ή θα αποσταλούν ταχυδρομικά στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να επισυνάπτονται υποχρεωτικά:

1. απλό φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου
2. απλό φωτοαντίγραφο εγγράφου από το οποίο να προκύπτει το ΑΦΜ του δηλούντος (π.χ. εκκαθαριστικό εφορίας, λογαριασμός ΔΕΗ κ.λ.π.)

❖ Πληρωμή τέλους κτηματογράφησης

Η καταβολή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης διενεργείται μέσω 17 τραπεζών και των αυτοματοποιημένων καταστημάτων του δικτύου των ΕΛΤΑ. Ο υπολογισμός και η πληρωμή του τέλους προηγείται της υποβολής της δήλωσης και το αποδεικτικό καταβολής επισυνάπτεται στο έντυπο της δήλωσης.

Πληρωμή σε τράπεζα: για τον υπολογισμό του τέλους χρησιμοποιείται το «Έντυπο πληρωμής παγίου τέλους κτηματογράφησης». Στο έντυπο υπολογίζεται το τέλος για όσα δικαιώματα δηλώνει ένα φυσικό πρόσωπο στον **ίδιο** Δήμο ή Κοινότητα. Δηλαδή, αν κάποιος έχει δικαιώματα σε διαφορετικούς Δήμους ή Κοινότητες θα συμπληρώσει ξεχωριστό έντυπο πληρωμής τέλους για τα δικαιώματα που διαθέτει σε καθένα από αυτούς.

Πληρωμή στην Ηλεκτρονική Υποβολή Δήλωσης: Αν υποβληθεί η δήλωση ηλεκτρονικά, η πληρωμή του τέλους είναι δυνατή μόνο με πιστωτική κάρτα μέσω της εφαρμογής.

3.7 Προγράμματα Εθνικού Κτηματολογίου

3.7.1 Α' Πιλοτικό, Β' Πιλοτικό και Ά Κύριο Πρόγραμμα

Ο Ο.Κ.Χ.Ε., με τη σύμφωνη γνώμη της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, αποφάσισε η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου να ξεκινήσει με την εκπόνηση δύο πιλοτικών προγραμμάτων. Ο σκοπός αυτών των πιλοτικών προγραμμάτων ήταν η αξιολόγηση των δεδομένων και η διαμόρφωση της εικόνας των προβλημάτων και των δυσκολιών που θα κληθεί να αντιμετωπίσει η συνολική εφαρμογή του προγράμματος σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου.

Τα πιλοτικά προγράμματα κατά την Κ.Α.Ε. ήταν καταναμεμημένα χωρικά, έτσι ώστε να καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αστικών, αγροτικών και περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών.

Το Πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου αφορά το:

- **16%** της συνολικής έκτασης των **αστικών** περιοχών της χώρας,
- **10%** της συνολικής έκτασης των **αγροτικών** περιοχών της χώρας,
- **7%** της συνολικής έκτασης των **υπολοίπων** εκτάσεων της χώρας.

Τα πιλοτικά προγράμματα σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου άρχισαν το 1995, ολοκληρώθηκαν το 2002 και περιελάμβαναν 66 περιοχές δήμων και κοινοτήτων, εκ των οποίων 7 στο νομό Αττικής, ευρισκόμενες σε 27 νομούς της χώρας.

Οι 3 φάσεις του προγράμματος (Α' Πιλοτικό, Β' Πιλοτικό και 1ο Κύριο Πρόγραμμα) αφορούν **93** μελέτες, οι οποίες ανατέθηκαν σε **800** περίπου γραφεία μελετητών και μελετητικών εταιρειών, με τα οποία συνεργάζονται περισσότερα από **300** δικηγορικά γραφεία και **170** γραφεία δασολόγων. Στο Ά Πιλοτικό Πρόγραμμα οι υποβληθείσες δηλώσεις ήταν 820.000, 90% του συνόλου, 500.000 πολίτες.

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (εκ.στρ.)	ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ (δισ.δρχ.)	ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
Α' ΠΙΛΟΤΙΚΟ	66	2,0	8,2	2.400
Β' ΠΙΛΟΤΙΚΟ	54	1,0	4,3	1.000
1ο ΚΥΡΙΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ	221	5,0	24,0	5.000
ΣΥΝΟΛΟ	341	8,0	36,5	8,400

Πίνακας 3.3 Προγράμματα Εθνικού Κτηματολογίου

Το Εθνικό Κτηματολόγιο απαιτούσε τουλάχιστον **15 χρόνια** για την πλήρη υλοποίησή του, όμως από το 2004 και μετά λειτούργησε στη χώρα μας Κτηματολόγιο τμηματικά για τους πρώτους ΟΤΑ, οι οποίοι είχαν ενταχθεί στο πρόγραμμα εφαρμογής του. Το κόστος του προγράμματος προσέγγιζε τα **300 δισ.** Δρχ.

Α' Κύριο Πρόγραμμα

Το πρώτο κύριο πρόγραμμα σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου άρχισε το 1998, πριν από την ολοκλήρωση των πιλοτικών προγραμμάτων. Είχαν ανατεθεί 38 μελέτες σε αντίστοιχο αριθμό κοινοπραξιών στις οποίες μετείχαν 214 ελληνικές και αλλοδαπές μελετητικές εταιρείες και μελετητικά γραφεία. Ολοκληρώθηκε το 2006 και περιελάμβανε 274 περιοχές δήμων και κοινοτήτων, εκ των οποίων 24 στο νομό Αττικής, ευρισκόμενες σε 46 νομούς της χώρας.

Η πρώτη αυτή γενιά των κτηματογραφήσεων, εντάχθηκε στο Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης (Κ.Π.Σ.) της Ε.Ε, περιελάμβανε συνολικά 340 περιοχές σε έκταση 8.4εκ.στρ. και διήρκησε 11 περίπου χρόνια. Καταγράφηκαν περίπου 6εκ. δικαιώματα σε 95 μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία. Παρατηρήθηκαν σημαντικές καθυστερήσεις στη υλοποίηση των προγραμμάτων και σημαντικές αυξήσεις στο προϋπολογισμένο κόστος εργασιών.

3.7.2 107 Νέες Περιοχές υπό Κτηματογράφηση

Από τις **17 Ιουνίου 2008** είναι σε εξέλιξη η νέα γενιά κτηματογραφήσεων σε 107 Δήμους, Κοινότητες και τοπικά διαμερίσματα στην Αττική, στη Θεσσαλονίκη και στις πρωτεύουσες των νομών, που δεν είχαν κτηματογραφηθεί με τα προηγούμενα προγράμματα. Κατά τη Κ.Α.Ε. είναι το σημαντικότερο πρόγραμμα που έγινε μέχρι σήμερα με το οποίο θα κτηματογραφηθούν **3,1 εκ.στρ.**, θα καταγραφούν **6,7 εκατ. δικαιώματα ιδιοκτησίας** και καλύπτει τα **2/3** του πληθυσμού της χώρας. Η πρώτη φάση των κτηματογραφήσεων αυτών έχει πραγματοποιηθεί και αναμένεται να ξεκινήσει η δεύτερη φάση των κτηματογραφήσεων.

Δηλώσεις ιδιοκτησίας φυσικών και νομικών προσώπων

Η διαδικασία υποβολής δηλώσεων από τους πολίτες, που αποτελεί το πρώτο βήμα της διαδικασίας κτηματογράφησης, ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του 2008. Μέσα σε έξι (6) μήνες περίπου 2,8 εκατομμύρια πολίτες δήλωσαν περίπου 5,1 εκατομμύρια δικαιώματα ιδιοκτησίας στις περιοχές αυτές. Επίσης, 17.000 νομικά πρόσωπα (οργανισμοί, τράπεζες, τοπική αυτοδιοίκηση κ.α.) δήλωσαν άλλα 700.000 δικαιώματα ιδιοκτησίας.

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 ΜΕΣΣΟΓΑΙΑΣ
67. Κοινότητα ΠΑΛΑΙΑΣ ΦΩΚΙΑΙΑΣ
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 (γυν 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
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 ΘΕΣΣΠΡΩΤΙΑΣ
93. Τοπικό Διαμέρισμα ΚΑΡΑΙΤΣΗΣ του Δήμου ΚΑΡΑΙΤΣΑΣ του Νομού ΚΑΡΑΙΤΣΗΣ
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 ΕΛΕΣΣΗΣ του Δήμου ΕΛΕΣΣΑΣ 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 ΦΘΙΩΤΙΑΔΑΣ
106. Τοπικό Διαμέρισμα ΦΛΩΡΙΝΗΣ του Δήμου ΦΛΩΡΙΝΑΣ του Νομού ΦΛΩΡΙΝΗΣ
107. Τοπικό Διαμέρισμα ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ του Δήμου ΠΟΛΥΓΥΡΟΥ του Νομού ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ

3.8 Υφιστάμενα Κτηματολόγια του ελληνικού χώρου

3.8.1 Κτηματολογικό Γραφείο Πρωτεύουσας

Αντικείμενο

- Τήρηση και ενημέρωση των κτηματικών χαρτών και κτηματικών βιβλίων
- Χορήγηση αποσπασμάτων κτημ.χάρτη και κτημ.βιβλίου σε ενδιαφερόμενους πολίτες
- Θεώρηση οικοδομικών αδειών ως προς τον κτηματολογικό αριθμό των ακινήτων

Περιοχή Αρμοδιότητας

- Δήμος Καλλιθέας (666 τετράγωνα, 4.450 στρέμματα)
- Δήμος Π.Φαλήρου (343 τετράγωνα, 2.760 στρέμματα)

Διατιθέμενο υλικό

Κτηματολογικά δεδομένα (πίνακας και χάρτης) σε ψηφιακή ή αναλογική μορφή, χορηγούμενα με ανταποδοτικό τέλος. Χορηγούνται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου.

Νομικό Καθεστώς Λειτουργίας ΓΚΠ

Το Γραφείο Κτηματολογίου Πρωτεύουσας (ΓΚΠ) συστήθηκε ως "Κτηματικό Αρχαιοφυλακείο", μετά την Α3/87459/10-10-1923 εγκύκλιο διαταγή του Υπουργού Συγκοινωνίας, σε εφαρμογή των διατάξεων του Ν.Δ/τος της 5-9-1923 "περί κωδικοποίησης των περί κτηματογραφίσεως αστικών ακινήτων διατάξεων τροποποιουμένων..". Η αρχική περιοχή αρμοδιότητας ήταν 195 οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) του Δήμου Παλαιού Φαλήρου και 294 του Δήμου Καλλιθέας, δηλαδή περίπου η μισή έκταση των σημερινών διοικητικών τους ορίων.

