



**ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ**  
**ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**  
**ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ**

**ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ**  
**ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ**

Εφαρμογή στο Νομό Χανίων

Επιβλέπων Καθηγητής: Έφη Δημοπούλου, Επικ. Καθηγήτρια  
Εκπόνηση Διπλωματικής: Ιωάννα Δελάκη

ΑΘΗΝΑ ΜΑΡΤΙΟΣ 2011





**ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ**  
**ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ**  
Εφαρμογή στο Νομό Χανίων





## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ</b>	σελ. xi
<b>ABSTRACT</b>	σελ. xiii
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	σελ. 15
1.1 Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	σελ. 15
1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	σελ. 17
1.3 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	σελ. 19
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ</b>	σελ. 21
2.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	σελ. 21
2.2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ	σελ. 23
2.3 Η ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΩΝ, ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	σελ. 25
2.4 ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ	σελ. 26
2.5 ΟΦΕΛΗ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	σελ. 28
2.6 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ	σελ. 30
2.7 ΒΑΣΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΗ ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΕΚ	σελ. 35
2.8 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.	σελ. 37
2.9 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ	σελ. 38
2.10 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΤΗΡΟΥΝΤΑΙ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ	σελ. 39



2.11 ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ – ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ	σελ.42
----------------------------------------------------------------	--------

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ**

<b>ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ</b>	σελ.45
--------------------------------------------	--------

3.1 ΣΥΛΛΟΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ	σελ.47
-------------------------	--------

3.2 ΣΥΛΛΟΓΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	σελ.49
------------------------------------	--------

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΟΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ</b>	σελ.51
-------------------------------------------	--------

4.1 ΔΡΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ, ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1994-1996	σελ.51
---------------------------------------------------------------------------------------	--------

4.2 Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ ΣΕ ΑΡΙΘΜΟΥΣ	σελ.54
------------------------------------	--------

4.3 ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ	σελ.57
---------------------------------------------	--------

4.3.1 Ολοκλήρωση των Έργων του Γ' ΚΠΣ	σελ.57
---------------------------------------	--------

4.3.2 Προγραμματισμός Νέων Δράσεων στα πλαίσια του ΕΣΠΑ	σελ.57
---------------------------------------------------------	--------

4.3.3 Τακτικό Μέλος του <i>EuroGeographics</i> η Κτηματολόγιο Α.Ε.	σελ.60
--------------------------------------------------------------------	--------

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Η ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΣΤΟ ΝΟΜΟ**

<b>ΧΑΝΙΩΝ</b>	σελ.63
---------------	--------

5.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΧΑΝΙΩΝ	σελ.63
------------------------------------------------	--------

5.1.1 Γενικά	σελ.63
--------------	--------

5.1.2 Προκαταρτική Μελέτη	σελ.63
---------------------------	--------

5.1.3 Διαχείριση Έργου - Ποιοτικός Έλεγχος	σελ.64
--------------------------------------------	--------

5.1.4 Αστικό Δίκτυο Οριζοντιογραφικού Ελέγχου	σελ.64
-----------------------------------------------	--------

5.1.5 Σύνταξη Φωτογραμμετρικών Υποβάθρων	σελ.65
------------------------------------------	--------

5.1.6 Κτηματογράφηση	σελ.66
----------------------	--------

5.1.7 Τελικά Παραδοτέα – Οριστική Παραλαβή	σελ.72
--------------------------------------------	--------

### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΘΝΙΚΟΥ**

<b>ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ</b>	σελ.75
----------------------	--------



6.1 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ	σελ.89
6.1.1 Γενικά Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας	σελ.91
6.1.2 Τεχνικά Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας	σελ.93
6.1.3 Νομικά Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας	σελ.110
6.1.4 Σύνθετα Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας	σελ.124
6.1.5 Διοικητικά Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας	σελ.137
6.2 ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ	σελ.150
6.2.1 Διαφοροποίηση διοικητικού χάρτη	σελ.150
6.2.2 Ελλείψεις και Αποκλίσεις Δεδομένων	σελ.152
6.2.3 Ελλείψεις Προσωπικού στα Κ.Γ.	σελ.154
6.2.4 Εκπρόθεσμες Δηλώσεις	σελ.155
6.2.5 Χρονική Υστέρηση και Υπέρβαση του Προϋπολογισμού	σελ.155
6.2.6 Η Εσφαλμένη Αντίληψη των Ιδιοκτητών	σελ.159
6.2.7 Το ακίνητο Εμπίπτει στην Τοπική Αρμοδιότητα Περισσοτέρων του Ενός Κτηματολογικών Γραφείων	σελ.159
6.3 ΤΕΧΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ	σελ.161
6.3.1 Προβλήματα στην Δημιουργία Υποβάθρων	σελ.161
6.3.2 Προβλήματα κατά τη Δημιουργία Αστικού Δικτύου Οριζοντιογραφικού Ελέγχου	σελ.163
6.3.3 Προβλήματα κατά τη Σύνταξη Φωτογραμμετρικών Υποβάθρων	σελ.167
6.3.4 Προβλήματα κατά την Κτηματογράφηση	σελ.175
6.3.5 Ειδικότερα Ζητήματα που Αφορούν στα Κ.Α.Ε.Κ. των Ακινήτων	σελ.179
6.3.6 Ειδικότερα Ζητήματα κατά την Κτηματογράφηση που Αφορούν στο Εμβαδόν	σελ.185
6.3.7 Ειδικότερα Ζητήματα κατά την Κτηματογράφηση που Αφορούν στα Κτήρια	σελ.188
6.3.8 Απουσία Τοπογραφικού Διαγράμματος στις Προσκομιζόμενες Περιλήψεις Μεταγραφών	σελ.189
6.3.9 Διόρθωση Πρόδηλων Σφαλμάτων	σελ.189



6.4 ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ	σελ.192
6.4.1 Προβλήματα στην Οριοθέτηση Ο.Τ.Α. και Οικισμών	σελ.192
6.4.2 Αναγκαιότητα Ένταξης Διοικητικών Πράξεων στα Υπόβαθρα της Κτηματογράφησης	σελ.193
6.4.3 Αλλαγές στις Προδιαγραφές Πράξεων Εφαρμογής, των Υπό Ένταξη Περιοχών στο Εθνικό Κτηματολόγιο	σελ.195
6.4.4 Προβλήματα κατά τον Έλεγχο Πληρότητας, στα Πλαίσια Συλλογής Δηλώσεων	σελ.195
6.4.5 Προβλήματα Άτυπων Κατατμήσεων Κληροτεμαχίων	σελ.196
6.4.6 Ιδιάζουσες Περιπτώσεις κατά τον Έλεγχο Στοιχείων του Ιδιοκτήτη	σελ.196
6.4.7 Ειδικά Ζητήματα που Αφορούν στον Χαρακτηρισμό των Δικαιωμάτων	σελ.197
6.4.8 Ενστάσεις επί των Στοιχείων της Α' Ανάρτησης	σελ.198
6.4.9 Ενστάσεις επί των Στοιχείων της Β' Ανάρτησης	σελ.200
6.4.10 Ειδικά Νομικά Θέματα που Αφορούν στο Ν. Χανίων	σελ.203
6.4.11 Προβλήματα στις Περιλήψεις των Μεταγραφών	σελ.209
6.4.12 Προβλήματα στα Βάρη	σελ.210
6.4.13 Νομικά Προβλήματα Σχετικά με Οριζόντια Ιδιοκτησία- Πυλωτή- Χώρους Στάθμευσης	σελ.210
6.4.14 Περιορισμένος Έλεγχος Νομιμότητας	σελ.211
6.4.15 Ιδιοκτησίες που Δηλώνονται ως Αυτοτελή Γεωτεμάχια	σελ.211
6.4.16 Δικαίωμα Προγενεστέρου Δικαίου (Δικαίωμα Επιφανείας)	σελ.212
6.4.17 Νομικά Προβλήματα κατά την Επαγωγή Κληρονομιάς	σελ.212
6.4.18 Νομικά Προβλήματα κατά τη Διόρθωση Πρώτης Κτηματολογικής Εγγραφής	σελ.213
6.4.19 Διόρθωση Πρώτης Κτηματολογικής Εγγραφής, με Απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου	σελ.215
6.4.20 Νομικά Προβλήματα κατά τη Διόρθωση Ληξιαρχικών Στοιχείων	σελ.219
6.4.21 Κύρωση Αναδασμού	σελ.219





6.4.22 Αμάχητο Τεκμήριο	σελ.220
6.4.23 Διόρθωση Μεταγενέστερων Εγγραφών	σελ.20
6.5 ΣΥΝΘΕΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ	σελ.221
6.5.1 Σύνθεση Προβλημάτων στην Προετοιμασία Υποβάθρων	σελ.221
6.5.2 Προληπτική Αντιμετώπιση Προβλημάτων	σελ.222
6.5.3 Περίπτωση Κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής στη Χαλέπα	σελ.225
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ</b>	σελ.227
7.1 ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΕ ΒΑΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	σελ.228
7.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	σελ.229
7.3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ	σελ.230
7.4 ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	σελ.232
7.5 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	σελ.237
7.6 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	σελ.238
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ</b>	σελ.241
8.1 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ	σελ.241
8.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	σελ.252
8.3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	σελ.260
8.4 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	σελ.266

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

## **ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ**





## **ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

---

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει σαν αντικείμενο την καταγραφή των προβλημάτων του Εθνικού Κτηματολογίου.

Αρχικά γίνεται μια εκτενής ανάλυση του τρόπου λειτουργίας, των ωφελειών και των νόμων που διέπουν το Κτηματολόγιο, καθώς και μια αναφορά στη μετάβαση από τα υποθηκοφυλακεία στα Κτηματολογικά Γραφεία.

Ακολούθως επιλέξαμε ως περιοχή μελέτης 7 Ο.Τ.Α. στο Νομό Χανίων, στους οποίους έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία του Κτηματολογίου. Έγινε η απαραίτητη συλλογή δεδομένων μέσω έντυπης και ηλεκτρονικής βιβλιογραφίας, καθώς και από αρμόδιες υπηρεσίες, φορείς και τεχνικά γραφεία.

Στη συνέχεια περιγράφεται αναλυτικά η πορεία της Κτηματογράφησης σε εθνικό επίπεδο, και επιπρόσθετα στο Νομό Χανίων.

Στο κυρίως μέρος της παρούσας διπλωματικής εργασίας έγινε διεξοδική καταγραφή των προβλημάτων (Γενικά, Τεχνικά, Νομικά, Σύνθετα, Διοικητικά), χωρίζοντάς τα σε δυο μεγάλες κατηγορίες όσον αφορά τη φύση της ιδιοκτησίας, δηλαδή σε ιδιωτική και δημόσια. Επιπρόσθετα, αναφερθήκαμε στην εκκλησιαστική περιουσία και στα προβλήματα που προκύπτουν από αυτή.

Εντέλει έγινε μια αναλυτική παρουσίαση των συμπερασμάτων στα οποία καταλήξαμε από την εκπόνηση της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας, ενώ παράλληλα προτείνονται κάποιες λύσεις για την εξομάλυνση των προβλημάτων του Εθνικού Κτηματολογίου.





## **ABSTRACT**

---

The present report has intended in the recording of the problems that National Cadastre faces.

Initially we analyzed thoroughly the benefits and laws that relate to the National Cadastre and the transition from the Υποθηκοφίλακεια to the Cadastral Offices.

Afterwards, we chose as a sample area to work with 7 municipalities in Chania, in which the procedure of the cadastral survey has been completed. So we managed to collect all the necessary data we needed, using the web, the related bibliography, and visiting all the public services and technical offices.

Then we described all the stages of the cadastral registration in national level, and specifically in Chania.

In the main part of the present diploma dissertation we recorded all the problems of the national cadastre (general, technical, law, complex, administrative) by placing them in two big categories according to the nature of the property, private and public. In addition, we made a reference to the ecclesiastical property and to the problems that occur from it.

In the end, we presented the conclusions that we reached in from the writing of the present report, while we made some suggestions to deal with the problems related to the National Cadastre.





## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 : ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

### 1.1 Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Η γη είναι το μέγιστο αγαθό, βάση κάθε ανθρώπινης δραστηριότητας και ικανοποιεί πολλές λειτουργίες στην κοινωνία. Ως φυσικό αγαθό, η γη μας δίνει τροφή, νερό και στέγη. Επιπλέον, η γη αποτελεί μια σημαντική πηγή πλούτου και άρα έχει οικονομική αξία. Πέρα από τη φυσική και οικονομική διάσταση της γης ο άνθρωπος έχει αναπτύξει συναισθηματική σχέση με αυτήν. Τον συνδέει λοιπόν με την πολιτιστική κληρονομιά, και έτσι ο άνθρωπος αντλεί από τη γη και πνευματική υπόσταση.

Η αναγνώριση της πολυδιάστατης αξίας της γης είναι η θεμελιώδης αρχή της καλής διακυβέρνησης και της αποτελεσματικής δημόσιας διοίκησης. Κάθε χώρα ενδιαφέρεται για την αποτελεσματική διοίκηση της γης, ώστε με αυτόν τον τρόπο να επιτευχθεί η σταθερότητα, η κοινωνική δικαιοσύνη, και η βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη.

Η γη έχει πολλά χαρακτηριστικά, κάθε ένα από τα οποία χρειάζεται καλή διαχείριση. Η διαχείριση της γης περιλαμβάνει διαδικασίες με τις οποίες τα φυσικά διαθέσιμα της γης χρησιμοποιούνται αποτελεσματικά, ανεξάρτητα από το αν η γη ανήκει στο κράτος, σε ένα νομικό πρόσωπο ή σε έναν ιδιώτη.

Η διαχείριση της γης υποστηρίζεται από τη διοίκηση γης. Απαιτείται λοιπόν ένα σύστημα διοίκησης γης, με το οποίο θα τηρούνται καλά, αρχεία πληροφοριών της γης ως προς την ιδιοκτησία (για τη διασφάλισή της και κατ' επέκταση την ομαλή λειτουργία της αγοράς ακινήτων, και την προσέλκυση επενδύσεων), την αξία (για τη διασφάλιση δίκαιης φορολογίας των ακινήτων και δίκαιης αποζημίωσης σε περιπτώσεις αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, τον υπολογισμό τιμών πώλησης), και την χρήση της γης (προκειμένου να διασφαλιστεί η αποτελεσματική διαχείριση των φυσικών



διαθεσίμων, η προστασία του περιβάλλοντος και η βιώσιμη ανάπτυξη). Δεν υπάρχει ένα ενιαίο μοντέλο συστήματος διοίκησης γης, γιατί κάθε χώρα έχει τη δική της ιστορία και εμπειρία, δηλαδή διαφορετικά διαμορφωμένο κοινωνικό, οικονομικό, και πολιτιστικό περιβάλλον.