Σύμφωνα με το πιο πάνω Ν.Δ/γμα (άρθρο 7 σε συνδυασμό με τα άρθρα 8 παρ. 3, 11, 15, 20, 21, 22 και 23) ο "αρχαιοφύλαξ" δηλαδή ο προϊστάμενος του Κτηματικού Αρχαιοφυλακείου και νυν Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτεύουσας, τεχνικός υπάλληλος (τοπογράφος ή μηχανικός της υπηρεσίας των Δημοσίων Έργων του τότε Υπουργείου Συγκοινωνιών), είχε τα εξής καθήκοντα:

1. Κατ' αρχήν για τους σκοπούς της κτηματογράφησης των ακινήτων εντός των ορίων αρμοδιότητας του, να προπαρασκευάζει τις προσκλήσεις, με τις οποίες εκαλούνταν όλοι οι νομείς ή αξιούντες εμπράγματο δικαίωμα επί των πιο πάνω ακινήτων να υποβάλουν δηλώσεις εμπραγμάτου ιδιοκτησίας τις οποίες εν συνεχεία παρελάμβανε και τις φύλασσε μαζί με τα υπόλοιπα υποβληθέντα στοιχεία με τα οποία εξακριβώνονταν τα όρια και η νομική μορφή των κτηματογραφούμενων ακινήτων.
2. Να συμμετέχει στο ασχολούμενο με τις κτηματογραφικές εργασίες τεχνικό προσωπικό, να ειδοποιεί με γενική ανακοίνωση τους ενδιαφερόμενους σχετικά με το πότε επρόκειτο να λάβει χώρα η επί τόπου οριοθέτηση των κτημάτων και να παρέχει στους επί της οριοθέτησεως υπαλλήλους τα αναγκαία έγγραφα και λοιπά σχετικά με την οριοθέτηση στοιχεία.

3. Να καταρτίζει τα κτηματικά βιβλία βάσει των παραδιδόμενων σε αυτόν κτηματικών χαρτών και λοιπών αναγκαίων στοιχείων, καθώς επίσης και των μετά την κύρωση των κτηματικών χαρτών και βιβλίων σχετικών ευρετηρίων τους.
4. Να τηρεί τον κτηματικό χάρτη με τα σχετικά κτηματικά βιβλία και ευρετήρια ενημερώνοντάς τα για τις κάτωθι επερχόμενες επί των ακινήτων μεταβολές μετά τη διενέργεια σχετικής αυτοψίας:
 - ο Κάθε πράξη μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου
 - ο Κάθε άλλη μεταβολή του ακινήτου με κατασκευή ή διαρρύθμιση και κατεδάφιση επ' αυτού οικοδομών και εν γένει οποιωνδήποτε τεχνικών έργων
5. Να εκδίδει σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που εμπίπτει στην αρμοδιότητά του, αιτήσει του ενδιαφερομένου, πιστοποιητικό περί αποτυπώσεως και καταχωρίσεως στα κτηματικά βιβλία και στον κτηματικό χάρτη της πράξης μεταβίβασης και των τυχόν μη αποτυπωθεισών προηγουμένως επί του ακινήτου μεταβολών.
6. Να εκδίδει αιτήσει παντός έχοντος έννομο συμφέρον σε περίπτωση επελεύσεως οποιασδήποτε από τις πιο πάνω αναφερόμενες εμπράγματα μεταβολές επί ακινήτου μετά την αποτύπωση και καταχώρισή της στον κτηματικό χάρτη και βιβλία, επίσημα αντίγραφα των ενημερωμένων με την εμπράγματη μεταβολή κτηματικού χάρτη και βιβλίων και του τοπογραφικού και χωροσταθμικού χάρτου.

Στην πράξη κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.Δ/τος της 5-9-1923 μετά την ολοκλήρωση της αρχικής (πρώτης) κτηματογράφησης και των μεταγενέστερων τριών διορθώσεων και ενημερώσεων της, το αντικείμενο του ΓΚΠ είναι η τήρηση και ενημέρωση των κτηματικών χαρτών και βιβλίων, η οποία επιτυγχάνεται αφού, προκειμένου να συνταχθεί οποιαδήποτε δικαιοπραξία επί ακινήτου αρμοδιότητός του, πρέπει αυτή να συνοδεύεται από το αρχικά προβλεπόμενο στο άρθρο 22 του Ν.Δ/τος της 5-9-1923 πιστοποιητικό (απόσπασμα κτηματολογικών στοιχείων).

Το 1992 ολοκληρώθηκε η σύνταξη νέων κτηματολογικών μελετών για τους Δήμους Παλαιού Φαλήρου και Καλλιθέας. Για την περιοχή Παλαιού Φαλήρου, ενώ έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση, δεν έχει εκδοθεί ακόμα η διαπιστωτική πράξη που πρόβλεπε το άρθρο 4 του Ν.1512/1989, με αποτέλεσμα, τα αρχικά ακίνητα του ΓΚΠ να εξακολουθούν να υπάγονται στο νομικό καθεστώς του Ν.Δ/τος της 5-9-1923, ενώ τα υπόλοιπα ακίνητα να παραμένουν σε εκκρεμότητα. Αντίθετα, για τα ακίνητα του Δήμου Καλλιθέας έκτασης περίπου 5.000 στρεμμάτων, ισχύει το νομικό καθεστώς του άρθρου 4 του Ν.1512/1985 "Περί Γραφείων Κτηματογράφησης", σε συνδυασμό με το εκτελεστικό αυτού Π.Δ/γμα 49/1987.

Η ένταξη του ΓΚΠ στο νέο νομικό καθεστώς για τα ακίνητα του Δήμου της Καλλιθέας έγινε στις 8-11-1993, ένα μήνα δηλ. μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσης (ΦΕΚ 825/Β/93) της πράξης του Νομάρχη Πειραιά με την οποία διαπιστώθηκε [κατ' εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 4 του Ν.1512/1985 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 11 του Ν.1647/1986 (ΦΕΚ 141/Α/86)], ότι ολοκληρώθηκε η συγκέντρωση των κτηματογραφικών στοιχείων που αφορούν όλα τα ακίνητα του Δήμου Καλλιθέας της Νομαρχίας Πειραιά.

Με βάση λοιπόν τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παρ. 1 του εκτελεστικού του άρθρου 4 του Ν.1512/1985 υπ' αριθ. 49/1987 ΠΔ/γμα, στην αρμοδιότητα του ΓΚΠ ανήκει:

1. Η δημιουργία, τήρηση και λειτουργία αρχείου χαρτών, αρχείου γεωδαιτικών και λοιπών στοιχείων της περιοχής αρμοδιότητάς τους. Στα στοιχεία αυτά περιλαμβάνονται και όσα στοιχεία προκύπτουν από τις πολεοδομικές μελέτες και τις πράξεις εφαρμογής που προβλέπονται από το Ν.1337/1983 και κάθε χαρτογραφικό υλικό που συντάσσεται από όλους τους φορείς του δημοσίου τομέα του άρθρου 1 παρ. 6 του Ν.1256/1982, όπως κάθε φορά ισχύει.
2. Η τήρηση και ενημέρωση των κτηματικών χαρτών και πινάκων, το περιεχόμενο των οποίων καθορίζεται με το άρθρο 1 του Π.Δ/τος 49/1987.

Για να εξασφαλιστεί η συνεχής ενημέρωση των κτηματικών χαρτών, πινάκων και κτηματικών βιβλίων,

- ο Στην παράγραφο 2 του άρθρου 4 του Ν.1512/1985 ορίζεται ότι για να είναι έγκυρα τα συμβόλαια σύστασης, μετάθεσης, αλλοίωσης, ή κατάργησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής που καθορίζεται στην πιο πάνω αναφερόμενη διαπιστωτική πράξη του οικείου Νομάρχη (και στην περίπτωση του ΓΚΠ, του Δήμου Καλλιθέας) θα πρέπει να προσκομιστεί στο συμβολαιογράφο απόσπασμα από τα κτηματογραφικά στοιχεία, που τηρεί το ΓΚΠ. Το απόσπασμα αυτό επισυνάπτεται και μνημονεύεται υποχρεωτικά στο συμβόλαιο. Ο τύπος του αποσπάσματος καθορίστηκε με την υπ' αριθ 102005/7753/17-12-1992 απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 20 Β/22-1-1993), που εκδόθηκε σε εκτέλεση της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Ν.1512/1983.
- ο Με την παράγραφο 3 του άρθρου 4 του Ν.1512/1985 προβλέπεται,
- ο Αφενός μεν απαγόρευση εγγραφής στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών κάθε πράξης που υπόκειται σε τέτοια εγγραφή, αν αυτή δεν συνοδεύεται από το απόσπασμα των πιο πάνω κτηματογραφικών στοιχείων, στο οποίο επισυνάπτεται κτηματογραφικός χάρτης του ακινήτου με βεβαίωση επ' αυτού από την υπηρεσία και των στοιχείων που απαιτούνται κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 5 του Ν.651/1977,
- ο Αφετέρου δε υποχρέωση των υποθηκοφυλάκων να αποστέλλουν αμέσως στο ΓΚΠ μετά την καταχώριση της πράξης, αντίγραφο της περίληψης της πράξης, στην οποία επισυνάπτεται και αντίγραφο του παραπάνω αποσπάσματος κτηματογραφικών στοιχείων.
- ο Επιπλέον καθιερώνεται αυτεπάγγελτη υποχρέωση των δικαστηρίων που δικάζουν αγωγή ή άλλο ένδικο βοήθημα, ή ένδικο μέσο, που αναφέρεται σε εμπράγματα δικαιώματα των πιο πάνω ακινήτων, (με εξαίρεση την αίτηση ασφαλιστικών μέτρων) να αναστέλλει την πρόοδο της δίκης αν δεν προσκομιστεί την ημέρα της δικασίμου από οποιοδήποτε διάδικο το απόσπασμα των κτηματογραφικών στοιχείων.

3. Η χορήγηση αποσπασμάτων στους ενδιαφερόμενους, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Ν.1512/1985.

Για τη χορήγηση του αποσπάσματος των κτηματογραφικών στοιχείων καταβάλλεται από τον αιτούντα, εφ' άπαξ ανταποδοτικό τέλος υπέρ του ΟΚΧΕ [άρθρο 100 του Ν.1892/1990 (ΦΕΚ 101/Α/1990) και άρθρο 1 του Π.Δ/τος 121/1994 (ΦΕΚ 89/Α/13-6-1994)]. Συγκεκριμένα στην παράγραφο 1 ορίζεται ότι, για την έκδοση του αποσπάσματος, καταβάλλεται από τον αιτούντα το πιο πάνω τέλος, για την έκδοση του πρώτου αποσπάσματος κτηματογραφικών στοιχείων του ακινήτου, ενώ για κάθε επόμενη έκδοσή του καταβάλλεται επίσης παράβολο. Αν δε δεν ζητηθεί εντός 20ετίας η έκδοση αποσπάσματος, το τέλος καταβάλλεται από τον κύριο του ακινήτου και εισπράττεται κατά τις διατάξεις περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων.

Ο τρόπος βεβαίωσης και είσπραξης του ανταποδοτικού τέλους και παραβόλου, ορίζεται με το Π.Δ/γμα 121/1994, που εκδόθηκε με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και ΠΕΧΩΔΕ, μετά από γνωμοδότηση του ΔΣ του ΟΚΧΕ, ενώ το ύψος τους θα καθοριστεί κατά περιοχή, με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και ΠΕΧΩΔΕ, το Δεκέμβριο κάθε χρόνου και θα δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, ισχύοντας από 1ης Ιανουαρίου του επομένου έτους. Η πιο πάνω κοινή υπουργική απόφαση δεν έχει μέχρι σήμερα εκδοθεί.

4. Η τήρηση φακέλων για κάθε ιδιοκτησία με έγγραφα, που αναφέρονται στη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα ακίνητα των περιοχών αρμοδιότητάς του, όπως και κάθε σχετικό στοιχείο με τα ακίνητα αυτά, όπως προκύπτει από τις πολεοδομικές μελέτες, τις πράξεις εφαρμογής, τις οικοδομικές άδειες κλπ.
5. Η παροχή πληροφοριών σε κάθε ενδιαφερόμενο.

Η λειτουργία του ΓΚΠ διέπεται από δύο διαφορετικά νομοθετικά πλαίσια, αυτό του Ν.Δ/τος της 5-9-1923, όσον αφορά στα αρχικά ακίνητα του Δήμου Π. Φαλήρου, και αυτό του άρθρου 4 του Ν.1512/1985 σε συνδυασμό με το Π.Δ/γμα 49/1987 για όλα τα ακίνητα όλου του Δήμου Καλλιθέας

3.8.2 Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου

Από τις 07.03.1948, ημερομηνία πλήρους ενσωμάτωσης των Δωδεκανήσων στο ελληνικό κράτος, υιοθετήθηκε η συνέχιση της λειτουργίας του ήδη λειτουργούντος αποδεικτικού συστήματος Κτηματολογίου, το οποίο είχε αναπτυχθεί από τους Ιταλούς στην περιοχή των νήσων Ρόδου, Κω και σε τμήμα της νήσου Λέρου και λειτουργούσε με τα Κτηματολογικά Γραφεία της Ρόδου και της Κω.

Ο όρος "Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου" χρησιμοποιείται επειδή έχει καθιερωθεί ιστορικά και θεωρούμε ότι αναφέρεται στις περιοχές αρμοδιότητας των δύο αυτών Κτηματολογικών Γραφείων.

Το 1924 επί γενικής διοίκησης της Δωδεκανήσου από τον Mario Largo εφαρμόστηκε ο θεσμός του Κτηματολογίου πρώτα στη Ρόδο και στη συνέχεια στην Κω και σε τμήμα της Λέρου (Λακκί) με σκοπό την επέκταση του Κτηματολογίου σε όλες τις περιοχές της Δωδεκανήσου. Για το σκοπό αυτό ιδρύθηκε ένα Κτηματολογικό Γραφείο για τη Ρόδο και ένα Κτηματολογικό Γραφείο για την Κω, στο οποίο υπαγόταν και το τμήμα της Λέρου. Τα δύο αυτά Κτηματολογικά Γραφεία λειτουργούσαν υπό το ίδιο νομικό καθεστώς και το ένα ανεξάρτητα από το άλλο.

Νομικό πλαίσιο: Κτηματολογικός Κανονισμός. Το βασικό νομοθέτημα που ρυθμίζει τη λειτουργία του Κτηματολογίου στα Δωδεκάνησα είναι ο Κτηματολογικός Κανονισμός (Κ.Κ.), που είναι έργο του Ιταλού δικαστή Vincenzo Savarese, προϊστάμενου του Κ.Γ. Ρόδου. Ο Κ.Κ. νομοθετήθηκε με το Κυβερνητικό Ιταλικό Διάταγμα 132/01.09.1929 του Mario Largo και τέθηκε έκτοτε σε ισχύ. Μετά την ένωση της Δωδεκανήσου με την Ελλάδα διατηρήθηκε σε ισχύ ο Κ.Κ. με το άρθρ.8, ν.510/47 και έκτοτε τα δύο υφιστάμενα Κ.Γ. υπάγονται στο Υπ. Δικαιοσύνης. Η αρμοδιότητα του Υπ. Δικαιοσύνης είναι κυρίως ο διοικητικός έλεγχος των πράξεων που υποβάλλονται στο Κ, έλεγχος ο οποίος πραγματοποιείται από τον Κτηματολογικό δικαστή, που προΐσταται κάθε Κ.Γ.

Αρχές και αποδεικτικότητα του συστήματος. Το Κ της Δωδεκανήσου βασίζεται:

- στην **αρχή της νομιμότητας**, σύμφωνα με την οποία ο τίτλος βάσει του οποίου ενεργείται η εγγραφή πρέπει να είναι "νομικά επιτήμεος" ως προς την κτήση, τη μεταβίβαση ή την απόσβεση του δικαιώματος.
- στην **αρχή της ακριβείας**, σύμφωνα με την οποία η υπό τις άνω συνθήκες εγγραφή προσδίδει στο Κ.Β. το τεκμήριο της ακριβείας.
- στην **αρχή της δημόσιας πίστης**, η οποία προκύπτει από το γεγονός ότι η αντίστοιχη εγγραφή έγινε με βάση "ηλεγμένη δημόσια διαδικασία".
- στην **αρχή της προστασίας του "καλή τη πίστει κτωμένου"** σύμφωνα με την οποία η χαρακτηρίζουσα τα Κ.Β. δημόσια πίστη και η εξ αυτής παρεχόμενη προστασία αναφέρεται στους "καλούς τη πίστει" συναλλασσομένους.

Η Κτηματολογική βεβαίωση προηγήθηκε των εγγραφών και βασίστηκε στην Κτηματολογική αποτύπωση και απογραφή μετά από έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας και με τη διαδικασία της **προσωρινής** εγγραφής (τριετής διάρκεια), της οριστικής εγγραφής (τριετής διάρκεια) και της **αμετακλήτου** εγγραφής. Η διαδικασία αυτή είχε ως αποτέλεσμα το φύλλο εγγραφής να έχει απόλυτη, αμάχητη και αποδεικτική ισχύ. Άλλο χαρακτηριστικό του συστήματος, που αναπτύχθηκε, είναι ότι:

- οι γεωμετρικές διαφορές, που δεν καλύπτονται από την ακρίβεια των τηρούμενων στοιχείων, επιλύονται δικαστικώς.
- σε περίπτωση διαφωνιών εκ των διατιθέμενων στοιχείων κατισχύει το σχέδιο.
- η χρήση των ιδιοκτησιών προστατεύεται από άλλους φορείς.

Οι διαδικασίες βεβαίωσης των υφιστάμενων τότε δικαιωμάτων "μετ'έλεγχο" και "εκκαθάριση" δημιούργησαν τις συνθήκες λειτουργίας ενός **αποδεικτικού** συστήματος Κτηματολογίου.

- Τα Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου και Κω δημιουργήθηκαν αρχικά με σκοπό την εν συνεχεία επέκταση του θεσμού Κτηματολογίου σε όλα τα Δωδεκάνησα. Η βασική αρμοδιότητα των Κ.Γ. είναι η βεβαίωση των επί των ακινήτων δικαιωμάτων, η ενέργεια των εγγραφών ή καταγραφών και η εν γένει διατήρηση αξιόπιστης Κτηματολογικής πληροφορίας. Μετά την προσάρτηση των Δωδεκανήσων η σύνθεση και η λειτουργία των Κ.Γ. ρυθμίστηκε ειδικότερα από τον ν.1688/55.
- Τα νησιά στα οποία λειτουργεί το σύστημα Κτηματολογίου χωρίζονται σε περιφέρειες κυρίως με βάση την τότε διοικητική διαίρεση. Ειδικότερα:
 - η Ρόδος με συνολική επιφάνεια 1.4εκ.στρ. χωρίζεται σε 48 περιφέρειες.
 - η Κως με συνολική επιφάνεια 285.000στρ. χωρίζεται σε 7 περιφέρειες.
 - το τμήμα της Λέρου, που υπάγεται στο Κ.Γ. Κω, αποτελεί 1 περιφέρεια.

Σήμερα εξακολουθεί να ισχύει η αρχική διαίρεση.

Από άποψη Κτηματολογικής καταγραφής τα ακίνητα διακρίνονται σε:

- οικοδομές (fabbricati), που αφορούν σε ιδιοκτησίες με οικοδομές κατά την αρχική καταγραφή.
- γαίες (terreni), που αφορούν σε ιδιοκτησίες χωρίς οικοδομές κατά την αρχική καταγραφή.
- δενδροφυτείες (arborature), που αφορούν συνήθως σε ελαιόδενδρα υπερκείμενα ξένης ιδιοκτησίας.

Η τελευταία κατηγορία προέκυψε από τη συνήθεια να υπάρχουν κυρίως ελαιόδενδρα "ιδανικώς κεχωρισμένα" από την κατοχή του εδάφους. Η καταγραφή των Κτηματολογικών μερίδων δενδροφυτειών έπαψε να έχει την αρχική της σημασία, δεδομένου ότι μετά την κατάργηση των δουλειών τα ελαιόδενδρα εξαγοράζονται από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, στα οποία βρίσκονται και ενσωματώνονται στις μερίδες γαιών.

Στη Ρόδο το σύνολο των Κτηματολογικών μερίδων είναι 135.100 για τις οικοδομές, 81.600 για τις γαίες και συνολικά 216.700. Στην Κω το σύνολο των Κ μερίδων είναι 11.000 για τις οικοδομές, 14.620 για τις γαίες και συνολικά 25.620. Στη Λέρο το σύνολο των Κ μερίδων είναι 910 για τις οικοδομές, 3.020 για τις γαίες και συνολικά 3.930. Τα Κ.Γ. Ρόδου και Κω για κάθε εγγραφή έχουν χορηγήσει "κτηματικό τίτλο", ο οποίος ενημερώνεται με κάθε μεταγενέστερη μεταβολή.

Οι Κ.Χ. είναι κλίμακας 1:5.000 για τις γαίες και 1:2.000 για τις οικοδομές και σπανιότερα 1:1.000 ή 1:500. Το σύνολο των Κ.Χ. είναι 231 για τη Ρόδο, 239 για την Κω και 26 για την περιφέρεια Λακκί της Λέρου. Χαρακτηριστικό του συστήματος είναι ότι σε κάθε Κτηματολογική μερίδα αντιστοιχεί ένα ατομικό διάγραμμα του ακινήτου σε κλίμακα 1:1.000 ή 1:2.000 για τα αγροτικά ακίνητα και σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 για τα αστικά ακίνητα. Αξίζει να σημειωθεί ότι τα όρια των ακινήτων στους Κ.Χ. δεν μεταβάλλονται από την υπηρεσία στις περιπτώσεις κατάτμησης ή συνένωσης, της μεταβολής σημειουμένης μόνο στο προαναφερθέν ατομικό διάγραμμα.