Ως σύστημα εγγραφών γης ορίζεται το σύνολο των αρχείων εγγραφών των δικαιωμάτων στη γη. Σκοπός της εγγραφής είναι να παρέχει ασφαλή και σίγουρη τεκμηρίωση για τον τρόπο απόκτησης, κατοχής και διάθεσης των δικαιωμάτων στη γη. Διασφαλίζει τον τίτλο ιδιοκτησίας και υποστηρίζει έτσι, την ομαλή λειτουργία της ευρύτερης αγοράς ακινήτων και της διαδικασίας δανειοδότησης μέσω υποθήκης.

Έτσι λοιπόν, το Κτηματολόγιο αποτελεί τον φορέα διοίκησης γης στον οποίο διατηρείται το σύνολο των αρχείων των σχετικών με τη γη που χωρίζεται σε δυο μέρη: μια σειρά χαρτών ή σχεδίων, τα οποία δείχνουν το μέγεθος και τη θέση όλων των γεωτεμαχίων και τα αρχεία, τα οποία περιγράφουν τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας. Η λειτουργία του Κτηματολογίου είναι να συλλέγει και να παρέχει γραφική και αλφαριθμητική πληροφορία, για να υποστηρίζει το σύστημα εγγραφών, τη φορολογία ακινήτων και τη διαχείριση φυσικών διαθεσίμων.

Επομένως, η τεράστια σημασία του Εθνικού Κτηματολογίου έγκειται στο γεγονός ότι διασφαλίζει το συμφέρον των ιδιοκτητών, και αυτών που έχουν νόμιμη διεκδίκηση στο ακίνητο, την ασφαλή λειτουργία μιας οικονομικά δραστήριας κοινωνίας, όπου πρωταρχική πηγή προσωπικού, εταιρικού και κρατικού πλούτου είναι η γη και τα ακίνητα.

## 1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ





Η παρούσα διπλωματική εργασία με θέμα «**Καταγραφή Προβλημάτων του Εθνικού Κτηματολογίου – Εφαρμογή στο Ν. Χανίων**» εκπονήθηκε στο πλαίσιο του Προγράμματος Προπτυχιακών Σπουδών, της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, στην κατεύθυνση "Κτηματολόγιο".

Αντικειμενικός σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση και καταγραφή των σημαντικότερων γενικών, ειδικών (τεχνικών, νομικών, διοικητικών) και σύνθετων προβλημάτων που παρουσιάζονται κατά τη σύνταξη, λειτουργία και ανάπτυξη του Εθνικού Κτηματολογίου, η καταγραφή του τρόπου που κάποια από αυτά αντιμετωπίστηκαν, και προτεινόμενες λύσεις που εκκρεμούν, **με σκοπό την ενίσχυση προβληματισμού, και κατ' επέκταση την εφαρμογή κατάλληλων δραστηριοτήτων, για τη σωστή ανάπτυξη και λειτουργία του συστήματος του Κτηματολογίου.**

Η έρευνα και καταγραφή των προβλημάτων έγινε με βάση την κήρυξη υπό κτηματογράφηση του Δ.Δ. Χανίων, Δ.Δ Σούδας, Δ.Δ Νέας Κυδωνίας, και της Κοινότητας Κουνουπιδιανών, Κοινότητας Περιβολίων, Κοινότητας Μουρνιών και Κοινότητας Νεροκούρου, του Νομού Χανίων, στο πλαίσιο ένταξής τους στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Θεωρώντας ότι αυτά αποτελούν ένα ικανοποιητικό δείγμα μελέτης, τα συμπεράσματα που προέκυψαν ανάχθηκαν τελικά σε εθνικό επίπεδο.

Λαμβάνοντας υπόψη την τεράστια σημασία του Εθνικού Κτηματολογίου σε επίπεδο πολιτικών, οργανωτικών και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων στη χώρα μας, γίνεται αντιληπτό ότι όλα τα προβλήματα που σχετίζονται με αυτό επιζητούν άμεση και οργανωμένη λύση. Διαφορετικά, οι συνέπειες αυτών θα εξακολουθήσουν να στέκονται εμπόδιο στην αξιοποίησή του.

Μέσα από τη μελέτη των σχετικών, για το Εθνικό Κτηματολόγιο, στοιχείων γίνεται μια διερεύνηση του κατά πόσο τα συγκεκριμένα



προβλήματα που παρουσιάζονται αντιμετωπίστηκαν ή μπορούν να επιλυθούν ολοκληρωτικά μέσα στα πλαίσια συγχρονισμού με τις διεθνείς εξελίξεις ή χρειάζεται να ληφθούν άλλες αποφάσεις και να εφαρμοστούν πρόσθετα μέτρα για την επίλυσή τους.



### 1.3 ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η διάρθρωση των κεφαλαίων που συνθέτουν το τεύχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η εξής:

Στο παρόν κεφάλαιο αναφερόμαστε στα εισαγωγικά στοιχεία της διπλωματικής εργασίας και στο σκοπό της.

Στο επόμενο κεφάλαιο γίνεται μια εκτενής αναφορά στο Εθνικό Κτηματολόγιο, στα Υποθηκοφυλακεία καθώς και στη μετάβαση από το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων στο σύστημα του Ε.Κ.

Στο τρίτο κεφάλαιο περιγράφεται η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε στην εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας καθώς και ο τρόπος που έγινε η συλλογή πληροφοριών και η επεξεργασία των δεδομένων.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην πορεία της κτηματογράφησης σε εθνικό επίπεδο, ενώ στο επόμενο κεφάλαιο περιγράφεται η πορεία της κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων.

Στο έκτο κεφάλαιο καταγράφονται αναλυτικά όλα τα προβλήματα του Ε.Κ. όπως γενικά, τεχνικά, νομικά και σύνθετα, και ειδικότερα των Δημοσίων Ακινήτων (γενικά, τεχνικά, νομικά, σύνθετα και διοικητικά).

Στο έβδομο κεφάλαιο περιγράφεται το μείζονος σημασίας πρόβλημα της κακής διαχείρισης της εκκλησιαστικής περιουσίας σε βάρος της δημόσιας. Παράλληλα αναφερθήκαμε σε γενικότερα ιστορικά διοικητικά, οικονομικά και κοινωνικά στοιχεία που αφορούν στην εκκλησιαστική περιουσία, και που ουσιαστικά επιχειρηματολογούν το εν λόγω πρόβλημα.

Στο όγδοο και τελευταίο κεφάλαιο παραθέτονται κάποια συμπεράσματα, που οδηγηθήκαμε κατά την εκπόνηση της



συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας, καθώς και προτάσεις για την καλύτερη μελλοντική λειτουργία του Ε.Κ.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

### 2.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματογραφική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα των κτηματογραφημένων περιοχών με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου. Η σύνταξή του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας την μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αντικαθιστά, στις περιοχές που ισχύει, το υφιστάμενο μέχρι σήμερα προσωποκεντρικό σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

Ειδικότερα, η οργάνωση των νομικών και τεχνικών πληροφοριών στο Εθνικό Κτηματολόγιο γίνεται με άξονα το ακίνητο, διατηρουμένης όμως παράλληλα και της προσωποκεντρικής ευρετηρίασης, ενώ στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών γίνεται με μοναδικό άξονα το πρόσωπο του ιδιοκτήτη.

Συγκεκριμένα οι βασικές αρχές που διέπουν το Ε.Κ. είναι:

- ❖ Η αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων
- ❖ Η αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία
- ❖ Η αρχή της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών, ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης (αρχή της χρονικής προτεραιότητας)
- ❖ Η αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων,



- ❖ Η αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές
- ❖ Η αρχή της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων κατηγοριών πληροφοριών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον (αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου)



## 2.2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ

Ο θεσμός του Υποθηκοφυλακείου εισάγεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα με το διάταγμα της 23/04/1836 «περί σημειώσεως των υποθηκών» με σκοπό την εξασφάλιση συστήματος του νόμου «περί υποθηκών». (Δημοπούλου 2006)

Σύμφωνα με το διάταγμα σύστασής τους, τα υποθηκοφυλακεία συνιστώνται στην περιφέρεια κάθε πρωτοδικείου όπου μπορούν να αιτούνται και να ενεργούνται έγκυρα οι εγγραφές των υποθηκών και οι προσημειώσεις επί των κτημάτων που βρίσκονται στην κατά τόπο περιφέρεια του ειρηνοδικείου. Στον Ελλαδικό χώρο καταμετρούνται 398 υποθηκοφυλακεία, τα οποία διευθύνονται από νομικούς.

(Δημοπούλου 2006)

Τα υποθηκοφυλακεία είναι δημόσια γραφεία, όπου τηρούνται και φυλάσσονται βιβλία μεταγραφών και υποθηκών. Το σύστημα αυτό «πληροφορεί» για το υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς, αλλά η μεταγραφή ή εγγραφή στο αντίστοιχο βιβλίο είναι πράξη συγκεντρωμένη κατά δικαιοπρακτούντα πρόσωπα και όχι κατά ακίνητα.

Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία με συμβολαιογραφικό έγγραφο που υποβάλλεται σε μεταγραφή. Η μεταγραφή καταχωρίζεται στα τηρούμενα ειδικά βιβλία μεταγραφών. Οι πιο συνηθισμένες πράξεις που μεταγράφονται στα υποθηκοφυλακεία, οι οποίες σχετίζονται με τα δικαιώματα και τις μεταβολές των ακινήτων είναι: Δικαιοπραξίες εν ζωή, Κατακυρωτικές εκθέσεις πλειστηριασμών, Δικαστικές και εξώδικες διανομές, Απαλλοτριώσεις, Παραχωρήσεις εθνικών γαιών, Κυρωτικές ανωμάτων δικαιοπραξιών αποφάσεις του άλλοτε Υπουργείου Γεωργίας, Προικώα ακίνητα. (Δημοπούλου 2006)



Τα προβλήματα που εμφανίζονται στο σύστημα των Υποθηκοφυλακείων είναι:

- Δεν εγγυάται την ορθότητα των πράξεων- τυπική δημοσιότητα (παρουσιάζει την πράξη δημόσια χωρίς να εγγυάται το έγκυρο της ή να διορθώνει λάθη ή ελαττώματα)
- Δεν παρέχει τα συνολική εικόνα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, ούτε το ιστορικό των ακινήτων
- Προσωποκεντρικό σύστημα- δυσκολία προσπέλασης (Αλφαβητικό Ευρετήριο)
- Δικαστική διαίρεση, αναντίστοιχη του Κ
- Πολύπλοκη διαδικασία ανάκτησης των στοιχείων-Έλεγχος τίτλων για την εξακρίβωση νομιμότητας των καταχωρίσεων
- Χειροκίνητη τήρηση-ενημέρωση
- Ογκώδες ανελαστικό περιεχόμενο (Δημοπούλου 2006)





## **2.3 Η ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΩΝ, ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ**

Η μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, στο σύστημα του Κτηματολογίου γίνεται με νομοθετικό πλαίσιο:

Ν.1647/1986 (ΦΕΚ 141 Α'/86) «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.) και άλλες σχετικές διατάξεις»

Ν. 2308/95 (ΦΕΚ 114 Α'/95) «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Ε.Κ. Διαδικασία ως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις»

Ιούλιος 1995: Α και Β Πιλοτικό (ΦΕΚ 635 & 664)

Ν.2664/1998 (ΦΕΚ 275 Α'/98) «Ε.Κ. και άλλες διατάξεις»: προέβλεπε ότι από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου τα υποθηκοφυλακεία λειτουργούν μεταβατικά, ως Κτηματολογικά Γραφεία και οι εγγραφές που αφορούν ακίνητα των κτηματογραφημένων περιοχών γίνονται μόνο στα κτηματολογικά βιβλία. Τα βιβλία που τηρούσε έως τότε, επέχουν θέση αρχείου, που θα εξακολουθεί να φυλάσσεται από το Υποθηκοφυλακείο, το οποίο εκδίδει και τα σχετικά αντίγραφα και πιστοποιητικά.

Σεπτέμβριος 1997 και Δεκέμβριος 1998 προκηρύχτηκαν Α&Β φάση αντιστοίχως του κυρίου προγράμματος (ΦΕΚ 836 & 1249)

Ν.3127/2003 (ΦΕΚ 67/Α'/2003) «Τροποποίηση και συμπλήρωση των Ν.2308/95 & 2664/98 για την Κτηματογράφηση και το Ε.Κ. και άλλες διατάξεις»



## 2.4 ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ

1. Καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν έννομα δικαιώματα επί των ακινήτων. Μπορούμε συνεπώς να πληροφορηθούμε άμεσα, εύκολα και αξιόπιστα το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο. Αντίθετα με το σύστημα του υποθηκοφυλακείου, που καταγράφει τα δικαιώματα με βάση το πρόσωπο, η αναζήτηση αυτή είναι αδύνατη.

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

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



σύστημα των υποθηκοφυλακείων αποτελούν επιπλέον σημαντικούς παράγοντες αβεβαιότητας και ανασφάλειας

4. Αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία, για πρώτη φορά στην σύγχρονη Ελλάδα. Αντίθετα στα υποθηκοφυλακεία δεν υπάρχει κατά κανόνα καταγεγραμμένη η ιδιοκτησία του μεγαλύτερου ιδιοκτήτη, δηλαδή του Ελληνικού Δημοσίου. Αυτό αποτελεί άλλον έναν σημαντικότατο λόγο ανασφάλειας στις συναλλαγές ακινήτων. Είναι γνωστό ότι ολόκληρες δομημένες περιοχές (ενδεικτικά: στο Γαλάτσι, στο Κερατσίνι, στη Δραπετσώνα κλπ.) διεκδικούνταν ή συνεχίζουν να διεκδικούνται για χρόνια από το Δημόσιο, παρά το γεγονός ότι για τις περιοχές αυτές έχουν καταχωρισθεί χιλιάδες πράξεις ιδιωτών στο υποθηκοφυλακείο.

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

(Κτηματολόγιο Α.Ε.)



## 2.5 ΟΦΕΛΗ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Τα άμεσα οφέλη που εξασφαλίζει για τον πολίτη:

- Προχωρά στην οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγραφή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών.
- Περιορίζει την γραφειοκρατία και γίνονται απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας.
- Ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων.
- Αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύονται σημαντικότερες επενδύσεις.
- Διασφαλίζει την άμεση και την ασφαλή διαδικασία των απαλλοτριώσεων και των αποζημιώσεων.