Τη βάση λειτουργίας του Κ Δωδεκανήσου αποτελούν τα Κ.Β., που περιλαμβάνουν τις Κτηματολογικές μερίδες αντίστοιχες με τη γεωμετρική απεικόνιση των ακινήτων. Οι Κτηματολογικοί τόμοι για λόγους ασφάλειας προβλέπετο να τηρούνται εις διπλούν με πρόβλεψη ενημέρωσης και των δύο αντιγράφων σε κάθε μεταβολή. Η ενημέρωση αυτή λειτούργησε μόνο επί Ιταλών.

Σήμερα το πρωτότυπο των τόμων παρέχει στοιχεία μόνο για τις αρχικές θεμελιώδεις εγγραφές. Τα Κ.Β. τηρούνται χωριστά κατά περιφέρεια και σε αυτά καταχωρούνται όλες οι πράξεις που προβλέπονται από τον ισχύοντα κανονισμό και από την ισχύουσα αστική νομοθεσία. Σε κάθε Κτηματολογική περιφέρεια αντιστοιχούν τρία είδη βιβλίων για τις τρεις κατηγορίες ακινήτων.

Για κάθε ακίνητο έχει δημιουργηθεί ο φάκελος ακινήτου με ιδιαίτερη αρίθμηση, ο οποίος περιέχει κυρίως:

- το πρωτότυπο ατομικό διάγραμμα. Τα ατομικά διαγράμματα του Κ.Γ. Ρόδου δεν περιλαμβάνουν κάρναβο σε αντίθεση με εκείνα του Κ.Γ. Κω
- τα βασικά έγγραφα εγγραφής του ακινήτου (ιταλικά), τα έγγραφα αναγνώρισης αμετακλήτου εγγραφής.
- τα έγγραφα και σχέδια των μεταγενέστερων μεταβολών. Τα συμβόλαια των μεταγενέστερων μεταβολών καταχωρούνται σε χωριστό αρχείο δεδομένης της μικρής χωρητικότητας των φακέλων.
- το σχέδιο της τυχόν υπάρχουσας οικοδομής.
- το απογραφικό βιβλιάριο, το οποίο έχει την ίδια αρίθμηση με το ακίνητο και έχουν καταχωρηθεί σε αυτό κατά την πρώτη εγγραφή πρόσθετες πληροφορίες για το ακίνητο, που αναφέρονται σε ποιοτικά στοιχεία και στοιχεία χρήσης. Είναι χαρακτηριστικό ότι τα στοιχεία αυτά ουδέποτε αξιοποιήθηκαν ή τηρήθηκαν ενήμερα.

Σήμερα η τρέχουσα χρήση των φακέλων αφορά στα υπάρχοντα σχεδιαγράμματα και σε ορισμένες περιπτώσεις στον έλεγχο των εγγράφων, ενώ το απογραφικό βιβλιάριο είναι ανενεργό.

- Για τη σύνδεση των Κ.Χ., των Κ.Β. και των φακέλων των ακινήτων υπάρχουν τα αριθμητικά ευρετήρια για κάθε Κτηματολογική περιφέρεια και για κάθε κατηγορία ακινήτου, που αναφέρονται με μοναδικό τρόπο σε ένα ακίνητο. Στα αριθμητικά ευρετήρια αναγράφονται τα Κτηματολογικά στοιχεία του ακινήτου, ο αριθμός πινακίδας, αριθμός και φύλλο τόμου καταχώρισης, η περιφέρεια, ο προσδιορισμός του ακινήτου ως οικοδομής, αγρού ή υπερκειμένου και ο αριθμός του φακέλου του ακινήτου. **Σήμερα**, η χρήση των αριθμητικών ευρετηρίων είναι ο προσδιορισμός της Κτηματολογικής μερίδας από τα στοιχεία του Κ.Χ.

- Για κάθε Κ περιφέρεια ετηρείτο ονομαστικό ευρετήριο, στο οποίο είχαν καταχωρηθεί όλες οι ιδιοκτησίες του ιδίου ιδιοκτήτη, το είδος τους και ο Κ.Α. του Κ.Β. Το ονομαστικό ευρετήριο έδινε τη δυνατότητα πρόσβασης στις πληροφορίες του Κτηματολογίου με βάση το όνομα.

Δεν υπάρχει δυνατότητα προσδιορισμού της ιδιοκτησίας με στοιχείο εισόδου το ονοματεπώνυμο του ιδιοκτήτη, δυνατότητα που παρέχεται σήμερα από τα κοινά υποθηκοφυλακεία της χώρας.

Τα κυριότερα προβλήματα του Κ Δωδεκανήσου είναι συνοπτικά τα παρακάτω:

- λόγω της απόκλισης της "πραγματικής" και της "τηρούμενης" κατάστασης δημιουργείται φθίνουσα ακρίβεια στο σύστημα με αποτέλεσμα η σημερινή λειτουργία του συστήματος να δημιουργεί αύξουσα ανασφάλεια στις συναλλαγές και φθίνουσα δημόσια πίστη.
- ο αρχικός σχεδιασμός δεν καλύπτει τις σύγχρονες ανάγκες και το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο δεν επιτρέπει την ανάπτυξη του θεσμού κατά σύγχρονο τρόπο.
- η μη διακίνηση όλων των Κ μερίδων οδηγεί στη λύση της νομιμοποίησης μέσω χρησικτησίας με απώλεια σημαντικών εσόδων από το δημόσιο. Η διαδικασία αυτή αφορά κυρίως στις άτυπες μεταβιβάσεις λόγω κληρονομιάς, οι οποίες ανέρχονται σε υψηλό ποσοστό.
- η έλλειψη οργάνωσης οδηγεί στην αδυναμία γρήγορης και πλήρους εξυπηρέτησης των ενδιαφερομένων.
- το οικονομικό ισοζύγιο των εξόδων και των εσόδων, των τελευταίων σχετιζομένων με την παράκαμψη των διαδικασιών του Κ και με την ποιότητα, την έκταση και το κόστος των προσφερόμενων υπηρεσιών.
- η μεταφορά του συστήματος από το Υπ. Δικαιοσύνης και η ένταξή του στο σύστημα Ε.Κ.

Τα κυριότερα ειδικά προβλήματα του Κ Δωδεκανήσου είναι συνοπτικά τα παρακάτω:

- η φθορά του υπάρχοντος Κ αρχείου και κυρίως των Κ τόμων και των αντίστοιχων χαρτών.
- η δυσχέρεια προσπέλασης στο αρχείο από την έλλειψη ονομαστικού ευρετηρίου.
- ο κίνδυνος εσφαλμένης ή ελλιπούς ενημέρωσης.
- οι μη καταχωρημένες πράξεις. Σημειώνεται ότι οι υπάρχουσες σε εκκρεμότητα μη καταχωρημένες πράξεις, οι οποίες υπερβαίνουν για τα δύο Κ.Γ. τις 100.000, αποτελούν ένα σημαντικό πρόβλημα στη λειτουργία του συστήματος, διότι η ύπαρξη των πράξεων αυτών συντελεί στη φθίνουσα δημόσια πίστη του θεσμού. Οι εκκρεμείς πράξεις αφορούν σε ποικίλες περιπτώσεις και για την καταγραφή τους έχουν καταβληθεί στο παρελθόν ανεπιτυχείς προσπάθειες.
- Η μη ενημέρωση των Κ.Χ.

Για την επίλυση των προβλημάτων αυτών και για τον εκσυγχρονισμό του συστήματος είναι αναγκαία η ένταξη του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου στο αναπτυσσόμενο σύστημα Κ στον ελληνικό χώρο. Για το θέμα αυτό έχουν γίνει στο παρελθόν σχετικές προσπάθειες. Διατυπωθείσες διαδικασίες περιέχονται σε μελέτη του Ο.Κ.Χ.Ε. το 1999 "για τον εκσυγχρονισμό και την ένταξη των Κ.Γ. Δωδεκανήσου στο συντασσόμενο Κ στην Ελλάδα". Σήμερα η ένταξη αυτή του Κ Δωδεκανήσου, ως "ειδικού Κ" έχει ξεκινήσει στο πλαίσιο υλοποίησης των έργων του Γ' Κ.Π.Σ. "Υποδομή Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών για ένα σύγχρονο Κ".

3.9 Συμπεράσματα

Από την ανάλυση των δεδομένων των συστημάτων Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν και με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο του Εθνικού Κτηματολογίου, διατυπώνονται τα κάτωθι γενικά συμπεράσματα.:

- ❖ Τα συστήματα Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν περιλαμβάνουν δύο διακριτές λειτουργίες που αποτελούν τα συστατικά μέρη κάθε συστήματος Κτηματολογίου, ήτοι:
 - ✓ τη λειτουργία καταγραφής των περιγραφικών δεδομένων ή διαφορετικά κάθε εργασία και ενέργεια που αφορά στα κτηματολογικά βιβλία. (registration)
 - ✓ τη λειτουργία καταγραφής των χαρτογραφικών δεδομένων ή διαφορετικά κάθε εργασία και ενέργεια που αφορά στους κτηματολογικούς χάρτες.Οι δύο αυτές λειτουργίες καλύπτονται από δύο οργανισμούς οι οποίοι λειτουργούν παράλληλα ή από έναν ενιαίο οργανισμό στον οποίο ενυπάρχουν οι δύο αυτές λειτουργίες.

Για το συντασσόμενο Εθνικό Κτηματολόγιο, έχουν θεσμοθετηθεί δύο οργανισμοί (Ο.Κ.Χ.Ε. και Κτηματολόγιο Α.Ε.), οι οποίοι λειτουργούν εν σειρά, γεγονός που αποτελεί ελληνική πρωτοτυπία με αρνητική επιρροή στην ανάπτυξη του Εθνικού Κτηματολογίου.

- ❖ Τα συστήματα Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν, χρησιμοποιούνται πέραν της διαβαθμισμένης προστασίας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, για δημοσιονομική χρήση.

Το συντασσόμενο Εθνικό Κτηματολόγιο με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για δημοσιονομική χρήση, δεδομένου ότι καταγράφονται μόνο τα νομικά αναγνωρισμένα δικαιώματα και οι μεταβολές τους, στοιχεία που μας δίνουν τη εικόνα του χώρου σε παρελθόντα χρόνο (τον χρόνο σύνταξης του κάθε καταγεγραμμένου εμπράγματος δικαιώματος). Αποτέλεσμα αυτού είναι, το συντασσόμενο Εθνικό Κτηματολόγιο, να στοχεύει σε περιορισμένη χρήση. Η ανάγκη της δημοσιονομικής χρήσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων κάθε κατηγορίας μορφής και είδους, επιδιώκεται να καλυφθεί από το συντασσόμενο παράλληλα περιουσιολόγιο, όπως αναπτύσσεται ειδικότερα στη συνέχεια.

- ❖ Τα συστήματα Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν, λειτουργούν με βάση αριθμό κτηματολογικών γραφείων, ο οποίος διαχρονικά βαίνει μειούμενος, για λόγους οικονομίας και λόγω των δυνατοτήτων της σύγχρονης τεχνολογίας.

Στο συντασσόμενο Εθνικό Κτηματολόγιο, δεν έχει δημιουργηθεί δεκαέξι χρόνια μετά την έναρξη της σύνταξης κανένα κτηματολογικό γραφείο ως μέρος της περιφερειακής οργάνωσης του συστήματος. Η λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτό έχει ολοκληρωθεί, γίνεται με τα μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία, τα οποία είναι

πολυπληθή και στην πράξη είναι τα υφιστάμενα υποθηκοφυλακεία τα οποία έχουν τη δυνατότητα να διαχειρίζονται περιορισμένο τμήμα των κτηματολογικών δεδομένων. Ειδικότερη αναφορά περιλαμβάνεται στη συνέχεια.

- ❖ Τα συστήματα Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν, περιλαμβάνουν κτηματολογικό χάρτη, στον οποίο εκτός των ορίων των γεωτεμαχίων, περιλαμβάνονται τα περιγράμματα των εντός αυτών κτηρίων, με προβλεπόμενες διαδικασίες ενημέρωσης σε κάθε χωρική αλλαγή.

Στο συντασσόμενο Εθνικό Κτηματολόγιο, σύμφωνα με τις κατά διάφορα χρονικά διαστήματα ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές, τα περιγράμματα των κτηρίων ήταν αρχικά περιεχόμενη πληροφορία στους κτηματολογικούς χάρτες, χωρίς πρόβλεψη διαδικασιών ενημέρωσης, και στις τελευταίες τεχνικές προδιαγραφές τα περιγράμματα των κτηρίων δεν αποτελούν περιεχόμενη πληροφορία των κτηματολογικών χαρτών.

- ❖ Τα συστήματα Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν, έχουν μία διαβαθμισμένη δημοσιότητα των κτηματολογικών πληροφοριών. Η δημοσιότητα είναι περισσότερο πλήρης, με πρόσβαση σε όλες τις κτηματολογικές πληροφορίες, όσο το σύστημα του Κτηματολογίου χρησιμοποιείται για αναπτυξιακούς σκοπούς.

Στο υφιστάμενο σύστημα των υποθηκοφυλακείων, υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης σε όλα τα νομικά καταγεγραμμένα δικαιώματα υπό την προϋπόθεση ότι πρέπει να αναζητηθούν οι σχετικές πληροφορίες στα πλέον των τετρακοσίων λειτουργούντων υποθηκοφυλακείων της χώρας. Κατά συνέπεια, το σύστημα των υποθηκοφυλακείων εξασφαλίζει πλήρη δημοσιότητα στα νομικά καταγεγραμμένα δικαιώματα, χωρίς κανένα περιορισμό.

Στο συντασσόμενο Εθνικό Κτηματολόγιο, αν και θεωρητικά ισχύει η αρχή της δημοσιότητας, στην πράξη υπάρχει περιορισμένη διάθεση των κτηματολογικών πληροφοριών, γεγονός που περιορίζει τις δυνατότητες του Εθνικού Κτηματολογίου.

- ❖ Τα συστήματα Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν, έχουν μία διαβαθμισμένη χρήση για την ανάπτυξη των χωρών σε διάφορους επιμέρους τομείς. Η χρήση των συστημάτων Κτηματολογίου για την ανάπτυξη, βαίνει αυξανόμενη, καθώς τα συστήματα ενσωματώνουν τη σύγχρονη τεχνολογία.

Το συντασσόμενο Εθνικό Κτηματολόγιο έχει περιορισμένες δυνατότητες να χρησιμοποιηθεί για τη ανάπτυξη της χώρας, λόγω της μη πληρότητας του περιεχομένου του, λόγω της καταγραφής μόνο των νομικά αναγνωρισμένων δικαιωμάτων και λόγω της περιορισμένης δημοσιότητας του συστήματος.

- ❖ Τα συστήματα Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν, συντάχθηκαν χρησιμοποιώντας και το θεσμό της χρησικτησίας. Ο θεσμός αυτός, είτε καταργείται μετά την ολοκλήρωση της σύνταξης του κτηματολογικού συστήματος, είτε χρησιμοποιείται μόνο σε τμήματα γης που δεν έχουν καταγραφεί από το Κτηματολόγιο.

Το συντασσόμενο Εθνικό Κτηματολόγιο, κατά τη σύνταξή του, βασίζεται και στο θεσμό της χρησικτησίας. Κατά τη λειτουργία του συστήματος και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, δεν έχουν θεσμικά προβλεφθεί αλλαγές στο θεσμό της χρησικτησίας επί των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Από την ανάλυση των δεδομένων των συστημάτων Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν και με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο του Εθνικού Κτηματολογίου, διατυπώνονται τα κάτωθι ειδικά συμπεράσματα.:

- ❖ Ο σχεδιασμός του Εθνικού Κτηματολογίου δεν υπήρξε συνολικός, αλλά πραγματοποιείται σταδιακά από το 1995 μέχρι και σήμερα, με το θεσμικό πλαίσιο να συμπληρώνεται και να αναπροσαρμόζεται συνεχώς. Αποτέλεσμα του μη συνολικού σχεδιασμού του Εθνικού Κτηματολογίου ήταν και είναι η σημαντική αύξηση του κόστους και ο περιορισμός του αποτελέσματος. Ωστόσο, το τεχνικό μέρος σύνταξης του Κτηματολογίου θεωρείται ικανοποιητικό.
- ❖ Οι φορείς του συστήματος Εθνικού Κτηματολογίου, με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, είναι ο Ο.Κ.Χ.Ε., ο οποίος έχει σκοπό τη σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του ενιαίου αποδεικτικού Κτηματολογίου της χώρας και η Κτηματολόγιο Α.Ε., η οποία έχει σκοπό τη μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Η παράλληλη ύπαρξη των δύο αυτών διασυνδεδεμένων φορέων, δεν εξυπηρετεί το επιθυμητό αποτέλεσμα και απαιτείται η δημιουργία ενός ενιαίου φορέα, συνοδευόμενου από το αντίστοιχο νομικό πλαίσιο, με τα προαναφερθέντα χαρακτηριστικά.
- ❖ Σύμφωνα με την τελευταία αναθεώρηση του Συντάγματος, προβλέπεται ότι η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου αποτελεί υποχρέωση του κράτους. Η ανάπτυξη του Εθνικού Κτηματολογίου έχει γίνει αποδεκτή, στην πράξη όμως εξακολουθούν να είναι σε ισχύ μηχανισμοί και φορείς οι οποίοι είναι απαραίτητοι όταν δεν υφίσταται σύστημα Κτηματολογίου. Παραδείγματος χάριν, διάφορες επαγγελματικές ομάδες όπως υποθηκοφύλακες, συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, εξακολουθούν να δραστηριοποιούνται με τον ίδιο τρόπο όπως και πριν τη σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου. Το γεγονός αυτό αυξάνει και το λειτουργικό κόστος του Εθνικού Κτηματολογίου.
- ❖ Παρά τη σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου, το Υπουργείο Δικαιοσύνης δημιουργεί συνεχώς νέα υποθηκοφυλακεία και επιβάλλει τη διατήρηση ορισμένων υποθηκοφυλακείων ως μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία. Έτσι, όταν κηρύσσεται μία περιοχή υπό κτηματογράφηση, ορισμένα υποθηκοφυλακεία λειτουργούν ως μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία. Παράλληλα όμως, δεν πραγματοποιούνται οι απαραίτητες αλλαγές για τον εκσυγχρονισμό του νομοθετικού πλαισίου σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου. Συνεπώς, η περιφερειακή οργάνωση, αντί να βασιστεί σε μικρό αριθμό Κτηματολογικών Γραφείων, βασίστηκε στα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία που μέχρι σήμερα αριθμούνται σε 95, το πλήθος των οποίων αυξάνει σε μεγάλο βαθμό το λειτουργικό τους κόστος.
- ❖ Η τήρηση και ενημέρωση του Εθνικού Κτηματολογίου πραγματοποιείται ταυτόχρονα με τις κτηματογραφήσεις μέσω των ιδιωτικών γραφείων κτηματογράφησης, μέχρι τις πρώτες εγγραφές. Στη συνέχεια, πραγματοποιείται μέσω των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων. Στην πράξη ενισχύεται ο θεσμός των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων επιβαρύνοντας με αυτόν τον τρόπο την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών και το κόστος λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου.

Η ενίσχυση αυτή δείχνει ότι εγκαταλείπεται στην πράξη ο αναπτυξιακός χαρακτήρας του Εθνικού Κτηματολογίου, η μοναδική σύνθετη ιδιότητα η οποία θα δικαιολογούσε το μεγάλο κόστος ανάπτυξης και λειτουργίας του συστήματος.

Η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στις διαδικασίες σύνταξης, τήρησης και ενημέρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου κρίνεται επιτυχής.

Αυτή τη στιγμή υπάρχουν περιπτώσεις όπου ένα ακίνητο ανήκει ταυτόχρονα σε δύο μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία. Το γεγονός αυτό καθιστά το σύστημα αργό και δυσλειτουργικό. Τα όρια των περιοχών για τις οποίες είναι υπεύθυνο το κάθε μεταβατικό Κτηματολογικό γραφείο, θα πρέπει να βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους.

- ❖ Όπως παρατηρήσαμε και στο Σύστημα Κτηματολογίου της Ολλανδίας, η ανάγκη ύπαρξης κτηματολογικών γραφείων ανά επαρχία θα πρέπει να μειώνεται και όχι να αυξάνεται. Μακροπρόθεσμος στόχος είναι μόνο το 1 Κτηματολογικό Γραφείο. Με αυτόν τον τρόπο υπάρχει μία συγκεντρωμένη και ενιαία διαχείριση και διοίκηση των κτηματολογικών δεδομένων αξιοποιώντας ταυτόχρονα τις δυνατότητες που προσφέρει το διαδίκτυο και μειώνοντας τα λειτουργικά έξοδα.
- ❖ Από τα παραπάνω παρατηρούμε ότι οι ανάγκες του Συστήματός μας για χώρο, χρόνο και ανθρώπινο δυναμικό, θα μπορούσαν να μειωθούν σε μεγάλο βαθμό εάν διαθέταμε μία ενιαία οργανωτική δομή και συγκεντρωτική διοίκηση των δεδομένων.
- ❖ Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του Εθνικού Κτηματολογίου είναι το γεωτεμάχιο. Κάθε ακίνητο που καταγράφεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο, προσδιορίζεται από ένα μοναδικό κωδικό αριθμό του Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), οποίος αποτελεί το κλειδί για τη σύνδεση του κάθε αντικειμένου με τα περιγραφικά στοιχεία που το συνοδεύουν και με τον ιδιοκτήτη του. Η σύνθεση των ΚΑΕΚ των προηγούμενων προγραμμάτων κτηματογραφήσεων, περιέχει πληροφορίες ικανές, ώστε με τη βοήθεια του Κτηματολογικού Χάρτη, να μπορούμε να φτάσουμε στην πόρτα του κάθε ακινήτου. Η σύνθεση των ΚΑΕΚ για τις τρέχουσες κτηματογραφήσεις δε συνδέεται με τα κτήρια και η γνώση τους δεν επαρκεί, ώστε μαζί με τον Κτηματολογικό Χάρτη να φτάσουμε στην πόρτα του ακινήτου.
- ❖ Το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου δε θεωρείται πολυδιάστατο, καθώς δεν είναι σε θέση να χρησιμοποιηθεί άμεσα ως αναπτυξιακό εργαλείο και να βοηθήσει με αυτόν τον τρόπο προς την ανάπτυξη της διαχείρισης της γης και των ακινήτων, και κατ'επέκταση στην ανάπτυξη της χώρας.