Τα οφέλη που εξασφαλίζει για την κοινωνία και το κράτος:

- Καταγράφει με ακρίβεια τη δημόσια, τη δημοτική και την ιδιωτική γη και προστατεύει την διαχείρισή τους.
- Αποτελεί το βασικό, απαραίτητο εργαλείο προγραμματισμού για τη βιώσιμη ανάπτυξη και για τα διαχειριστικά μέτρα στην οικονομία του φυσικού χώρου, την αναβάθμιση και προστασία του περιβάλλοντος και την αξιοποίηση των φυσικών πόρων. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία.
- Συμβάλει αποφασιστικά στη χάραξη αγροτικής πολιτικής
- Αποτελεί προϋπόθεση για τον προγραμματισμό και την άσκηση πολιτικής γης.
- Συγκεντρώνει πληροφορίες σε αποκεντρωμένη βάση, για την περιφερειακή οργάνωση της χώρας μας.
- διευκολύνει και απλουστεύει τις εργασίες του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. καθώς και τις συναλλαγές με τον πολίτη.



- Δημιουργεί 2.000 νέες θέσεις εργασίας κάθε χρόνο.
- Αποκαλύπτει και διασφαλίζει από την καταπάτηση, δημόσια περιουσία τεράστιας αξίας. (Κτηματολόγιο Α.Ε.)



## 2.6 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΤΗ ΧΩΡΑ ΜΑΣ

Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους καταβλήθηκαν πολλές και επανειλημμένες προσπάθειες σύνταξης Κτηματολογίου, αλλά χωρίς αποτέλεσμα. Η πρώτη ουσιαστική προσπάθεια έγινε με το Ν. ΓΧΝΖ/1910 «περί κτηματικού χάρτου και οριοθεσίας ακινήτων κτημάτων». Μάλιστα, στο άρθρο 1 Ν. ΓΧΝΖ/1910 οριζόταν ότι «ο κτηματικός χάρτης της χώρας καταρτίζεται επί τω τέλει της συντάξεως των κτηματικών βιβλίων».

Ο Ν.ΓΧΝΖ/1910 τροποποιήθηκε με το νόμο ΓΠΞ/1911 «περί τροποποιήσεως διατάξεων τινών του νόμου ΓΧΝΖ/1910 περί κτηματικού χάρτου και οριοθεσίας ακινήτων κτημάτων».

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

Καταβλήθηκαν, ακόμη, και άλλες μεμονωμένες προσπάθειες εισαγωγής του Κτηματολογίου σε επιμέρους αντικείμενα. Ενδεικτικά:

- Στους Ο.Τ.Α. έχει επιβληθεί υποχρέωση κατάρτισης και τήρησης Κτηματολογίου των ακινήτων τους (βλ. άρθρο 245 Δ.Κ.Κ.· βλ. επίσης άρθρο 228 του Π.δ. 323/198912, άρθρο 3 §§ 7 και 8 Ν. 2307/199513).
- Επίσης, στους Ο.Τ.Α. ανατέθηκαν και αρμοδιότητες τήρησης



των δεδομένων του κτηματολογίου της περιοχής τους.

- Εκδόθηκε ο Ν. 478/1943 «περί Αγροτικού Κτηματολογίου».
- Προβλέφθηκε, επίσης, η σύνταξη κτηματολογίου για δασικές εκτάσεις, με το Ν.248/ 1976 «περί φύλλου καταγραφής, μητρώου ιδιοκτησίας και οριοθεσίας των δασικών εκτάσεων και προστασίας των δημοσίων δασικών εκτάσεων».
- Εκδόθηκε ο Ν.684/1977 «Περί Αμπελουργικού Κτηματολογίου».

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

Ο Ο.Κ.Χ.Ε. συνιστάται ως ν.π.δ.δ. που εδρεύει στην Αθήνα, εποπτεύεται από τον Υπουργό Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. και σκοπός του είναι « ... η σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του ενιαίου αποδεικτικού κτηματολογίου της Ελλάδας, η γεωδαιτική κάλυψη και η χαρτογράφηση της Χώρας, η απογραφή και χαρτογράφηση των φυσικών διαθεσίμων της και η δημιουργία τράπεζας στοιχείων γης και περιβάλλοντος» (βλ. άρθρο 1 § 2 Ν.1647/1986).

Έτσι, ως σκοπός του Ο.Κ.Χ.Ε. τέθηκε και η σύνταξη «αποδεικτικού κτηματολογίου», αλλά χωρίς ειδικότερο προσδιορισμό του. Γενικά, πάντως, οι διατάξεις του Ν. 1647/1986 αναφέρονται περισσότερο στην οργάνωση του Ο.Κ.Χ.Ε. παρά στην οργάνωση του Κτηματολογίου και σε κάθε περίπτωση δεν δίνουν μία σαφή εικόνα για τη μορφή του Κτηματολογίου που είχε υπόψη του και ήθελε να/ εισαγάγει ο νομοθέτης όταν προέβη στη σύσταση του Ο.Κ.Χ.Ε.

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



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

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

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

Ακόμη, εκδόθηκαν περισσότερες Αποφάσεις του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με τις οποίες κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση διάφορες περιοχές της Ελλάδας :

- Αριθ.71155/4394/11.7.1995 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου»,
- Αριθ. 72544/4615/ 25.7.1995 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου»,
- Αριθ. 100116/ 7687/ 27.12.1995 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες





του Εθνικού Κτηματολογίου»,

- Αριθ. 24414/4876/8.9.1997 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου»,
- Αριθ. 30508/6912/ 30.11.1998 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου», και (στ) Αριθ. 13337/3186/3.6.1999 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου».

Στο μεταξύ, με την αριθ. 81706/6085/6.10.1995 κοινή Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ιδρύθηκε ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρία» και με διακριτικό τίτλο «Κτηματολόγιο Α.Ε.». Η δυνατότητα σύστασης αυτής της εταιρίας είχε προβλεφθεί με το άρθρο 14 § 1 Ν. 2308/1995 που είχε προβλέψει: «Για τη μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου δύναται να συσταθεί ανώνυμη εταιρία για την οποία εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 6 έως 17 του άρθρου 5 του ν. 2229/1994 (Φ.Ε.Κ. 138 Α'), όπως συμπληρώθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου δεύτερου του ν. 2261/1994 (Φ.Ε.Κ. 205 Α').

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



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

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



## 2.7 ΒΑΣΙΚΟΙ ΝΟΜΟΙ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΗ ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙΑ ΤΟΥ Ε.Κ.

- Νόμος 2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 114/Α'/15.06.1995).
- Νόμος 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 124/Α'/13.06.1997)
- Νόμος 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 275/Α'/03.12.1998).
- Νόμος 3127/2003 «Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την Κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 67/Α'/19.03.2003).
- Νόμος 3208/2003 «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 303/Α'/24.12.2003).
- Νόμος 3212/2003 «Άδειες δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (ΦΕΚ 308/Α'//31.12.2003).
- Νόμος 3481/2006 «Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 162/Α'/2.8.2006)
- Νόμος 349/2006 «Ρυθμίσεις θεμάτων Εθνικού Κέντρου Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης και λοιπών θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης» (ΦΕΚ 207/Α'/2.10.2006)



- Νόμος 3559/2007 «Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Αυτοκινητοδρόμου «Κόρινθος- Τρίπολη- Καλαμάτα και Κλάδος- Λεύκτρο-Σπάρτη» και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ 102/Α'/14.05.2007)
- Νόμος 3728/2008 «Υπηρεσία Εποπτείας Αγοράς και άλλες διατάξεις». (ΦΕΚ258/Α'/18.12.2008)



## 2.8 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Φορέας του Κτηματολογίου είναι ο Οργανισμός Κτηματολογίου και χαρτογραφίσεων Ελλάδος (ΟΚΧΕ). Ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας συντάσσει και τηρεί το Εθνικό Κτηματολόγιο. Η τήρηση των κτηματολογικών στοιχείων γίνεται από τα Κτηματολογικά Γραφεία κατά το άρθρο 3 παρ.1 εδ. α του ν. 2664/ 1998. Με την υπ' αριθ. 10.887/12-03-2007 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ανατέθηκαν στην ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε αρμοδιότητες σύνταξης και τήρησης, εν όλω ή εν μέρει, του Εθνικού Κτηματολογίου. Έτσι ο Ο.Κ.Χ.Ε. επικουρείται στη φάση της τήρησης του Εθνικού Κτηματολογίου από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Η «Κτηματολόγιο Α.Ε.» λειτουργεί σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 2308/1995, του άρθρου 5 του Ν. 2229/199436 και του Κωδικοποιημένου Νόμου 2190/192037. Δεν υπάγεται στην κατηγορία των οργανισμών και επιχειρήσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα και δεν εφαρμόζονται σ' αυτήν οι διατάξεις που διέπουν εταιρίες που έμμεσα ή άμεσα ανήκουν στο Δημόσιο. Κύριος σκοπός αυτής της Α.Ε. είναι η μελέτη, η σύνταξη, η λειτουργία και η τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου. Η Κτηματολόγιο ΑΕ οργανώνεται και διοικείται από:

- Τη Διεύθυνση Λειτουργούντος Κτηματολογίου με τα εξής τμήματα: Οργάνωσης και Εποπτείας Λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων, Κτηματολογικών Χαρτών, Εφαρμογών Κτηματολογικών Γραφείων.
- Τη Διεύθυνση Συστημάτων Πληροφορικής, με τα τμήματα: Ανάπτυξης Εφαρμογών, Υποστήριξης Εφαρμογών, Υποστήριξης Εταιρικών Λειτουργιών και Συστημάτων, Γεωγραφικών Συστημάτων.
- Τη Νομική Διεύθυνση
- Τη Διεύθυνση Οικονομικού (Κτηματολόγιο Α.Ε.)



## 2.9 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Η μεταβατική λειτουργία των υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικά Γραφεία λήγει με τη σύσταση των οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ.1 του ν. 2664/1998. Οι εγγραφές που αφορούν ακίνητα σε κτηματογραφημένες περιοχές γίνονται μόνο στα Κτηματολογικά Βιβλία και στα λοιπά τηρούμενα στοιχεία των Κ.Γ. Κάθε Κτηματολογικό Γραφείο είναι τοπικά αρμόδιο για τις κτηματολογικές εγγραφές που αφορούν σε ακίνητα της περιοχής του.

Τα βιβλία που τηρούσε έως την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο επέχουν θέση αρχείου. Το αρχείο αυτό εξακολουθεί να φυλάσσεται από το υποθηκοφυλακείο, το οποίο εκδίδει και τα σχετικά αντίγραφα και πιστοποιητικά.

Τα Κτηματολογικά Γραφεία είναι αρμόδια:

- ❖ Για τη διεκπεραίωση των αιτήσεων που αφορούν στην καταχώριση εγγραπτέων πράξεων και την ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων, εκτός των Κτηματολογικών διαγραμμάτων. Με τον τρόπο αυτό, σε συνδυασμό με την ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων που διενεργείται από το Τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών της ΚΤ. Α.Ε., ενημερώνονται οι κτηματολογικές εγγραφές,
- ❖ Για τη χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία και
- ❖ 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.



## 2.10 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΤΗΡΟΥΝΤΑΙ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Τα βασικά κτηματολογικά στοιχεία που τηρούνται στα Κτηματολογικά Γραφεία είναι:

- ❖ το Κτηματολογικό Βιβλίο
- ❖ τα Κτηματολογικά Διαγράμματα,
- ❖ τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί κατά το στάδιο της κτηματογράφησης (αρχείο κτηματογράφησης)
- ❖ το αρχείο τίτλων, διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών που υποβάλλονται με τις αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων.

Εκτός των παραπάνω, φυλάσσει όλα τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν κατά την κτηματογράφηση.

Επιπλέον αυτών τηρούνται:

- ❖ Αλφαβητικό Ευρετήριο Δικαιούχων.
- ❖ Ημερολόγιο αιτήσεων εγγραφής πράξεων στο Κτηματολογικό Βιβλίο και Βιβλίο Τελών & Δικαιωμάτων.
- ❖ Βιβλίο Αιτήσεων για την έκδοση πιστοποιητικών & αντιγράφων και εισπράξεως Τελών & Δικαιωμάτων.
- ❖ Αρχείο Αποφάσεων Προϊσταμένου Κ.Γ.
- ❖ Βιβλίο αλληλογραφίας εισερχομένων – εξερχομένων.

**Το Κτηματολογικό Βιβλίο (Κ.Β.).** Συντίθεται από τα κτηματολογικά φύλλα και αποτελείται από τόμους (κλασέρ) αριθμημένους με αραβικούς αριθμούς. Στο κτηματολογικό φύλλο καταχωρίζονται όλες οι κτηματολογικές εγγραφές που αφορούν το ακίνητο και οποιοδήποτε άλλο εγγραπτό ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Ειδικότερα, το Κτηματολογικό Φύλλο περιέχει τα στοιχεία που προσδιορίζουν το ακίνητο και το εγγραπτό



ιδιοκτησιακό αντικείμενο, τα στοιχεία που καθορίζουν τη νομική κατάσταση του ακινήτου και φορούν στο δικαιούχο, τα εγγραπτά δικαιώματα και τις εγγραπτές πράξεις κατά τη χρονική σειρά καταχώρισής τους και τέλος τις ενδεχόμενες πρόσθετες πληροφορίες

**Τα Κτηματολογικά Διαγράμματα (Κ.Δ.).** Στα κτηματολογικά διαγράμματα αποδίδονται σε κλίμακα 1:1000 για τις αστικές περιοχές και σε 1:5000 για τις αγροτικές περιοχές τα όρια των νομών, δήμων (προ της νέας διοικητικής διαίρεσης της χώρας την 01/01/1997), κτηματολογικών τομέων, κτηματολογικών ενοτήτων, μεταλλείων, γεωτεμαχίων, δουλειών διόδου (εφόσον η γεωγραφική τους θέση προκύπτει με σαφήνεια από την οικεία εγγραπτά πράξη), χώρων αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών. Επίσης αναγράφονται οι Κ.Α.Ε.Κ. των αντικειμένων των εγγραπτών δικαιωμάτων, τα ονόματα των δρόμων και τα τοπωνύμια.

Τα ΚΑΕΚ είναι ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου, που χαρακτηρίζει κάθε αυτοτελή συνδεδεμένη με το έδαφος ιδιοκτησία. Πρόκειται για δωδεκαψήφιο αριθμό, ο οποίος αποτελείται από:

Τα δυο πρώτα ψηφία, που αντιστοιχούν στο Νομό, τα τρία επόμενα που αντιστοιχούν στο Δήμο ή την Κοινότητα, τα δύο επόμενα στον τομέα του κάθε Δήμου, τα δύο επόμενα στο οικοδομικό τετράγωνο, και τα τρία επόμενα στον αριθμό του οικοπέδου.