Από την ανάλυση των δεδομένων των συστημάτων Κτηματολογίου των χωρών που εξετάστηκαν και με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο του Εθνικού Κτηματολογίου, διατυπώνονται τα κάτωθι ειδικότερα συμπεράσματα.:

- ❖ Κάθε πρόγραμμα κτηματογράφησης του Εθνικού Κτηματολογίου έχει διαφοροποιούμενες τεχνικές προδιαγραφές με σκοπό τη βελτίωση των προηγούμενων. Η τακτική αυτή επιβάλλει στη συνέχεια ενέργειες εναρμόνισης των κτηματογραφήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με διαφορετικές τεχνικές προδιαγραφές. Επίσης έχουν συνταχθεί ειδικές τεχνικές προδιαγραφές για τα υποστηρικτικά έργα του Εθνικού Κτηματολογίου. Γενικώς οι τεχνικές προδιαγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου κρίνονται σχετικά άρτιες για το προκαθορισμένο αποτέλεσμα.

Η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου πραγματοποιείται με βάση τις λεπτομερείς τεχνικές προδιαγραφές, μέσω των οποίων ακολουθείται συγκεκριμένη διαδικασία καταγραφής των εμπραγμάτων ή άλλων εγγραπτών δικαιωμάτων, τα οποία στα Κτηματολογικά Διαγράμματα αντιστοιχίζονται με συγκεκριμένα ακίνητα. Η όλη διαδικασία που ακολουθείται μέχρι και τις πρώτες εγγραφές, με βάση το δεδομένο περιεχόμενο του συστήματος, κρίνεται ως ικανοποιητική, ενώ υπάρχουν και δυνατότητες βελτίωσης μέσω των διαδικτυακών εφαρμογών.

- ❖ Οι τεχνικές προδιαγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου του 2008, που δημιουργήθηκαν με σκοπό τη βελτιστοποίηση των τεχνικών προδιαγραφών του Εθνικού Κτηματολογίου του 2007, υπαγορεύουν μία πολύ σημαντική αλλαγή στο περιεχόμενο των προδιαγραφών. Αυτή είναι η οριστική μη καταγραφή των κτηρίων στα κτηματολογικά διαγράμματα. Το Φεβρουάριο του 2011, έχουν υποβληθεί από τη Κτηματολόγιο Α.Ε. στον Ο.Κ.Χ.Ε., νέες τεχνικές προδιαγραφές του 2011, οι οποίες αφορούν στις υπό προκήρυξη μελέτες κτηματογράφησης και στη βελτιστοποίηση σε ορισμένα σημεία των τεχνικών προδιαγραφών του 2008. Αξίζει να σημειώσουμε ότι, για άλλη μία φορά οι τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου δεν περιλαμβάνουν την καταγραφή των κτηρίων στα κτηματολογικά διαγράμματα. Η μη καταγραφή των κτηρίων, λοιπόν, καθιερώθηκε οριστικά με τις προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου του 2008. Παράλληλα τροποποιήθηκε και ο τρόπος σύνταξης του ΚΑΕΚ. Με τις τεχνικές προδιαγραφές του 2007, ο ΚΑΕΚ συμπληρωνόταν πλήρως με τα 20 ψηφία που τον αποτελούν και ως αποτέλεσμα, ο αριθμός αυτός μας έδινε τη δυνατότητα να φτάσουμε έως και την πόρτα του ιδιοκτήτη. Με τις τεχνικές προδιαγραφές του 2008 και μετά, ο ΚΑΕΚ συμπληρώνεται πλήρως έως και το 12^ο ψηφίο του και τα υπόλοιπα συμπληρώνονται με “x”. Με αυτόν τον τρόπο, είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε τη θέση μόνο του γεωτεμαχίου του ιδιοκτήτη. Η απόφαση αφαίρεσης των κτηρίων από τα Κτηματολογικά Διαγράμματα, απαξιώνει σημαντικά τη συμβολή των Κτηματολογικών Χαρτών στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου. Ένα μειονέκτημα του συστήματος είναι το ότι έπειτα από κάθε τροποποίηση των τεχνικών προδιαγραφών, δεν ενημερώνονται και δεν διορθώνονται τα κτηματολογικά δεδομένα, τα οποία είχαν συνταχθεί με προηγούμενες τεχνικές προδιαγραφές.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΟΚΧΕ)
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Π. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΟΣΩΡΙΝΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ Β' ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ

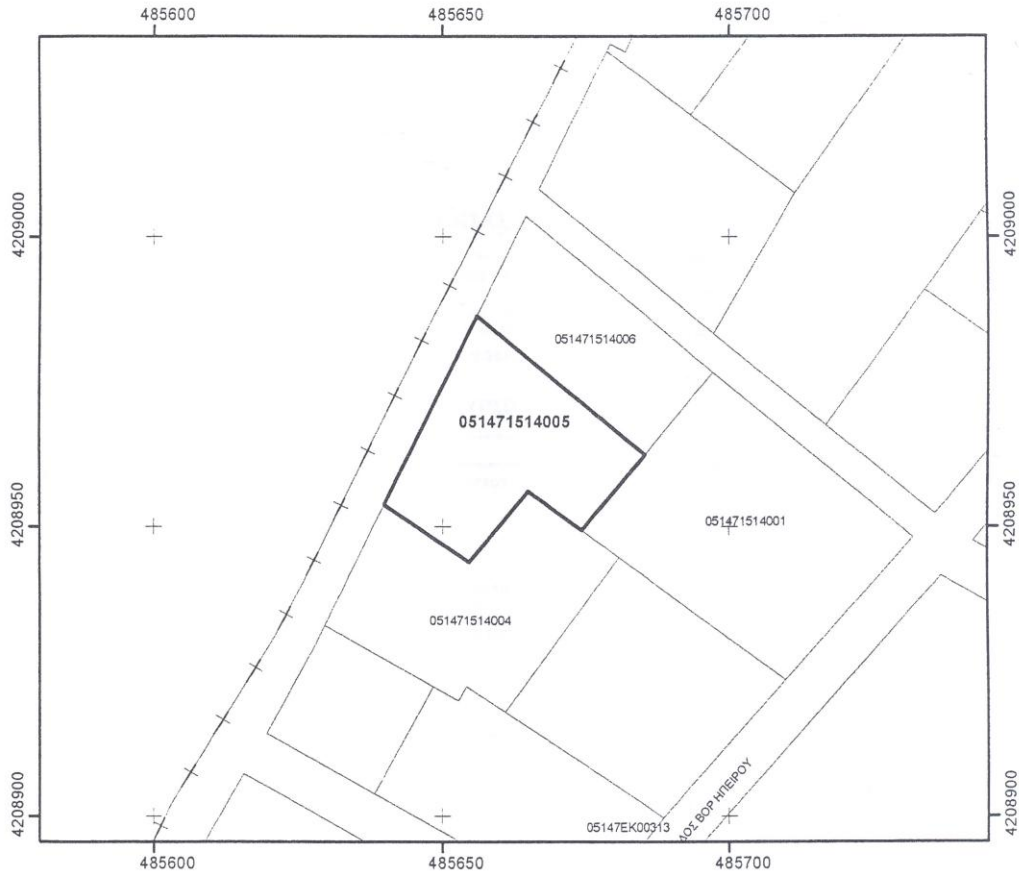
Νομός : ΑΤΤΙΚΗΣ..... Δήμος / Κοινότητα : ΧΑΛΛΑΝΑΡΙΟΥ.....
ΚΑΕΚ :




Σχήμα 3.12 Απόσπασμα προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος με τα περιγράμματα κτηρίων

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

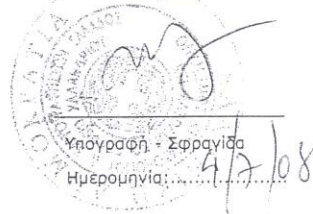
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ: ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ
ΝΟΜΟΣ: ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ
ΦΥΛΛΟ ΧΑΡΤΟΥ: 1:5000 4840-42060 / 1:1000 4856-42084
ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ:



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- +---+---+ Όριο Δήμου ή Κοινότητας (προ 01/01/1997)
- Όριο Γεωτεμαχίου
- Όριο Γεωτεμαχίου που αφορά το απόσπασμα
- - - - Όριο αποκλειστικής χρήσης κάθετης ιδιοκτησίας
-  Ζώνη δουλείας (εφόσον η θέση της προκύπτει από την οικεία εγγραπτέα πράξη)

Κλίμακα 1:1000



Εμβαδόν Γεωτεμαχίου: 964 τ.μ.

Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87

Ημερομηνία Εκτύπωσης: 4/7/2008

Σχήμα 3.13 Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος χωρίς τα περιγράμματα των κτηρίων

- ❖ Για την ανάπτυξη ενός συστήματος Κτηματολογίου προαπαιτείται η οριοθέτηση επί της παράκτιας ζώνης της οριογραμμής του χερσαίου χώρου με τη θάλασσα. Η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου πραγματοποιείται υπό την επίβλεψη του Υπουργείου Περιβάλλοντος. Παρόλ'αυτα, η χάραξη της γραμμής αιγιαλού-παραλίας εξακολουθεί να βρίσκεται υπό την ευθύνη του ΥΠ.Ο.Ο.. Ωστόσο, επειδή το έργο αυτό δεν έχει ολοκληρωθεί, η Κτηματολόγιο Α.Ε., στο πλαίσιο σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, για να καλύψει την έλλειψη χάραξης του αιγιαλού-παραλίας στο μεγαλύτερο παράκτιο τμήμα της χώρας, συντάσσει ψηφιακούς ορθοφωτοχάρτες ακριβείας για τη χάραξη «Προκαταρκτικής Οριογραμμής Αιγιαλού». Η οριστικοποίηση του έργου αυτού θα πρέπει να είναι ευθύνη του φορέα του Εθνικού Κτηματολογίου.
- ❖ Για την ανάπτυξη του Εθνικού Κτηματολογίου προαπαιτείται η οριοθέτηση του δασικού χώρου, δεδομένου ότι η χρήση του τμήματος αυτού προστατεύεται συνταγματικά και λόγω της ισχύος του «τεκμηρίου υπέρ του δημοσίου», επηρεάζεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς και η αναγνώριση της κυριότητας. Η ευθύνη της οριοθέτησης του δασικού χώρου και αναγνώρισης των δικαιούχων στο δασικό χώρο, ο οποίος υπερβαίνει το 65% του χώρου της ελληνικής επικράτειας, υπάγεται στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και όχι στο φορέα σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου. Θα υπήρχε βελτίωση των διαδικασιών, εάν το Εθνικό Κτηματολόγιο είχε την αποκλειστική ευθύνη ολοκλήρωσης του προαπαιτούμενου αυτού έργου.