Αν πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία, προστίθενται τέσσερα ακόμα ψηφία: Δύο που αντιστοιχούν στον αύξοντα αριθμό του κτιρίου και δύο τελευταία στον όροφο και τη θέση της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Στη συνέχεια τα Κτηματολογικά Διαγράμματα τοποθετούνται σε σχεδιοθήκη του Κτηματολογικού Γραφείου.





**Το Αρχείο Κτηματογράφησης.** Το Κ.Γ. τηρεί σε ιδιαίτερο αρχείο τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης για κάθε ακίνητο, όπως, ενδεικτικά, δηλώσεις του νόμου 2308/1995, συνυποβαλλόμενους τίτλους, τοπογραφικά διαγράμματα και λοιπά δικαιολογητικά, ενστάσεις, προσφυγές και αποφάσεις των αρμοδίων επιτροπών επ' αυτών, περιλήψεις που αποστέλλουν τα υποθηκοφυλακεία κατ' εφαρμογή του άρθρου 5 του νόμου 2308/1995, όπως αυτά παραδόθηκαν στον Ο.Κ.Χ.Ε.

**Αρχείο Τίτλων, Διαγραμμάτων & Λοιπών Δικαιολογητικών.**

Το Κ.Γ. τηρεί σε ενιαίο αρχείο τους τίτλους και τα έγγραφα στα οποία περιέχεται η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα με τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά, όπως αιτήσεις, περιλήψεις, κτηματολογικά αποσπάσματα, έγγραφα με τα οποία αποδεικνύεται η νομιμοποίηση του προσώπου που υποβάλλει την αίτηση καθώς και τα κτηματογραφικά διαγράμματα ή σκαριφήματα, στα οποία αποτυπώνεται η εμπράγματη μεταβολή που τυχόν επιφέρει η εγγραπτέα πράξη και συνυποβάλλονται με την αίτηση για την καταχώρισή της στα κτηματολογικά φύλλα.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 168/3α/17.7.2003 απόφαση Δ.Σ του Ο.Κ.Χ.Ε., η τήρηση των στοιχείων αυτών γίνεται για κάθε αντικείμενο εγγραπτέων δικαιωμάτων σε αντίστοιχο κτηματολογικό φάκελο με βάση τον Κ.Α.Ε.Κ. που αυτό φέρει. (Κτηματολόγιο Α.Ε.)



## **2.11 ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ – ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ**

Η διαδικασία της ενημέρωσης των κτηματολογικών εγγραφών περιλαμβάνει τα εξής στάδια:

- ❖ Υποβολή αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας πράξης από τον πολίτη – παραλαβή από το Κ.Γ..
- ❖ Έλεγχος νομιμότητας – απόφαση του Προϊσταμένου για την καταχώριση ή μη της εγγραπτέας πράξης.
- ❖ Καταχώριση εγγραπτέας πράξης.
- ❖ Έκδοση ΚΦ αρχείου και αντικατάσταση των παλιών στο ΚΒ. Ενημέρωση αλφαβητικού ευρετηρίου δικαιούχων και αρχειοθέτηση πράξης και συνυποβαλλόμενων εγγράφων.

Για την καταχώριση στα Κτηματολογικά Φύλλα της εγγραπτέας πράξης απαιτείται η υποβολή αίτησης στο Κ.Γ. [Έντυπο: ΑΙΤ1] στην τοπική αρμοδιότητα του οποίου υπάγεται το ακίνητο που αφορά η προς καταχώριση πράξη.

Υπόχρεοι (φυσικά και νομικά πρόσωπα) σε υποβολή δήλωσης είναι όσοι έχουν εμπράγματο δικαίωμα ή άλλο εγγραπτέο δικαίωμα στα κτηματολογικά βιβλία σε ακίνητα της υπό κτηματογράφησης περιοχής. Το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει τη σχετική υποχρέωση, εκτός αν για τη διασφάλιση των συμφερόντων του θεωρήσει σκόπιμο να κάνει δήλωση. Μαζί με τη δήλωση επισυνάπτονται όλα τα απαραίτητα έγγραφα αποδείξεως του δικαιώματος (τίτλος, πιστοποιητικό μεταγραφής, τοπογραφικό, κτλ). Στη δήλωση περιγράφεται το δικαίωμα και ο τρόπος κτήσης «Παράγωγη Κτήση» (αγορά, κληρονομιά, κτλ) ή «Πρωτότυπη Κτήση» (χρησικτησία, απαλλοτρίωση, κτλ).



Η δήλωση υποβάλλεται από τον ίδιο τον δικαιούχο, ή από τον νόμιμο πληρεξούσιό του, ή από τον αντίκλητό του σε προθεσμία 3 μηνών από την έναρξη της συλλογής των δηλώσεων.

Οι δηλώσεις στο Εθνικό Κτηματολόγιο έγιναν σε επίπεδο δικαιώματος (αναμένονται συνολικά περίπου 110 εκατομμύρια δικαιώματα).

Το υψηλότερο ποσοστό δηλωθέντων δικαιωμάτων σημειώνεται στην «πλήρη κυριότητα» (64,73%), πράγμα που δείχνει ότι στην Ελλάδα οι περισσότεροι κατέχουν τουλάχιστον μία ιδιοκτησία. Κάτω από 10% είναι τα δικαιώματα δουλειών, εμπράγματων ασφαλειών, μισθώσεων, αγωγών και κατασχέσεων.





### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ**

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως στόχο τη διερεύνηση και καταγραφή των προβλημάτων του Εθνικού Κτηματολογίου, του τρόπου με τον οποίο κάποια από αυτά επιλύθηκαν, και των πιθανών καλύτερων λύσεων που θα μπορούσαν να εφαρμοστούν για τη σωστή λειτουργία και εκσυγχρονισμό του Εθνικού Κτηματολογίου, σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά πρότυπα.

Συνεπώς, για την καταγραφή, στο επίπεδο του δυνατού, της πραγματικής κατάστασης που επικρατεί, κρίθηκε σκόπιμη η διεξαγωγή της έρευνας αυτής για μια συγκεκριμένη περιοχή μελέτης, στην οποία θα είχε επιπλέον ολοκληρωθεί και το Κτηματολόγιο. Ως περιοχή μελέτης επιλέχθηκαν 7 Ο.Τ.Α. στο Νομό Χανίων (Δ.Δ. Χανίων, Δ.Δ. Σούδας, Δ.Δ. Νέας Κυδωνίας, Κοινότητα Κουνουπιδιανών, Κοινότητα Περιβολίων, Κοινότητα Μουρνιών και Κοινότητα Νεροκούρου), καθώς στις περιοχές αυτές, έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία του Κτηματολογίου. Οπότε, αποτελούν στην παρούσα φάση ένα "ζωντανό εργαστήριο" για την καταγραφή τέτοιου είδους προβλημάτων και την ανάδειξη των μεθόδων επίλυσης που εφαρμόστηκαν.

Στο σημείο αυτό, πρέπει να τονίσουμε ότι τα προβλήματα που καταγράφηκαν, αναφέρονται κυρίως στην περίοδο που πραγματοποιήθηκε η κτηματογράφηση στο Νομό Χανίων (1998-2008). Πολλά από τα προβλήματα αυτά, έχουν αντιμετωπιστεί σήμερα με σειρά μέτρων, νομοθετικών ρυθμίσεων, και σύγχρονων τεχνολογικών εφαρμογών.

Έτσι, τα βασικά στάδια έρευνας και συλλογής και επεξεργασίας δεδομένων που έπρεπε να προηγηθούν για την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας ήταν η συλλογή πληροφοριών



σχετικά με το Εθνικό Κτηματολόγιο, η συλλογή των απαιτούμενων δεδομένων για την κτηματογράφηση των επτά Ο.Τ.Α. του Ν. Χανίων και τέλος η οργάνωση και η επεξεργασία των δεδομένων που συλλέχθηκαν.



### 3.1 ΣΥΛΛΟΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η συλλογή πληροφοριών σχετικά με το Εθνικό Κτηματολόγιο πραγματοποιήθηκε κατά τα εξής στάδια:

**Διερεύνηση της έντυπης βιβλιογραφίας.** Βασική πηγή γνώσης και πληροφόρησης αποτέλεσε η διερεύνηση της έντυπης βιβλιογραφίας για το Εθνικό κτηματολόγιο. Η αναζήτηση έγινε στο έντυπο εκπαιδευτικό υλικό της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και στις βιβλιοθήκες του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος του τμήματος Δυτικής Κρήτης. Σκοπός της αναζήτησης αυτής ήταν να αποκτηθεί μια σφαιρική γνώση πάνω στο τόσο μεγάλο αντικείμενο του Εθνικού Κτηματολογίου. Έπειτα έγινε αξιολόγηση της βιβλιογραφίας που εντοπίστηκε και μέσα από τα αποτελέσματα:

- δόθηκαν οι πρώτες κατευθύνσεις για μετέπειτα αναζήτηση υλικού, οι οποίες και εστιάστηκαν κυρίως στις αρμόδιες υπηρεσίες που διαχειρίζονται το θέμα και
- αντλήθηκαν στοιχεία που συνετέλεσαν στην ολοκλήρωση του θεωρητικού μέρους της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

**Διερεύνηση της ηλεκτρονικής βιβλιογραφίας μέσα από το διαδίκτυο.** Συγκεκριμένα, η διερεύνηση στις ιστοσελίδες των υπεύθυνων υπηρεσιών απέδωσε χρήσιμες πληροφορίες για τον τρόπο που συμβάλλουν στη σύνταξη, λειτουργία και εξέλιξη του Εθνικού Κτηματολογίου, αλλά και για την διοικητική κατάσταση αυτών των υπηρεσιών.

- Αξιοποιήθηκαν δημοσιεύσεις από την ιστοσελίδα του τομέα Κτηματολογίου της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, ως κατευθυντήριες, για μετέπειτα αναζήτηση υλικού.



- Αναζητήθηκαν γενικά στατιστικά στοιχεία σε σχετικούς διαδικτυακούς τόπους.
- Μελετήθηκαν ηλεκτρονικοί GIS χάρτες, της περιοχής μελέτης, με σχετικά θεματικά επίπεδα για εικονική παράθεση περιπτώσεων των προβλημάτων.

**Συλλογή Νόμων, Νομοθετικών Διαταγμάτων και Υπουργικών αποφάσεων.** Το επόμενο βήμα ήταν η συλλογή των βασικών νόμων και αποφάσεων που διέπουν το Εθνικό Κτηματολόγιο. Τα στοιχεία αυτά άλλοτε αντλήθηκαν από τα ΦΕΚ της ιστοσελίδας του Εθνικού Τυπογραφείου, άλλοτε από την ιστοσελίδα ηλεκτρονικής νομικής πληροφόρησης «Νομοτέλεια», και άλλοτε από τις ιστοσελίδες των σχετικών με το Κτηματολόγιο υπηρεσιών.





### 3.2 ΣΥΛΛΟΓΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Η συλλογή των απαιτούμενων δεδομένων για την κτηματογράφηση της περιοχής μελέτης πραγματοποιήθηκε με επίσκεψη στις αρμόδιες υπηρεσίες και γραφεία που σχετίζονται με τη σύνταξη και λειτουργία του Κτηματολογίου στην περιοχή.

Αυτά, συγκεκριμένα, ήταν:

- Τα γραφεία τοπογράφων μηχανικών στο δήμο Χανίων, που σε συνεργασία με την ανάδοχο εταιρεία, υπεύθυνη για την κτηματογράφηση των Ο.Τ.Α. του Νομού Χανίων και Ρεθύμνης, ανέλαβαν την εφαρμογή του εν λόγω έργου.
- Τα Κτηματολογικά Γραφεία του Δήμου Χανίων και του Δήμου Ελευθερίου Βενιζέλου στο νομό Χανίων.

Στη συνέχεια παρατίθενται πιο αναλυτικά στοιχεία για τις υπηρεσίες και τα γραφεία, καθώς και για τα δεδομένα που αντλήθηκαν από αυτές.

Για τη συλλογή δεδομένων σχετικά με τη σύνταξη Κτηματολογίου στο Ν. Χανίων πραγματοποιήθηκε επίσκεψη στα γραφεία της μελετητικής ομάδας, αρμόδια για τη σύνταξη Κτηματολογίου στο Ν. Χανίων και Ρεθύμνης. Η μελετητική ομάδα, η οποία συστάθηκε με απόφαση της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» απαρτίζεται από έμπειρες τεχνικές εταιρείες μελετών που έχουν έδρα στην Αθήνα, και από αξιόλογους μηχανικούς των Ν. Χανίων και Ρεθύμνης.

Η επίσκεψη που πραγματοποιήθηκε, συγκεκριμένα, στα γραφεία των μηχανικών στο Ν. Χανίων συνέβαλλε στην παροχή ενημέρωσης και κατάλληλου υλικού για επεξεργασία και άντληση πληροφοριών, σχετικών με την κτηματογράφηση του Ν. Χανίων. Τα συλλεγμένα αυτά, στοιχεία ήταν: Κτηματολογικό διάγραμμα Ο.Τ.Α. Χανίων, στοιχεία από την προκαταρκτική μελέτη του έργου, τεύχη τεχνικών



προδιαγραφών του έργου (όπως αυτές καθορίζονται από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.), γενική τεχνική έκθεση για την εκπόνηση της μελέτης.

Η κτηματογράφηση έγινε, για τον Νομό Χανίων, σε διαγράμματα 1:5.000 της Ε.Σ.Υ.Ε. στα οποία εμφανίζονταν τα όρια των οικοδομικών τετραγώνων και οι δρόμοι, τα όρια ιδιοκτησίας, (στο Δήμο Χανίων σημειωνόταν ο αριθμός των πολυκατοικιών στο Ο.Τ. και η αρίθμηση της οδού) και ο Κτηματολογικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.). Επιπρόσθετα συμπεριελάμβαναν εκκλησίες, πλατείες και τοπωνύμια.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : ΠΟΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

### 4.1 ΔΡΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΩΘΗΣΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ, ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1994-1996

Για την προώθηση δημιουργίας του Εθνικού κτηματολογίου, από το 1994 μέχρι και το 1996, πραγματοποιήθηκαν μια σειρά από συντονισμένες και αξιόλογες ενέργειες, οι οποίες περιγράφονται παρακάτω:

- Ανάθεση ολοκληρωμένης μελέτης από το ΥΠΕΧΩΔΕ στο ΤΕΕ για τη σύνταξη Σχεδίου Πρότασης για το Ελληνικό Κτηματολόγιο.
- Έκδοση από τον ΟΚΧΕ ειδικού τεύχους με τον τίτλο "Η πρόταση για το Εθνικό Κτηματολόγιο".
- Ένταξη του Κτηματολογίου στο Β' Κ.Π.Σ., με αρχική χρηματοδότηση 52 δισ. δραχμών
- Μελέτη προκαταρκτικής οργάνωσης των υπηρεσιών του φορέα εκτέλεσης του προγράμματος.
- Σύνταξη μελέτης εφαρμογής του προγράμματος του Ελληνικού Κτηματολογίου, από το οποίο προέκυψε ένα πιλοτικό πρόγραμμα κτηματογραφήσεων σε 163 ΟΤΑ, έκτασης περίπου 5 εκατ. στρεμμάτων και προϋπολογισμού περίπου 15 δισ. δραχμών.
- Συγκρότηση και λειτουργία Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής υψηλού κύρους, για όλες τις Νομοθετικές Ρυθμίσεις, για την εισαγωγή του θεσμού του Κτηματολογίου.
- Ψήφιση του Ν. 2308/ 95 "Κτηματογράφηση για τη σύνταξη Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία".
- Κήρυξη 163 ΟΤΑ υπό κτηματογράφηση, σε εφαρμογή του Ν. 2308/95.
- Έγκριση τεχνικών προδιαγραφών, τιμολογίου και περιεχομένων των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων.



- Συγκρότηση και λειτουργία Ειδικής Επιτροπής για την ένταξη του κτηματολογίου Δωδεκανήσου στο Ελληνικό Κτηματολόγιο.
- Συγκρότηση και λειτουργία Ειδικής Επιτροπής για την ένταξη του κτηματολογίου Πρωτευούσης στο Ελληνικό Κτηματολόγιο.
- Οργάνωση Ειδικού Προγράμματος Κτηματολογίου Θράκης.
- Αεροφωτογράφιση των υπό κτηματογράφηση ΟΤΑ, έκτασης 6.000.000 στρεμμάτων.
- Αγορά σύγχρονων εξοπλισμών, ύψους 110 εκατ. δραχμών.
- Οργάνωση και εκτέλεση προγράμματος γνωριμίας και αξιολόγησης του Ελληνικού Κτηματολογίου σε διεθνή και πανελλήνια κλίμακα.
- Καθορισμός των δικαιωμάτων σε ακίνητα για τα οποία υποβάλλεται δήλωση για εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία.
- Οργάνωση και εκτέλεση προγράμματος επικοινωνίας και προβολής του θεσμού σε όλα τα μέσα μαζικής ενημέρωσης (τηλεόραση, ραδιόφωνο, εφημερίδες), ύψους 400 εκατ. δραχμών.
- Ίδρυση της Ανώνυμης Εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.", έγκριση του καταστατικού της, διορισμός του πρώτου διοικητικού συμβουλίου και κατάθεση 5,225 δις. δραχμών για το μετοχικό της κεφάλαιο, έγκριση ανάθεσης αρμοδιοτήτων, πρόσληψη Συμβούλου Διαχείρισης.
- 165 δημοσιεύσεις αντίστοιχων αποφάσεων Δ.Σ. ΟΚΧΕ για πρόσκληση υποβολής δηλώσεων εμπραγμάτων δικαιωμάτων για εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία
- Διαμόρφωση Σχεδίου Νόμου για την ολοκλήρωση του νομικού πλαισίου για το Ελληνικό Κτηματολόγιο.
- Δημιουργία Γραφείου Πληροφοριών Κοινού.
- Ανάθεση 30 μελετών, με γεωγραφική αναφορά σε όλη τη χώρα, που αφορούν 66 ΟΤΑ με ιδιαίτερα ιδιοκτησιακά, περιβαλλοντικά, κοινωνικά και τεχνικά χαρακτηριστικά, έκτασης περίπου 2 εκατ. στρεμμάτων και προϋπολογισμού 7 δις, δραχμών



Επίσης, σχεδιάστηκε πιλοτικό πρόγραμμα για να αντιμετωπιστούν ιδιαίτεροι παράμετροι όπως:

- αστικές και περιαστικές περιοχές
- αγροτικές περιοχές με διαφορετικό ανάγλυφο του εδάφους
- περιοχές αναδασμών και αγροτικών διανομών
- επικοιστικές περιοχές
- περιοχές δασικές
- περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους
- περιοχές υγροβιότοπων
- περιοχές με έντονες οικιστικές πιέσεις
- περιοχές "χαμένης" δημόσιας και ιδιωτικής γης

Το πιλοτικό, αυτό, πρόγραμμα κατατμήθηκε σε 3 φάσεις, γιατί η διαχείρισή του χρειάζεται ιδιαίτερη οργάνωση, στενή παρακολούθηση και σύγχρονη επίβλεψη.



## 4.2 Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΈΡΓΟΥ ΣΕ ΑΡΙΘΜΟΥΣ

Η προσπάθεια κατάρτισης Εθνικού Κτηματολογίου ξεκίνησε, με την ψήφιση του νόμου 2308/95. Το 1996 ξεκίνησε η σύνταξη κτηματολογίου σε 340 διάσπαρτους οικισμούς, το 2008 άρχισε η κτηματογράφηση 107 περιοχών, κυρίως της Αττικής και της Θεσσαλονίκης και των πρωτευουσών των νομών και χωρίστηκε σε δύο φάσεις. Η α' φάση ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του 2008 με τη δήλωση από 2,8 εκατομμύρια πολίτες περίπου 5,1 εκατομμυρίων δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και από 17.000 νομικά πρόσωπα (οργανισμοί, τράπεζες, τοπική αυτοδιοίκηση, και άλλα) άλλων 700.000 δικαιωμάτων ιδιοκτησίας.

Συνοπτικά, σε μια πρώτη φάση (1996-2002), καταγράφηκαν οι ιδιοκτησίες σε 323 Δήμους της χώρας που καλύπτουν 7,69 εκατομμύρια στρέμματα, από τα οποία τα 3,58 εκατομμύρια, αφορούν δάση, δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Σε μια δεύτερη φάση (2008), οι ιδιοκτησίες σε 113 Δήμους καλύπτουν 3,53 εκατομμύρια στρέμματα.

Μέχρι σήμερα, 11,22 εκατομμύρια στρέμματα σε 436 Δήμους της χώρας έχουν κτηματογραφηθεί.

Με την ολοκλήρωση των πιλοτικών προγραμμάτων κτηματογράφησης και με την επιτυχή υλοποίηση των έργων υποδομής στο Γ'ΚΠΣ, έχουν τεθεί πλέον νέες βάσεις για την επιτάχυνση της σύνταξης του Κτηματολογίου.

Με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση και οι υπόλοιπες περιοχές της ελληνικής επικράτειας, με τίτλο «Κήρυξη περιοχών υπό κτηματογράφηση για τις εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου» (ΦΕΚ Β 1077) και ημερομηνία έναρξης ισχύος της



απόφασης, αυτήν της δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (15.07.2010).

Η απόφαση αυτή έχει ως στόχο να βελτιώσει τους όρους υλοποίησης του έργου της ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου, εστιάζοντας στην αποτελεσματικότερη αξιοποίηση του συνόλου των διαθέσιμων συναφών πληροφοριών από όλο το εύρος της Δημόσιας Διοίκησης, στον καλύτερο σχεδιασμό και χρονοπρογραμματισμό της ολοκλήρωσής του, καθώς επίσης και στην οικονομικότερη διαχείρισή του.

Η προκήρυξη του διαγωνισμού, των μελετών κτηματογράφησης, στις αρχές του 2011, αναδεικνύει και τους αναδόχους του νέου προγράμματος που αφορά σε 263 περιοχές 19 νομών της χώρας. Με την κτηματογράφηση αυτών των περιοχών, θα καταχωριστούν στο Εθνικό Κτηματολόγιο 4,5 εκατομμύρια στρέμματα και θα καταγραφούν περίπου 2 εκατομμύρια δικαιώματα.

Το Εθνικό κτηματολόγιο μπαίνει σε φάση ολοκλήρωσης. Η ολοκλήρωσή του προσδιορίζεται για το 2020. Στη συνέχεια θα ακολουθήσει η προκήρυξη των επόμενων μελετών με σκοπό την σταδιακή ένταξη και των υπολοίπων περιοχών της χώρας στο Εθνικό Κτηματολόγιο μέχρι το 2020.

Στο νέο πρόγραμμα κτηματογράφησης εντάσσονται περιοχές 118.524.490 στρεμμάτων από όλους τους νομούς της χώρας και 21.480.000 δικαιώματα ιδιοκτησίας. Η τρίτη φάση του προγράμματος, αφορά το 89,8% της ελληνικής επικράτειας, και θα καλύψει αγροτικές, δασικές και ορεινές περιοχές, καταπατημένες εκτάσεις, για το 58,1% του συνόλου των εμπράγματων δικαιωμάτων στη χώρα αντίστοιχα. Δεν γίνεται ονομαστική αναφορά περιοχών, καθώς αφορά τη κτηματογράφηση περίπου 5.000 προκαποδιστριακών ΟΤΑ που δεν έχουν έως σήμερα κτηματογραφηθεί.



<b>1<sup>Η</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΣ :</b> <b>ΠΙΛΟΤΙΚΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΕΙΣ ΣΕ ΑΣΤΙΚΕΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΚΑΙ</b> <b>ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ.</b>	
A Φάση (1996 -2005) :	Πιλοτικά - 1 <sup>ο</sup> Πρόγραμμα Κτηματογράφησης Πιλοτικά - 2 <sup>ο</sup> Πρόγραμμα Κτηματογράφησης
B Φάση (1998-2006) : 1 <sup>ο</sup> ΚΥΡΙΩΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	
<b>2<sup>Η</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΣ :</b> <b>ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΕΣ ΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΟΤΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ</b>	
2 <sup>ο</sup> ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	
Α' Φάση (2008-2009) : Ενεργοί Τίτλοι	
B' Φάση (2010-2012) : Κτηματογράφηση και προτείνεται να ολοκληρωθεί με μια ακόμη, πάλι με δύο φάσεις	
<b>3<sup>Η</sup> ΠΕΡΙΟΔΟΣ :</b> <b>ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΕΚ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗ ΧΩΡΑ.</b>	
Α' Φάση (2012-2014) : Πόλεις (ΔΔ ή τέως ΟΤΑ) μέχρι 2000 κάτοικοι και περιοχές Αναδασμών	
3 <sup>ο</sup> ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	
B' Φάση (2013-2016) : Οικισμοί (ΔΔ ή τέως ΟΤΑ) κάτω των 2000 κατοίκων	
4 <sup>ο</sup> ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	

**Πιν. 5.1** : Περίοδοι, Φάσεις και Συμβάσεις του Έργου

Με την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου δημιουργείται ένα αυτοματοποιημένο και με αποδεικτικό χαρακτήρα σύστημα κατοχύρωσης της ακίνητης περιουσίας των πολιτών αλλά και του Δημοσίου. Ακόμη, ενδυναμώνεται η ορθολογική χάραξη και η αποτελεσματική εφαρμογή πολιτικής γης σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και ενισχύεται θεσμικά η προστασία του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων και των ευαίσθητων οικοσυστημάτων, με ιδιαίτερη έμφαση στο δασικό πλούτο της χώρας με την κατάρτιση των δασικών χαρτών. Παράλληλα, αποκαλύπτεται και καταγράφεται συστηματικά η δημόσια περιουσία και ενισχύεται η οικονομική ανάπτυξη και οι επενδύσεις.





## 4.3 ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ

### 4.3.1 Ολοκλήρωση των Έργων του Γ' ΚΠΣ

Μετά από ελέγχους που διενεργήθηκαν από τις υπηρεσίες της Ειδικής Γραμματείας Ψηφιακού Σχεδιασμού του Υπουργείου Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας πιστοποιήθηκε η επιτυχής ολοκλήρωση, η τήρηση των υποχρεώσεων και η επίτευξη των στόχων των έργων που υλοποίησε η Κτηματολόγιο Α.Ε. στο πλαίσιο του επιχειρησιακού προγράμματος «Κοινωνία της Πληροφορίας» του Γ' Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης.

Τα έργα αυτά αφορούν στην ψηφιακή βάση δεδομένων των «ενεργών τίτλων», προμήθεια ολοκληρωμένης πληροφοριακής υποδομής, ψηφιοποίηση στοιχείων των διανομών και αναδασμών, οριοθέτηση δασών και δασικών εκτάσεων, δημιουργία χαρτογραφικού υποβάθρου για τη χάραξη αιγιαλού και διαδικτυακές υπηρεσίες του Εθνικού Κτηματολογίου.

Πρόκειται για σημαντικά έργα υποδομής που υλοποιήθηκαν καταρχάς για τις ανάγκες του έργου του Εθνικού Κτηματολογίου με στόχο την αποτελεσματικότερη, γρηγορότερη και οικονομικότερη ολοκλήρωσή του, αλλά και η καλύτερη λειτουργία της ευρύτερης Δημόσιας Διοίκησης.

Παράλληλα, τα έργα αυτά ενισχύουν την πληροφοριακή και χαρτογραφική υποδομή της χώρας και ήδη αξιοποιούνται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη βελτίωση της αποτελεσματικότητάς του.

### 4.3.2 Προγραμματισμός Νέων Δράσεων στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ

Πρόσκληση στην Κτηματολόγιο ΑΕ από την Ευρωπαϊκή Ένωση, έγινε για τον προγραμματισμό νέων δράσεων στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ. Η πρόταση ήρθε ως επιστέγασμα της επιτυχούς ολοκλήρωσης των



έργων υποδομής «Υποδομή δεδομένων και Τεχνολογίας πληροφοριών για ένα σύγχρονο Κτηματολόγιο» που υλοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους διεθνείς εμπειρογνώμονες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, που παρακολουθούσαν την πορεία υλοποίησης του έργου, στο πλαίσιο του Γ' ΚΠΣ. Το έργο είχε συνολικό προϋπολογισμό 80 εκατομμύρια ευρώ.

Η Πρόσκληση αφορούσε τον προσδιορισμό δράσεων που θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο συγχρηματοδότησης στα πλαίσια της τέταρτης προγραμματικής περιόδου 2007-2013 (ΕΣΠΑ), και έγινε από τις υπηρεσίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, μέσω του αρμόδιου Τμηματάρχη της Γενικής Διεύθυνσης Περιφερειακής Πολιτικής, κ. Jacques Poncet.

Συγκεκριμένα, η πρόταση της Ευρωπαϊκής Ένωσης αφορούσε στην επέκταση των έργων υποδομής που αναπτύχθηκαν στα πλαίσια της τρίτης προγραμματικής περιόδου 2000-2006 (Γ' ΚΠΣ) και την επιτάχυνση της σύνταξης του κτηματολογίου στην υπόλοιπη χώρα.