Η οριοθέτηση του δασικού χώρου πρέπει να γίνει στη μικρότερη κλίμακα του Κτηματολογίου (1:5000), ή σε μεγαλύτερη απ'αυτή, (1: 2000) όταν συνορεύει με τον αγροτικό χώρο και (1:1000) όταν συνορεύει με τον αστικό χώρο ή εμπεριέχεται σε αυτούς.

- ❖ Το Δημόσιο έχει αυτοεξαιρεθεί από την καταγραφή των ιδιοκτησιών του στα Κτηματολογικά δεδομένα. Το γεγονός αυτό έχει επιτραπεί μέσω του άρθρου 2 του νόμου 2308, και δημιουργεί δύο σημαντικά προβλήματα:
 - Δεν προστατεύεται η δημόσια περιουσία. Προς επιβεβαίωση αυτού έχει βγει εγκύκλιος, που προτρέπει τις δημόσιες υπηρεσίες να κάνουν δήλωση στο Εθνικό Κτηματολόγιο οικειοθελώς.
Συγκεκριμένα, με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο του Εθνικού Κτηματολογίου, το ελληνικό δημόσιο δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης της ακίνητης περιουσίας του, κατά το στάδιο της κτηματογράφησης. Παρόλ'αυτά, σύμφωνα με τη γνωμοδότηση του ε τμήματος 582/99/Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (ΝΣΚ) και τις γνωμοδοτήσεις της ολομέλειας 49/2000/ΝΣΚ και 348/2004/ΝΣΚ, οι οποίες έγιναν αποδεκτές από το Υπ. Οικονομικών, το δημόσιο: «πρέπει για λογούς διασφάλισης και προστασίας των δικαιωμάτων του επί της ακινήτου περιουσίας του και αποτροπής ενδεχόμενου κινδύνου βλάβης αυτών, να δηλώσει για των κατά τόπους αρμόδιων υπηρεσιών του τα πάσης φύσεως ακίνητα, τα οποία είναι καταγεγραμμένα στα βιβλία δημοσίων και ανταλλάξιμων κτημάτων ή για τα οποία έχουν εκδοθεί σχετικές υπέρ της κυριότητας αυτών γνωμοδοτήσεις του γνωμοδοτικού συμβουλίου δημοσίων κτημάτων που έγιναν δέκτες με απόφαση του Υπ. Οικονομικών ή για τα οποία το ελληνικό δημόσιο έχει κάθε είδους τίτλο

ιδιοκτησίας ή ικανά περί της κυριότητας του ή άλλου εμπράγματος δικαιώματός του στοιχειά (δικαστικές αποφάσεις, δηλώσεις ιδιωτών κλπ.»

- Όλη η αδήλωτη περιουσία περιέρχεται στο Δημόσιο, 8 έτη μετά από τις πρώτες εγγραφές. Με αυτήν την τακτική, εάν δεν έχει δηλωθεί ήδη η γνωστή περιουσία του Δημοσίου, δεν θα μπορούμε να γνωρίζουμε ποια περιουσία του ανήκει ήδη στο Δημόσιο και ποια θα περιέλθει σε αυτό.
- ❖ Για την τήρηση και ενημέρωση του Εθνικού Κτηματολογίου, προβλέπεται από το θεσμικό πλαίσιο η τήρηση Κτηματολογικών Βιβλίων, τα οποία είναι σήμερα σε ψηφιακή μορφή και περιλαμβάνουν όλα τα κτηματολογικά στοιχεία και ενημερώνονται σε κάθε μεταβολή ενός στοιχείου. Η οργάνωση και η λειτουργία των Κτηματολογικών Βιβλίων του Εθνικού Κτηματολογίου κρίνεται ικανοποιητική.
- ❖ Ο φορέας σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου δεν είναι οικονομικά αυτοδύναμος. Το όποιο κόστος προκύπτει καλύπτεται από άλλους πόρους φορολόγησης των ιδιοκτητών, όπως για παράδειγμα με τη μορφή τελών κτηματογράφησης. Ο φορέας σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, θα μπορούσε να είναι οικονομικά αυτοδύναμος εάν διέθετε αρχικά το ελάχιστο δυνατό ποσό, ώστε να είναι στη συνέχεια οικονομικά αυτοδύναμος.
- ❖ Η ψηφιακή Κτηματολογική Βάση του Εθνικού Κτηματολογίου περιέχει κυρίως στοιχεία του γεωτεμαχίου, στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας, στοιχεία των δικαιούχων, το είδος του εγγραπτέου δικαιώματος, τα στοιχεία εγγραφής των τίτλων. Οι πληροφορίες του Εθνικού Κτηματολογίου δεν περιέχουν τις απαραίτητες πληροφορίες που θα έκαναν το σύστημα περισσότερο χρήσιμο (π.χ. χρόνος δημιουργίας του γεωτεμαχίου, στοιχεία για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων).
- ❖ Το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου δεν είναι πλήρως αυτοματοποιημένο ηλεκτρονικά, όμως το σύστημα πληροφορικής του δίνει τη δυνατότητα ανάπτυξης πολλών διαδικτυακών υπηρεσιών για επί μέρους θέματα των κτηματογραφήσεων με διευρυνόμενη προοπτική.

Η τυποποίηση των συμβολαίων και των διαγραμμάτων δεν έχει προβλεφθεί. Η μέριμνα για αυτό εκ των προτέρων, θα μπορούσε να δημιουργεί τη δυνατότητα μίας τυποποιημένης σύνταξης των συμβολαίων, που θα τα καθιστούσε ευανάγνωστα και εύχρηστα. Αυτό θα μπορούσε να συμβεί με το να υπάρχει σε κάθε συμβόλαιο μία σελίδα αρχικά, στην οποία θα περιλαμβάνονταν συνοπτικά όλες οι απαραίτητες και χρήσιμες πληροφορίες του ακινήτου. Η μέριμνα εκ των υστέρων, θα προσέφερε σημαντική διευκόλυνση και στις μελλοντικά κτηματογραφούμενες περιοχές και στη λειτουργία του συστήματος, ενώ παράλληλα θα μπορούσε να γίνεται αναφορά πια στους ενεργούς τίτλους των ακινήτων.
- ❖ Το Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου ή απλούστερα Σ.Π.Ε.Κ. είναι ένα σύγχρονο και εξελισσόμενο σύστημα πληροφορικής με συνολικό στόχο τη ψηφιακή τήρηση και διαχείριση των περιγραφικών και χωρικών δεδομένων και την

ικανοποίηση διευρυνόμενων αναγκών. Το Σ.Π.Ε.Κ. μπορεί να υποστηρίξει την τυποποίηση του Εθνικού Κτηματολογίου και κρίνεται επαρκές.

- ❖ Το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου μετά τις πρώτες εγγραφές χορηγεί βεβαίωση της πραγματοποίησης των πρώτων εγγραφών, γεγονός που αποτελεί μία τυπική αντιμετώπιση του θέματος. Η δημιουργία e-κάρτας Εθνικού Κτηματολογίου, η οποία θα περιλαμβάνει κατηγοριοποίηση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων ανά ακίνητο, θα έχει πολλά θετικά αποτελέσματα και πρέπει να εξετασθεί.
- ❖ Η περιουσία των Ελλήνων είναι βασισμένη στην αξία των ακινήτων, καθώς αυτή αντιπροσωπεύει περισσότερο από το 80% της συνολικής τους περιουσίας. Το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου δεν έχει άμεση δυνατότητα να χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων και της φορολογητέας αξίας κάθε ιδιοκτησίας, λόγω της έλλειψης κατάλληλων πληροφοριών για το σκοπό αυτό. Το γεγονός αυτό αποδεικνύει, την αδυναμία του συστήματος να χρησιμοποιηθεί για δημοσιονομική χρήση.

Το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών (ΥΠ.Ο.Ο.), για τη διευκόλυνση και τον έλεγχο της φορολογίας επί των ακινήτων, συντάσσει, παράλληλα με το Εθνικό Κτηματολόγιο, «Περιουσιολόγιο», με βάση το άρθρο 52, ν.3842/10, το οποίο χρησιμοποιείται για δημοσιονομικούς σκοπούς. Ταυτόχρονα, το ΥΠ.Ο.Ο., προσπαθεί μέσω της Κτηματικής Υπηρεσίας και της Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου, να συντάξει Κτηματολόγιο της δημόσιας περιουσίας, η οποία δε δηλώνεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Το Περιουσιολόγιο θα μπορούσε να είχε συμπληρωθεί από το φορέα σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου σε συνεργασία με το ΥΠ.Ο.Ο., έτσι ώστε να έχει πληρότητα χρήσης από το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Μπορούμε να πούμε ότι βασικό κριτήριο επιτυχίας ενός συστήματος Κτηματολογίου, είναι η δυνατότητα χρήσης του για δημοσιονομικούς σκοπούς.

- ❖ Στο Εθνικό Κτηματολόγιο ισχύει γενικώς η αρχή της αποδεικτικής ισχύος. Αυτό σημαίνει ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο θα εγγυάται τις εγγραφές των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, οι οποίες θα έχουν αποδεικτική ισχύ έναντι όλων, συμπεριλαμβανομένου και του δημοσίου. Το χρονικό διάστημα, μετά το οποίο το σύστημα προβλέπεται να αποκτήσει αποδεικτικό χαρακτήρα, ορίστηκε αρχικά σε 5 χρόνια. Στη συνέχεια αυξήθηκε σε 8 χρόνια και μελετάται η περαιτέρω αύξησή του, γεγονός που επιμηκύνει την ανασφάλεια του συστήματος.
- ❖ Σε περίπτωση ανακριβούς Αρχικής εγγραφής είναι δυνατή η προσβολή και η διόρθωσή της ολικά ή μερικά μέσα σε προθεσμία οκτώ (8) ετών από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου στη συγκεκριμένη περιοχή. Για το Ελληνικό Δημόσιο, τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή τους μόνιμα εργαζόμενους στο εξωτερικό κατά τη λήξη της οκταετούς προθεσμίας, η αντίστοιχη προθεσμία είναι δέκα (10) έτη.