Η πρόταση αυτή είχε ιδιαίτερη σημασία, καθώς επιβεβαίωνε την επιχειρησιακή ικανότητα της Κτηματολόγιο ΑΕ να σχεδιάζει και να διεκπεραιώνει αποτελεσματικά συγχρηματοδοτούμενα έργα, αναγνωρίζοντάς την έτσι ως έναν από τους πλέον αξιόπιστους φορείς υλοποίησης έργων δημόσιου συμφέροντος.

Επιπλέον, δημιουργούσε νέες προοπτικές για την εταιρεία και το έργο του Εθνικού Κτηματολογίου στην κατεύθυνση της ανάπτυξης νέων προϊόντων και υπηρεσιών, που θα παρέχουν καλύτερη εξυπηρέτηση στους πολίτες και στο ευρύτερο φάσμα της Δημόσιας Διοίκησης.

Η Κτηματολόγιο προχώρησε στο σχεδιασμό υλοποίησης έργων τα οποία κατατέθηκαν στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Ψηφιακή Σύγκλιση» του ΕΣΠΑ, τα οποία αφορούσαν τόσο στην προστασία του



περιβάλλοντος όσο και στην διευκόλυνση των συναλλαγών των πολιτών με το Κτηματολόγιο.

Συγκεκριμένα, τα έργα αυτά αφορούσαν στην:

- ανάπτυξη νέων διαδικτυακών υπηρεσιών που θα διευκολύνει τους πολίτες και τους εμπλεκόμενους με το Κτηματολόγιο φορείς και επαγγελματικές ομάδες κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου
- ανάπτυξη πληροφοριακού συστήματος για την εναρμόνιση των δεδομένων της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. με στις απαιτήσεις της οδηγίας INSPIRE για την ένταξη τους στην Εθνική Υποδομή Γεωχωρικής Πληροφορίας
- ανάπτυξη διεπαφών μεταξύ των συστημάτων του Κτηματολογίου και του Συστήματος Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων (LPIS) το οποίο χρησιμοποιείται για τη χορήγηση των αγροτικών επιδοτήσεων
- δημιουργία μιας υποδομής χωρικών δεδομένων που θα απεικονίζει με ακρίβεια τους οικοτόπους του Δικτύου Φύσης «NATURA 2000»
- ανάπτυξη ενός μοντέλου γεωειδούς για τον Ελλαδικό χώρο το οποίο θα ενσωματωθεί στο Ελληνικό Σύστημα Εντοπισμού HEPOS για να παρέχονται προς τους σχετικούς επαγγελματίες νέες διαδικτυακές υπηρεσίες προσδιορισμού υψομέτρων σε όλη την ελληνική επικράτεια
- στην ανανέωση των ενιαίων χαρτογραφικών υποβάθρων της χώρας
- κατάρτιση δασικών χαρτών σε 11 νομούς της χώρας και ανάπτυξη του απαραίτητου σχετικού πληροφοριακού συστήματος.



#### 4.3.3 Τακτικό Μέλος του *EuroGeographics* η Κτηματολόγιο Α.Ε.

Τακτικό μέλος του *EuroGeographics*, της «οικογένειας» των εθνικών φορέων Χαρτογραφήσεων και Κτηματολογίου των χωρών της Ευρώπης, ανακηρύχθηκε η Κτηματολόγιο ΑΕ με ομόφωνη απόφαση των 58 μελών της Ένωσης.

Η καθολική υπερψήφιση της Κτηματολόγιο ΑΕ στηρίχθηκε σε μια σειρά ποιοτικών χαρακτηριστικών που παρουσίασε η εταιρεία, όπως το περιεχόμενο και η ποιότητα του έργου που έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα, ο συνολικός σχεδιασμός και προγραμματισμός των υπολειπόμενων έργων, καθώς και η στρατηγική κατεύθυνση της εταιρείας να διαθέτει τα δεδομένα της σε χρήστες του Διαδικτύου.

Η ψήφιση της Κτηματολόγιο ΑΕ ως τακτικού μέλους του *EuroGeographics* αποτελεί μεγάλη επιτυχία, καθώς η συμμετοχή της στην Ένωση της παρέχει :

- πρόσβαση σε δίκτυο επιστημονικών και επαγγελματικών φορέων στον τομέα των χωρικών πληροφοριών
- συμμετοχή στην εξέλιξη των φορέων κτηματολογίου και συνδιαμόρφωση του νέου οράματος για το κτηματολόγιο του 2020
- ανταπόκριση στις απαιτήσεις των χρηστών (πολίτες, δημόσιοι και ιδιωτικοί φορείς και άλλα) που ζητούν πανευρωπαϊκή Γεωγραφική Πληροφορία
- αποτελεσματική παρακολούθηση και αξιολόγηση των εξελίξεων στις ευρωπαϊκές πολιτικές όπως *GMES*, *INSPIRE* και *Digital Agenda for Europe*, που επηρεάζουν όλο και περισσότερο τους ευρωπαίους πολίτες



Το *EuroGeographics*, αριθμεί 58 μέλη από 45 χώρες, και συμπληρώνει 10 χρόνια από την ίδρυσή του. Αναβαθμίζεται θεσμικά σε διεθνή μη κερδοσκοπικό οργανισμό με έδρα το Βέλγιο, με ενισχυμένο και καταξιωμένο ρόλο στην παροχή χωρικής πληροφορίας για τη θεμελίωση των ευρωπαϊκών πολιτικών.

Τα οφέλη της Κτηματολόγιο ΑΕ ως τακτικού μέλους μιας ισχυρής Ένωσης, θα πολλαπλασιάζονται όσο πιο ενεργή είναι η συμμετοχή της στις δραστηριότητες της Ένωσης, αλλά και των στρατηγικών εταιρών της, όπως το Δίκτυο Ανταλλαγής Γνώσης για το Κτηματολόγιο, η Μόνιμη Επιτροπή Κτηματολογίου (*Permanent Committee for Cadastre*) της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το *Working Party for Land Administration (WPLA)*, η *Federation Internationale des Geometres (FIG)*, το *European Spatial Data Research Network (Euro SDR)*, τη *European Land Information Service (EULIS)*

(Ανακοίνωση Τύπου, Κτηματολόγιο Α.Ε. 2010)





## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : Η ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΧΑΝΙΩΝ**

### **5.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΧΑΝΙΩΝ**

#### **5.1.1 Γενικά**

Η κτηματογράφηση στο Νομό Χανίων έγινε στα πλαίσια της μελέτης «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου σε ΟΤΑ των Νομών Χανίων και Ρεθύμνης». Το Δ.Σ. της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» με την υπ' αριθ. 41/2/24-4-98 απόφασή του ανάθεσε σε Μελετητική Ομάδα το έργο αυτό.

Κατά την εκπόνηση της μελέτης ακολουθήθηκαν τα εξής στάδια - φάσεις:

- ❖ Σύνταξη Προκαταρκτικής Μελέτη
- ❖ Σύνταξη Προγράμματος Ποιότητας Έργου
- ❖ Σύνταξη Υποβάθρων
- ❖ Κτηματογράφηση
- ❖ Σύνταξη Δασικού Χάρτη
- ❖ Τελική Παράδοση της Μελέτης – Οριστική Παραλαβή

#### **5.1.2 Προκαταρκτική Μελέτη**

Για την εκτέλεση των προκαταρκτικών εργασιών δημιουργήθηκε μια γεωγραφική βάση δεδομένων με κύριο στόχο την ανάλυση και σύνθεση πληροφοριών που προέρχονται από διαφορετικές πηγές. Με τη χρήση της τεχνολογίας των Γ.Σ.Π. διατηρήθηκε η ακρίβεια της πρωτογενούς πληροφορίας έστω κι αν τα αποτελέσματα παρουσιάζονται σε μικρότερες κλίμακες για εποπτικούς λόγους.



Εικ. 5.1: Γεωγραφικός Χάρτης Νομού Χανίων

Συνοπτικά, η Προκαταρκτική Μελέτη περιλαμβάνει:

- ❖ Μεθοδολογία εκπόνησης προκαταρκτικής μελέτης
- ❖ Επεξεργασία στοιχείων

### 5.1.3 Διαχείριση Έργου - Ποιοτικός Έλεγχος

Συντάχθηκε Σχέδιο Ποιότητας Έργου και χρονοδιάγραμμα της μελέτης τα οποία αναπροσαρμόζοταν ανά τακτά χρονικά διαστήματα, με βάση τις ανάγκες της μελέτης και τις εντολές της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.

### 5.1.4 Αστικό Δίκτυο Οριζοντιογραφικού Ελέγχου (Α.Δ.Ο.Ε.)

Σκοπός της εργασίας ήταν η ίδρυση, μέτρηση και επίλυση του αστικού πολυγωνομετρικού δικτύου, στο νομό Χανίων. Συγκεκριμένα σχεδιάσθηκαν 107 πολυγωνομετρικά σημεία στον Νομό Χανίων. Η κατανομή των πολυγωνομετρικών σημείων, βασίστηκε στα μοντέλα



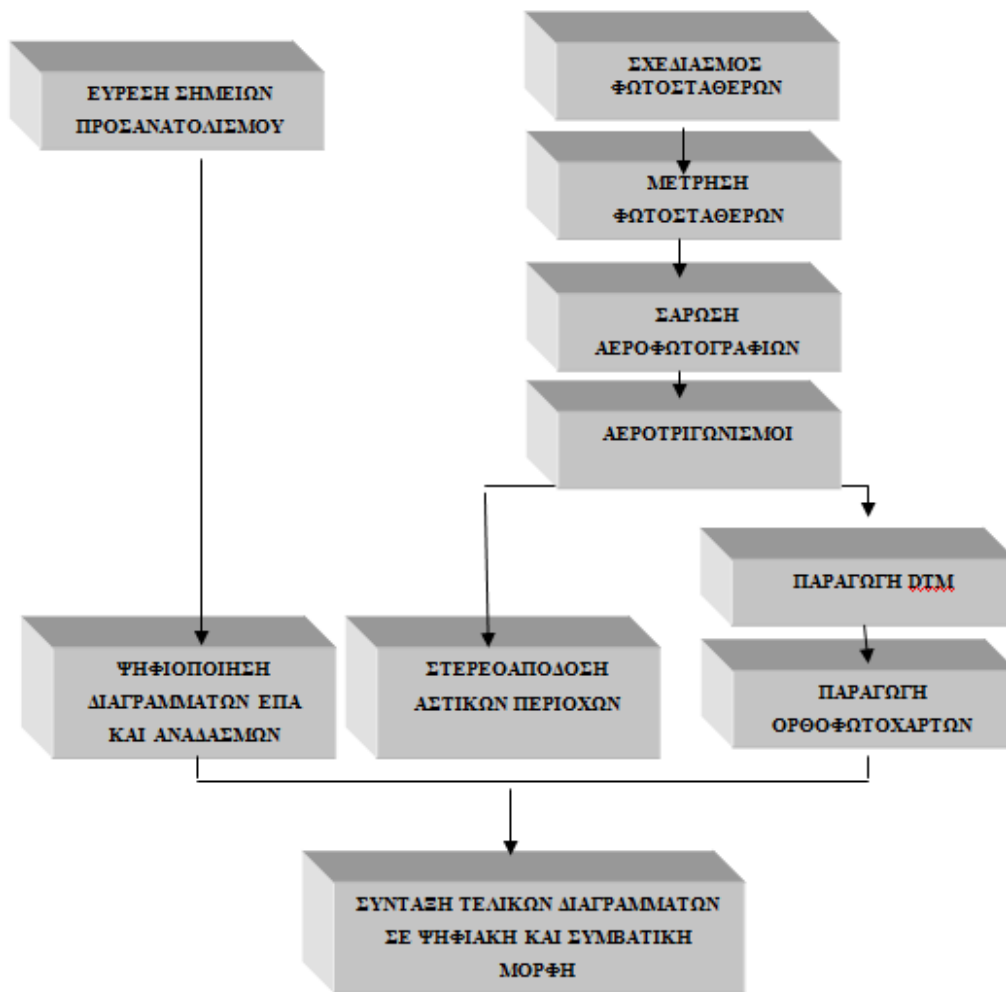


των προδιαγραφών και εγκρίθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία της Κτηματολόγιο Α.Ε.

### **5.1.5 Σύνταξη Φωτογραμμετρικών Υποβάθρων**

Η σύνταξη Φωτογραμμετρικών Υποβάθρων περιλαμβάνει τις εξής εργασίες:

- ❖ Έλεγχο ποιότητας αεροφωτογραφιών
- ❖ Σάρωση διαθετικών
- ❖ Συλλογή –μέτρηση- υπολογισμός φωτοσταθερών
- ❖ Αεροτριγωνισμός
- ❖ Δημιουργία ψηφιακού μοντέλου εδάφους
- ❖ Παραγωγή ορθοφωτογραφιών έλεγχος υψομετρικής ακρίβειας ψηφιακού μοντέλου (DTM)



**Εικ. 5.2:** Διάγραμμα Ροής Εργασιών, Πηγή: Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων

### 5.1.6 Κτηματογράφηση

Η Κτηματογράφηση περιλαμβάνει τις εξής εργασίες:

1.Υπόβαθρα συλλογής δηλώσεων:

- ❖ Προετοιμασία υποβάθρων για την συλλογή δηλώσεων
- ❖ Κτηματογράφηση αστικών περιοχών
- ❖ Κτηματογράφηση αγροτικών περιοχών
- ❖ Ενημέρωση φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων



- ❖ Ενημέρωση ψηφιακής χαρτογραφικής βάσης δεδομένων
- ❖ Ένταξη διοικητικών πράξεων στα υπόβαθρα κτηματογράφησης
- ❖ Ενιαίο προσωρινό κτηματογραφικό διάγραμμα

2. Συλλογή δηλώσεων:

- ❖ Λειτουργία – οργάνωση γραφείων κτηματολογίου – επαφή με τοπικές αρχές
- ❖ Διαδικασία συλλογής δηλώσεων

3. Επεξεργασία δηλώσεων

4. Βάση δεδομένων - δόμηση Γ.Σ.Π. και μεταφορά ψηφιακών δεδομένων

- ❖ Δημιουργία υποδομής
- ❖ Τοπολογική πληροφοριακή διάρθρωση
- ❖ Υποστηρικτικές δραστηριότητες
- ❖ Εισαγωγή στοιχείων στην βάση δεδομένων

5. Ποιοτικός έλεγχος υποβάθρων και βάσης δεδομένων- σύνδεση με γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών

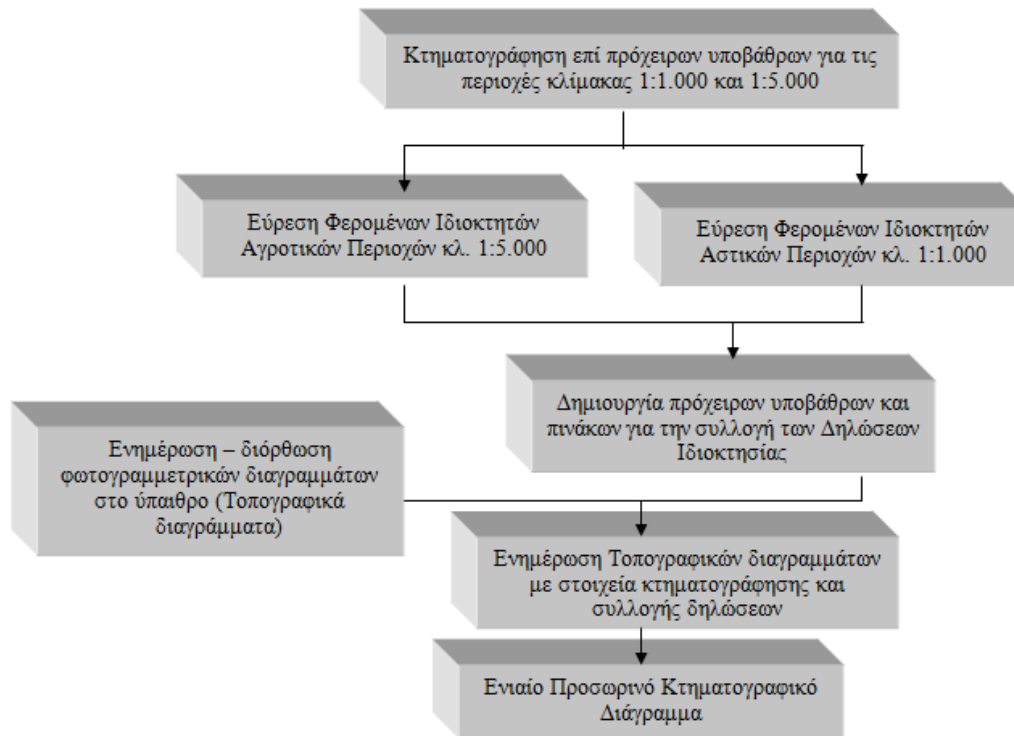
- ❖ Έλεγχοι βάσης δεδομένων
- ❖ Έλεγχοι κτηματογραφικού υποβάθρου

6. Α' ανάρτηση

7. Β' ανάρτηση

8. Ειδικά τεχνικά – νομικά θέματα

9. Αναμόρφωση κτηματολογικών στοιχείων Β' ανάρτησης – τελικά παραδοτέα



**Εικ.5.3:** Ροή Εργασιών για τη Σύνταξη Προσωρινών

Κτηματογραφικών Διαγραμμάτων, Πηγή: Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων

Η κτηματογράφηση έγινε, για τον Νομό Χανίων, σε διαγράμματα 1:5.000 της Ε.Σ.Υ.Ε. στα οποία εμφανίζονταν τα όρια των οικοδομικών τετραγώνων και οι δρόμοι. Οι εργασίες κτηματογράφησης αστικών περιοχών περιελάμβαναν τα εξής:

- ❖ Προσδιορισμός φερόμενων ορίων ιδιοκτησίας, ενδεικτικά (π.χ. στο Δήμο Χανίων σημειωνόταν ο αριθμός των πολυκατοικιών στο Ο.Τ. και η αρίθμηση της οδού)
- ❖ Προσδιορισμός του Κτηματολογικού Αριθμού Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.).
- ❖ Αναγραφή φερόμενου ιδιοκτήτη σε κάθε ακίνητο
- ❖ Συμπλήρωση χρήσεων γης

Άλλα, επικουρικά για τον εντοπισμό των ακινήτων, στοιχεία που συλλέχθηκαν ήταν:



- ❖ Εκκλησιές
- ❖ Πλατείες
- ❖ Τοπωνύμια
- ❖ Λοιπά γνωστά σημεία της υπό κτηματογράφηση περιοχής.

Σε τμήματα της περιοχής μελέτης μας, είχαν κυρωθεί και μεταγραφεί διοικητικές πράξεις όπως Πράξεις Εφαρμογής, Διανομές και Αναδασμοί. Σε αυτές τις περιοχές το ιδιοκτησιακό καθεστώς καθορίζεται από τις παραπάνω πράξεις και κατά συνέπεια ήταν αναγκαίο τα όρια των γεωτεμαχίων, να ενταχθούν στο κτηματογραφικό υπόβαθρο όπως διαμορφώθηκαν από αυτές. Δηλαδή, οι διοικητικές αυτές πράξεις και τα όρια των δημοσίων εκτάσεων (αιγιαλοί, απαλλοτριώσεις Ε.Ο.) εντάχθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο προ της Α' Ανάρτησης

Τα παραπάνω υπόβαθρα, έτσι όπως διαμορφώθηκαν με τα στοιχεία υπαίθρου, συλλογής δηλώσεων και διοικητικών πράξεων, αποτέλεσαν το ενιαίο προσωρινό κτηματογραφικό διάγραμμα για την επεξεργασία των Δηλώσεων Ιδιοκτησίας που υποβλήθηκαν, και περιελάμβανε:

- ❖ Όρια ιδιοκτησιών
- ❖ Ονόματα χαρακτηριστικών σημείων
- ❖ Ονόματα οδών
- ❖ Κ.Α.Ε.Κ.



**Εικ. 5.4** : Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος Ο.Τ.Α. Χανίων στην Περιοχή της Παλιάς Πόλης, Πηγή: Μελετητικό Γραφείο Δήμου Χανίων

Με τη συλλογή και επεξεργασία των δηλώσεων, πραγματοποιήθηκαν 84.244 εγγραφές δικαιωμάτων.

<b>Ο.Τ.Α</b>	<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ</b>
ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	53.362
ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ	6.133
ΔΗΜΟΣ ΣΟΥΔΑΣ	2.118
ΔΗΜΟΣ ΜΟΥΡΝΙΩΝ	2.497
ΔΗΜΟΣ ΚΟΥΝΟΥΠΙΔΙΑΝΩΝ	12.280
ΚΟΙΝ. ΠΕΡΙΒΟΛΙΩΝ	3.298
ΚΟΙΝ. ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ	4.154
<b>ΣΥΝΟΛΟ Ο.Τ.Α ΜΕΛΕΤΗΣ</b>	<b>84.244</b>

**Πιν. 5.2** : Αριθμός Εγγραφών ανά Ο.Τ.Α. στο Νομό Χανίων, Πηγή: Κτηματολογικό Γραφείο Δήμου Χανίων

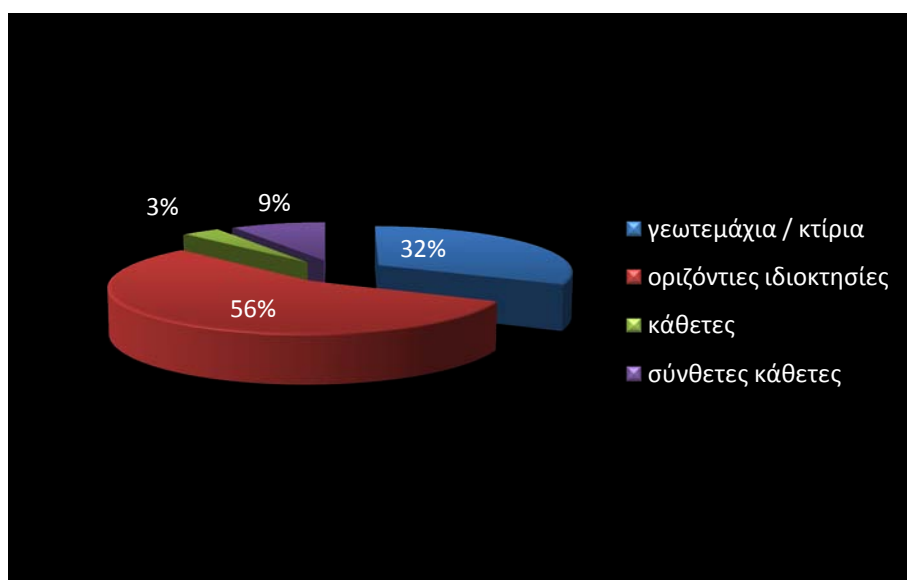
Από αυτά τα 78.768 (93,5%) αφορούσαν σε δικαιώματα τεκμηριωμένα με τίτλους ιδιοκτησίας και 5,473 (6,5%) μη τεκμηριωμένα δικαιώματα αφορούσαν σε χρησικτησίες και κληρονομίες χωρίς τίτλο, 3.231 χρησικτησίες και 2,245 κληρονομίες.



**Διάγραμμα 5.1 :** Δηλωθέντα δικαιώματα Α' Ανάρτησης

Ελέγχθηκαν 60.656 ακίνητα από τα οποία:

- 16.377 γεωτεμάχια / κτίρια (27%)
- 28.508 οριζόντιες ιδιοκτησίες (47%)
- 1.820 κάθετες (3%)
- 4.549 σύνθετες κάθετες (7.5%)
- Και αγνώστου ιδιοκτήτη 9402 (15.5%)



**Διάγραμμα 5.2 :** Ποσοστιαία κατανομή ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησίας, κατά την Α' ανάρτηση χωρίς τα Αγνώστου Ιδιοκτήτη



Ενώ στην αρχή καταχωρήθηκαν 9.402 δικαιώματα αγνώστου ιδιοκτήτη, μετά τη Β' Ανάρτηση ήταν 2.633 από τα οποία: 2396 αφορούσαν σε γεωτεμάχια, 37 σε κάθετες, 32 σε οριζόντιες, 2 σύνθετες κάθετες και 166 σε κτίρια.

Τα στοιχεία Κτηματογράφησης όπως διαμορφώθηκαν, βάση των προηγούμενων, παραδόθηκαν στην ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. για πρώτη φορά στις παρακάτω ημερομηνίες.

<b>Ο.Τ.Α.</b>	<b>Ημ/νια 1<sup>ης</sup> παράδοσης</b>
Χανίων	25-Ιουν-2004
Μουρνιών	15-Μαρ-2004
Σούδας	15-Μαρ-2004
Κουνουπιδιανών	29-Ιουν-2004
Νεροκούρου	15-Μαρ-2004
Περιβολίων	15-Μαρ-2004
Νέας Κυδωνίας	22-Ιουλ-2004

**Πιν. 5.3** : Ημερομηνίες παράδοσης στοιχείων Κτηματογράφησης, Πηγή: Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων

### **5.1.7 Τελικά Παραδοτέα – Οριστική Παραλαβή**

Μετά από την πρώτη παράδοση των κτηματολογικών στοιχείων των Ο.Τ.Α. και μετά από τις διορθώσεις που έγιναν με βάση τα ΠΕΔΙΑ ΑΝΑΔΟΧΩΝ) και τις παρατηρήσεις της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. τα ψηφιακά κτηματολογικά στοιχεία της μελέτης παραδόθηκαν, οριστικά. Παρακάτω φαίνονται οι ημερομηνίες παράδοσης τελικών ψηφιακών δεδομένων, απαιτούμενων στοιχείων για την έναρξη Κτηματολογικού Γραφείου και έναρξης λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου ανά Ο.Τ.Α. της μελέτης.





Ο.Τ.Α.	Ημ/νια τελικής παράδοσης	Υποβολή Άμεσων Παραδοτέων	ΕΝΑΡΞΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΤ. ΓΡ.
Χανίων	22-Ιου-2007	0722331/31-Ιουλ-2007	30-Ιουλ-07
Μουρνιών	06-Δεκ-2005	05323150/28-Δεκ-2005	03-Ιαν-06
Σούδας	22-Δεκ-2005	0601210/13-Ιαν-2006	19-Ιαν-06
Κουνουπιδιανών	17-Οκτ-2005	0525801/3-Νοε-2005	10-Νοε-05
Νεροκούρου	13-Φεβ-206	0607035/03-Μαρ-2006	16-Μαρ-06
Περιβολίων	24-Μαι-2005	0512458/09-Ιου-2005	16-Ιουν-05
Νέας Κυδωνίας	20-Φεβ-206	0607036/03-Μαρ-2006	16-Μαρ-06

**Πιν. 5.4 :** Ημερομηνίες παράδοσης τελικών ψηφιακών δεδομένων Κτηματογράφησης, Πηγή: Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων

Τον Ιανουάριο του 2008 και μετά από ενδελεχείς ελέγχους της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. προχωρήσαμε στις διαδικασίες για την ολοκλήρωση και την οριστική παραλαβή της μελέτης.





## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ**

Το Εθνικό Κτηματολόγιο βρίσκεται ακόμα σε φάση σύνταξης. Για την ένταξη των περιοχών στο Κτηματολόγιο, πραγματοποιήθηκε Κτηματογράφηση, όπου απαντήθηκε σωρεία προβλημάτων. Τέτοια προβλήματα ήταν νομικής, τεχνικής, και οικονομικής, διοικητικής φύσεως, και επηρέασαν την ποιότητα, το κόστος και το χρόνο περαίωσης του έργου.

Για την μελέτη των προβλημάτων, ερευνήσαμε μια συγκεκριμένη περιοχή μελέτης, στην οποία ολοκληρώθηκε το Κτηματολόγιο. Αυτή περιελάμβανε 7 Ο.Τ.Α. του Νομού Χανίων (Δ.Δ. Χανίων, Δ.Δ Σούδας, Δ.Δ Νέας Κυδωνίας, Κοινότητα Κουνουπιδιανών, Κοινότητα Περιβολίων, Κοινότητα Μουρνιών και Κοινότητα Νεροκούρου). Η κτηματογράφηση της συγκεκριμένης περιοχής μελέτης, πραγματοποιήθηκε το διάστημα 1998 έως την οριστική παράδοσή της το 2008.

**Τα προβλήματα που θα μελετήσουμε, αναφέρονται κυρίως στη χρονική περίοδο των κτηματογραφήσεων στο Νομό Χανίων και πολλά από αυτά, με την πάροδο του χρόνου, έχουν επιλυθεί και εξαλειφτεί.**

Παρακάτω περιγράφονται αλλαγές που εισήχθησαν σε τεχνολογία, νόμους, και μεθόδους κτηματογράφησης, που οδήγησαν μέχρι σήμερα στην καλύτερη και αποτελεσματικότερη λειτουργία των εργασιών σύνταξης του εθνικού κτηματολογίου:

Η τεχνολογία έχει εξελιχτεί κι έχουν εισαχθεί συστήματα όπως GPS, HEPOS, ενώ γίνονται μετρήσεις σε ορθοφωτοχάρτες στη θέση επίγειων μετρήσεων.