- ❖ Ο θεσμός της χρησικτησίας που αποτέλεσε τρόπο δημιουργίας τίτλων ιδιοκτησίας, μετά τη δημιουργία του Κτηματολογίου, πρέπει να αναθεωρηθεί. Η αναθεώρηση πρέπει να συμβεί, διότι η έννοια της χρησικτησίας είναι αντίθετη με ένα σύστημα Κτηματολογίου με αποδεικτική ισχύ, κατά το οποίο κάθε αδέσποτο ακίνητο περιέρχεται στην κυριότητα του δημοσίου. Για το θέμα αυτό δεν έχει γίνει καμία σχετική πρόβλεψη σε σχέση με το συντασσόμενο σύστημα Εθνικού Κτηματολογίου.
- ❖ Το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου καταβάλλει σημαντική προσπάθεια για την εφαρμογή της οδηγίας INSPIRE και τη σύνδεση με τα Κτηματολόγια άλλων χωρών σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Συμπερασματικά:

- ❖ Τα συστήματα Κτηματολογίου, παρά τις διαφοροποιήσεις που δημιουργούνται από χώρα σε χώρα, έχουν περιεχόμενο και χαρακτηριστικά με κοινά στοιχεία. Από τα ιστορικά τους στοιχεία προκύπτει ότι όλες οι χώρες δημιούργησαν αρχικά Κτηματολόγιο, για τη χρησιμοποίησή του για δημοσιονομικούς σκοπούς.
- ❖ Τα συστήματα Κτηματολογίου, που λειτουργούν ή αναπτύσσονται, θα πρέπει να εξελίσσονται έχοντας ως βάση ένα κοινό όραμα ενός μελλοντικού Κτηματολογίου, με δυνατότητες επικοινωνίας μεταξύ των διαφορετικών χωρών. Χαρακτηριστικές προσπάθειες δημιουργίας ενός κοινού κώδικα επικοινωνίας, είναι η οδηγία INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe), το σύστημα LADM (Land Administration Domain Model), το οποίο χαρακτηρίζεται ως διεθνές πρότυπο, και το σύστημα EULIS (European Land Information Service). Το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου, θα πρέπει να αξιοποιήσει άμεσα αυτές τις δυνατότητες της διεθνούς τυποποίησης.
- ❖ Το Εθνικό Κτηματολόγιο έχει στόχο να:
 - Εισάγει καινοτομίες που το καθιστούν ένα πραγματικά θεμελιώδες έργο για την Ελλάδα, και 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 να γίνονται απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας
 - Ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων
 - Αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και να αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύονται σημαντικότερες επενδύσεις
 - Οριοθετεί αμετάκλητα και να 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 απαραίτητο εργαλείο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας.

Οι στόχοι αυτοί ικανοποιούνται μερικώς χωρίς να εξαντλούνται οι δυνατότητες του συστήματος.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αρβανίτης Α.Α., 2000, Κτηματολόγιο, Εκδόσεις Ζήτη, ISBN: 960-431-606-0.
- Γεωργόπουλος, Α., Δημοπούλου, Ε., Ζεντέλης, Π., Ιωαννίδης, Χ., Πότσιου Χ., 1989. Οργάνωση και Τήρηση του Κτηματολογίου –Σύγκριση Στοιχείων Κτηματολογικών Συστημάτων Διαφόρων Χωρών. Πρακτικά 2ου Επιστημονικού Δημέρου ‘Προοπτικές του Ελληνικού Κτηματολογίου’, Εκδοση Τεχνικά Χρονικά 1993, Αθήνα.
- Δημοπούλου Ε., Λαμπρόπουλος Α., Ζεντέλης Π., 2010, Η Συμβολή του Κτηματολογίου στη διαχείριση του Δασικού Χώρου, 6^ο Διεπιστημονικό Διαπανεπιστημιακό Συνέδριο του Ε.Μ.Π. και του ΜΕ.Κ.Δ.Ε. του Ε.Μ.Π., Μέτσοβο, 16-19 Σεπτεμβρίου 2010.
- Δημοπούλου-Βαγιανού Ε., 1995, Αξιοποίηση Υφισταμένων Κτηματολογικών Πληροφοριών, Διδακτορική Διατριβή Σ.Α.Τ.Μ.-Ε.Μ.Π.
- Δημοπούλου Ε., Σημειώσεις Μαθήματος, Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία, Αθήνα 2010.
- Δημοπούλου Ε., Μπαντέκας Ι., "Συμβολή της υπάρχουσας πληροφορίας στη σύνταξη του Ελληνικού Κτηματολογίου". Πρακτικά Επιστημονικής Συνάντησης "Προοπτικές του Ελληνικού Κτηματολογίου", ΤΑΤΜ, ΕΜΠ, Αθήνα 3 & 4 Νοεμβρίου 1986.
- Δημοπούλου, Ε., "Ισχύον Σύστημα Δημοσιότητας, Κτηματολόγιο και Ανάπτυξη", Επιστημονική μονογραφία, Αθήνα 1992
- Ζεντέλης Π., 2000, Ειδικά και Γενικά Προβλήματα στη Σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, Δημερίδα Π.Σ.Δ.Α.Τ.Μ., Τ.Ε.Ε., Ε.Μ.Π., 19-20 Οκτωβρίου, Αθήνα.
- Ζεντέλης Π., 2003, Πληρότητα και Βιωσιμότητα του Εθνικού Κτηματολογίου, Δημερίδα Π.Σ.Δ.Α.Τ.Μ. με θέμα «Εθνικό Κτηματολόγιο. Μελλοντική Πορεία. Προοπτικές», 6-7 Φεβρουαρίου 2003, Αθήνα.
- Ζεντέλης Π., 2006, Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Προστασία. Διαχείριση. Εκχώρηση. Αξιοποίηση. Μονογραφία που ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2006.
- Ζεντέλης Π., 2007, Κτηματολόγιο και Σ.Π.Γ., Ε.Μ.Π.
- Ζεντέλης Π., 2008, Σημειώσεις Κτηματολογίου, Ε.Μ.Π.
- Ζεντέλης Π., 2011, Περί Κτημάτων Λόγος και Κτηματολόγιο, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, ISBN: 960-491-003-5.
- Kain R.J.P., Baigent E., 1992, The Cadastral Map in the Service of the State, The University of Chicago Press, ISBN: 0-226-07987-2.
- Καρούσος Γ., 2010, Σύγκριση Μεθόδων Οριοθέτησης Αιγιαλού, Διπλωματική Εργασία Σ.Α.Τ.Μ.-Ε.Μ.Π.
- Κούσουλας Χ.Α., 2001, Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, Εκδόσεις Σάκκουλα, ISBN: 960-301-548-2.
- Κτηματολόγιο Α.Ε. Σύμβουλος Διαχείρισης Εθνικού Κτηματολογίου, 2001 Στρατηγικός και Επιχειρησιακός Σχεδιασμός του Εθνικού Κτηματολογίου.
- Κτηματολόγιο Α.Ε., 2003, Επιχειρησιακό Σχέδιο για το 3^ο ΚΠΣ: Υποδομή Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών για ένα Σύγχρονο Κτηματολόγιο.
- Κωνσταντίνου Γ., 2006, Υποθηκοφυλακεία-Εθνικό Κτηματολόγιο, Δίκαιο και Οικονομία-Π.Ν. Σάκκουλας, ISBN: 960-420-302-9.
- Λυκουρόπουλος Ε., Μουραφέτης Γ., 2006, Η νέα Πληροφοριακή Υποδομή του Εθνικού Κτηματολογίου και η μελλοντική συμβολή της στην Ηλεκτρονική Εξυπηρέτηση του Πολίτη, 'Δ Πανελλήνιο Συνέδριο HellasGI, Μάιος 2006, Αθήνα

- Μαγουλάς Γ., 2007, Κτηματολογικές Εγγραφές, Εκδόσεις Σάκκουλα, ISBN: 978-960-445-184-5.
- Μακρής Ι.Σ., 2002, Δασική Νομοθεσία, Εκδόσεις Σάκκουλα, ISBN: 960-301-639-X.
- Μάστορης Δ., Γιαννίου Μ., 2008, Χρήση των υπηρεσιών του HEPOS, Ενημερωτικό Δελτίο Α.Τ.Μ.-Ε.Μ.Π.
- Ματθαίου Π., 2000, Το Εθνικό Κτηματολόγιο: Νομικές Διαστάσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα, ISBN: 960-15-0368-4.
- Ο.Κ.Χ.Ε., 1994, Η πρόταση για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Τεύχος Συνοπτικής Περιγραφής.
- Ο.Κ.Χ.Ε., 1996, Εθνικό Κτηματολόγιο. Διεθνής Συνάντηση για το Ελληνικό Κτηματολόγιο, Ο.Κ.Χ.Ε., FIG, Κτηματολόγιο Α.Ε., 24-25 Ιουνίου 1996, Αθήνα.
- Πέππα Μ.Β., 2006, Αιγιαλός και Παραλία: Αναγκαιότητα και Δυνατότητες Επιτάχυνσης της Διαδικασίας Καθορισμού των Οριογραμμών. Πρόταση Εφαρμογή σε Αντιπροσωπευτικές Περιοχές του Ελλαδικού Χώρου, Διπλωματική Εργασία Σ.Α.Τ.Μ., Ε.Μ.Π.
- Παπαχαραλάμπους Κ., 2009, Μετασχηματισμός του L.A.D.M. σε σύστημα ποιότητας ISO19152.
- Πότσιου, Χ., 1995. Ψηφιακά χαρτογραφικά στοιχεία του Κτηματολογίου. Διδακτορική Διατριβή, Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ, Αθήνα.
- Πότσιου Χ., 2008, Το θαλάσσιο Κτηματολόγιο, Σημειώσεις Ε.Μ.Π.
- Πότσιου Χ., Διάλεξη, Ε.Μ.Π., Ο Αναδασμός ως Εργαλείο Διαχείρισης Γης.
- Potsiou C., Woodsford P., 2004, Challenges of Providing Spatial Data to Developing Countries, FIG 27th Working Week “The Olympic Spirit in Surveying”, 22nd-27th May, Athens, Greece.
- Potsiou C., Ioannidis C, 2006, Informal Settlements in Greece: The Mystery of Missing Information and the Difficulty of Their Integration into a Legal Framework, Promoting Land Administration and Good Governance, 5th FIG Regional Conference, 8-11 March 2006, Accra, Ghana.
- Tsenkova, S., Potsiou C., Badyina, A., 2009. Self-Made Cities – In search of sustainable solutions for informal settlements in the United Nations Economic Commissions for Europe region. United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), United Nations Publications, ISBN 978-92-1-117005-4, Geneva,

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

<http://www.fig.net/cadastraltemplate/>(International Federation of Surveyors)
<http://www.moi.gov.cy>
<http://books.google.gr>
<http://inspire.jrc.ec.europa.eu>
<http://eur-lex.europa.eu>
<http://www.inspire.okxe.gr>
<http://europa.eu>
<http://www.ypeka.gr>
<http://www.catastro.meh.es>
<http://www.isotc211.org>
<http://siteresources.worldbank.org>
<http://www.gisdevelopment.net>
<http://eulis.eu>
<http://eulis.org>
[http://www.fig.net\(cadastre2014\)](http://www.fig.net(cadastre2014))
<http://www.flossproject.org>
[http://www.fig.net\(floss\)](http://www.fig.net(floss))
<http://www.okxe.gr>
<http://www.ktimatologio.gr>
<http://www.minenv.gr>
<http://www.eranet.gr>