- Το HEPOS είναι ένα εθνικό σύστημα ακριβούς προσδιορισμού θέσης (ακρίβεια στο επίπεδο του εκατοστού) με τεχνολογία GPS. Αποτελείται από 98 μόνιμους σταθμούς GPS σε όλη την Ελλάδα. Τα δεδομένα μεταφέρονται σε ένα κέντρο ελέγχου στα κεντρικά γραφεία της Κτηματολόγιο Α.Ε. και έπειτα από επεξεργασία δίδονται στο χρήστη. Εγκαταστάθηκε και υποστηρίζεται από την Κτηματολόγιο ΑΕ. Αναπτύχθηκε, για να βοηθήσει στο έργο σύνταξης του κτηματολογίου με σκοπό τον προσδιορισμό της θέσης των γεωτεμαχίων με υψηλή ακρίβεια, ενιαία σε όλη την Ελλάδα.

(Κώστας Αυγερινός)

Το έργο της Τεχνικής Βοήθειας για το HEPOS εντάχθηκε στο μέτρο 5.3 του Ε.Π. "Κοινωνία της Πληροφορίας" του Γ' ΚΠΣ με τίτλο «Υποδομή δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών για ένα σύγχρονο Κτηματολόγιο» και συγχρηματοδοτήθηκε σε ποσοστό 80% από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και 20% από εθνικούς πόρους.

Η Σύμβαση είχε ως στόχο την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης για την ανάλυση και τεκμηρίωση ειδικών επιστημονικών και τεχνικών θεμάτων που αφορούν στην υλοποίηση μιας αμφίδρομης διασύνδεσης μεταξύ των Συστημάτων Αναφοράς ΕΓΣΑ '87 και ITRF/ETRS.

Το κύριο αντικείμενο της Σύμβασης, το οποίο εξειδικεύεται στα άρθρα που ακολουθούν, συνίσταται στα ακόλουθα:

- Παροχή υπηρεσιών συμβούλου και υποστήριξη σε εξειδικευμένα θέματα Γεωδαισίας τα οποία αφορούν στη γεωδαιτική υποδομή όλης της χώρας
- Συμβουλευτική υποστήριξη για τον καθορισμό των παραμέτρων μετάβασης από το δορυφορικό σύστημα αναφοράς του HEPOS στο



ελληνικό σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ'87. Στο σημείο αυτό εμπεριέχεται και ανάλυση της γεωδαιτικής δομής του ΕΓΣΑ'87 σε πανελλαδικό επίπεδο με τις απαιτούμενες ιδιαίτερα υψηλές ακρίβειες.

- Ανάλυση και επεξεργασία των παρατηρήσεων που θα γίνουν με σκοπό τον καθορισμό του βέλτιστου τρόπου μετάβασης από το δορυφορικό σύστημα αναφοράς στο ΕΓΣΑ'87 (μαθηματικό μοντέλο και παράμετροι μετασχηματισμού) για τη λειτουργία του ΗΕΡΟΣ.

- Στα πλαίσια του Γ' ΚΠΣ για τις ανάγκες σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, δημιουργήθηκε από την Κτηματολόγιο ΑΕ μια σημαντικότερη χαρτογραφική υποδομή για το σύνολο της χώρας. 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 παρήχθησαν έγχρωμοι ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες με μέγεθος ψηφίδας (pixel) της τάξεως των 20 εκ.

-Για το σύνολο της Επικράτειας, παρήχθησαν έγχρωμοι ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες με μέγεθος ψηφίδας (pixel) 50 εκ. περίπου.

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 οποιοσδήποτε 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.

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. (Κτηματολόγιο Α.Ε.)

- Έχουν επίσης εισαχθεί καινοτομίες στο πληροφοριακό σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου για τη βελτίωση και στον εκσυγχρονισμό της πληροφορικής 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 των ακινήτων σε υπόβαθρα), όσο και στους αναδόχους των κτηματογραφήσεων (*on line* εφαρμογή καταχώρησης και επεξεργασίας δηλώσεων). 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.

- Επιπρόσθετα, έχει δημιουργηθεί ψηφιακή βάση δεδομένων «ενεργών τίτλων», που επιταχύνει και απλουστεύει με ασφαλή τρόπο τη διαδικασία κτηματογράφησης. Ο όρος «ενεργός τίτλος» χρησιμοποιείται για να διαφοροποιήσει τους τίτλους που πράγματι αναφέρονται σε ισχύοντα εμπράγματα δικαιώματα καταγεγραμμένα στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία, σε σχέση με αυτούς που περιγράφουν δικαιώματα τα οποία έχουν τροποποιηθεί ή καταργηθεί από άλλες επιγενόμενες πράξεις. Αποσκοπεί στην παραγωγή και τήρηση μιας ψηφιακής βάσης δεδομένων των «ενεργών» τίτλων που



θα βασίζεται στις υπάρχουσες πληροφορίες των υποθηκοφυλακείων των αστικών περιοχών. Στα αστικά κέντρα, η πλειοψηφία των εμπράγματων δικαιωμάτων είναι τεκμηριωμένη με πράξεις που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία.

Το έργο της ψηφιοποίησης όλων των καταχωρημένων πράξεων θα ήταν αναποτελεσματικό, δαπανηρό και περιττό για την σύνταξη του Κτηματολογίου καθώς πολλοί τίτλοι περιέχουν πληροφορία που δεν είναι πλέον σε ισχύ. (Κτηματολόγιο Α.Ε.)

Η «Δημιουργία ψηφιακής βάσης ενεργών τίτλων και παροχή υποστηρικτικών εργασιών», σαν πρώτη φάση, περιλαμβάνει:

- Παραλαβή δηλώσεων ιδιοκτησίας και συνοδευτικών εγγράφων
- Καταχώρηση των δηλώσεων στο Πληροφοριακό Σύστημα του Ε.Κ.
- Προσεγγιστική γεωαναφορά ακινήτων
- Επεξεργασία των υποβληθέντων στοιχείων για ταυτοποίηση προσώπων και τίτλων
- Υποστηρικτικές εργασίες είσπραξης του πάγιου τέλους

Η δεύτερη φάση του έργου αξιοποιεί την ψηφιακή βάση των ενεργών τίτλων και περιλαμβάνει:

- Κτηματογράφηση (Ακριβή οριοθέτηση γεωτεμαχίων, Ταυτοποίηση ακινήτων και εμπραγμάτων δικαιωμάτων)
- Ανάρτηση (δημοσιοποίηση των στοιχείων) - Υποβολή ενστάσεων
- Εκδίκαση των ενστάσεων – Ενημέρωση βάσης
- Δημιουργία πρώτων εγγραφών – Λειτουργία προσωρινού Κτηματολογικού Γραφείου

• Επόμενος στόχος των έργων πληροφορικής με ορίζοντα υλοποίησης το 2011 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.

Η Κτηματολόγιο ΑΕ απέκτησε την απαραίτητη Πιστοποίηση Διαχειριστικής Επάρκειας, η οποία επιβεβαιώνει την αρτιότητα της στελεχιακής και υλικοτεχνικής 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, η Κτηματολόγιο ΑΕ 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.

(Κτηματολόγιο Α.Ε.)

Επιπροσθέτως, έχουν γίνει νομοθετικές ρυθμίσεις και τροποποιήσεις που αφορούν στις νομικές εργασίες που παρέχονται από δικηγόρους κατά την κτηματογράφηση, στη μη υποχρεωτική υποβολή δήλωσης από το Δημόσιο, στην κληρονομιά χωρίς αποδοχή, στον έλεγχο νομιμότητας των κτηματολογικών εγγραφών (αγνώστου ιδιοκτήτη), στον καθορισμό αποδεκτής απόκλισης εμβαδών με μέγιστη ανοχή, και σχήματος-θέσης, στους χώρους στάθμευσης, στο παλαιό δίκαιο και άλλα.





- **N. 3481/06** «Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις», με τον οποίο καθιερώνονται νέες ταχύτερες διαδικασίες για την κατάρτισή του, πλην όμως επιβάλλεται βαρύ διπλό "τέλος κτηματογράφησης" σε βάρος των ιδιοκτητών αστικών ακινήτων καθώς και άλλες επιβαρύνσεις. Οι κυριότερες ρυθμίσεις του νέου νόμου είναι οι εξής:

**ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΑ:** 1. Καταργείται η δεύτερη ανάρτηση, με τη συγχώνευση των σχετικών διαδικασιών και ενστάσεων στο πλαίσιο μιας και μόνον ανάρτησης.

2. Δίνεται η δυνατότητα στον υποθηκοφύλακα-προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου να διορθώνει, ύστερα από απλή αίτηση των ενδιαφερομένων, όχι μόνο τα λεγόμενα πρόδηλα σφάλματα, αλλά να επιχειρεί και άλλες αναγκαίες διορθώσεις, υπό προϋποθέσεις που εγγυώνται ότι δεν θα πρόκειται για αυθαίρετες κρίσεις.

3. Η διαδικασία δικαστικής διορθώσεως των εγγραφών με την ένδειξη "άγνωστου ιδιοκτήτη", δηλαδή των χιλιάδων περιπτώσεων που κάποιος πολίτης δεν δήλωσε μεν την ιδιοκτησία του, έχει όμως τους τίτλους του και εμφανίζεται μετά το πέρας της κτηματογράφησης ζητώντας να διορθωθεί η σχετική εγγραφή στο κτηματολόγιο, θα γίνεται με την απλούστερη δικαστική διαδικασία της "εκούσιας δικαιοδοσίας".

4. Γίνονται δεκτές αποκλίσεις μέχρι της τάξεως του 10%, μεταξύ του εμβαδού του οικοπέδου που καταχωρίσθηκε στο κτηματολόγιο και του εμβαδού που αναγράφεται στον τίτλο κυριότητας, ώστε να μην κωλύεται η έκδοση οικοδομικής άδειας, η μεταβίβαση του οικοπέδου κλπ.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ:** 1. Επιβάλλεται "τέλος κτηματογράφησης", σε δύο τμήματα α) Το πρώτο που θα προκαταβάλλεται κατά την κατάθεση της δήλωσης, ανά δικαίωμα, και διαφορετικό τέλος ανά δικαίωμα για τους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, γκαράζ). Ειδικά για τις αγροτικές περιοχές, το πάγιο αυτό τέλος θα καταβάλλεται το πολύ



για δύο αγροτικές ιδιοκτησίες, έστω και αν δηλώνονται περισσότερες από τον ίδιο δικαιούχο, ενώ για τις παλαιές κτηματογραφήσεις οι πολίτες θα κληθούν να καταβάλλουν μόνο το πάγιο αυτό τέλος.

β) Το δεύτερο (που θα καταβάλλεται μετά την έκδοση των αποφάσεων επί των αιτήσεων διόρθωσης και των ενστάσεων) θα είναι το ποσοστό 1‰ της πέραν αξίας του ακινήτου που θα προκύπτει από την τιμή ζώνης, την παλαιότητα και τον όροφο, με ανώτατο όριο τα 900 ευρώ. Το τμήμα αυτό θα επιμερίζεται στους τυχόν συνδικαιούχους (συγκυρίους ή επικαρπωτή) κατά την αξία του δικαιώματος εκάστου).

2. Αυξάνονται κατά ποσοστό 1‰ τα τέλη που θα καταβάλλονται κατά τη μεταγραφή συμβολαίων στα υποθηκοφυλακεία από τη στιγμή που θα λειτουργήσουν ως κτηματολογικά γραφεία.

3. Επιβάλλεται τέλος έκδοσης πιστοποιητικών και επεξεργασίας των αιτήσεων διορθώσεως και των ενστάσεων.

4. Επιβάλλεται πρόστιμο σε όσους δεν υποβάλλουν δήλωση, ανάλογα με τον χρόνο υποβολής της εκπρόθεσμης δήλωσης.

- Εξουσιοδοτική διάταξη προστέθηκε με το άρθρο 25 του Ν. 2664/98 στο Ν. 2308/95 άρθρο 13 α παρ. 12, για την έκδοση κοινής απόφασης του Υπουργού Δικαιοσύνης ΠΕΧΩΔΕ στην οποία θα προσδιορίζονται οι νομικές εργασίες που παρέχονται από δικηγόρους στις μελέτες κτηματογράφησης και το πλαίσιο της αμοιβής τους. Την 7-8-2001 δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 1042 η υπ' αριθ. 19699/4677 Υπουργική Απόφαση με την οποία καθορίστηκαν οι νομικές εργασίες που παρέχονται από Δικηγόρους κατά την εκπόνηση προγραμμάτων, μελετών, κτηματογραφήσεων για τη δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και οι αμοιβές τους. Η αμοιβή των Δικηγόρων ορίστηκε σε ποσοστό από 15% έως 25% επί της αμοιβής των αντίστοιχων σταδίων εκπόνησης των μελετών κτηματογράφησης.



Κατά αυτόν τον τρόπο διασφαλίστηκε αφενός η συμμετοχή των νομικών στη διαδικασία του Κτηματολογίου κυρίως δε στη διαδικασία του ελέγχου των δηλώσεων και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών και αφετέρου διασφαλίζεται η δίκαιη και αξιοπρεπής αμοιβή τους.

- Επιπρόσθετα, με εγκύκλιό του το Υπουργείο Οικονομικών (ΠΟΛ 1007/30-1-2009), καλούνται οι Κτηματικές Υπηρεσίες του δημοσίου να δηλώσουν στο Κτηματολόγιο τα πάσης φύσεως ακίνητα του Δημοσίου, παρά το γεγονός ότι δεν υπάρχει σχετική νομοθετική υποχρέωση. Σύμφωνα με την εγκύκλιο, η υποβολή δηλώσεων εκ μέρους του Δημοσίου ενδείκνυται για λόγους διασφάλισης και προστασίας των δικαιωμάτων του στην ακίνητη περιουσία του και αποτροπής του ενδεχομένου κινδύνου βλάβης αυτής.

Με βάση τις εντολές που δίδονται προς τις Κτηματικές Υπηρεσίες, οι εγγραφές στο Κτηματολόγιο πρέπει να γίνουν ως εξής:

«Κατ' αρχήν κατά την πρώτη φάση της κτηματολογικής διαδικασίας, τη φάση δηλαδή της υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας, να υποβάλλετε δηλώσεις ιδιοκτησίας για όλα τα καταγεγραμμένα δημόσια κτήματα (και ανταλλάξιμα). Επίσης να υποβάλλετε δηλώσεις ιδιοκτησίας για όλες τις εκτάσεις για τις οποίες έχουν εκδοθεί θετικές (υπέρ του Δημοσίου) γνωμοδοτήσεις του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων. Επίσης θα δηλώσετε και όλες τις εκτάσεις για τις οποίες έχουν εκδοθεί υπέρ του Δημοσίου αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις, τις απαλλοτριωμένες εκτάσεις, στις οποίες έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, τους καθορισθέντες αιγιαλούς, παραλίες (εφόσον έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωσή τους), παλαιούς αιγιαλούς και σχολάζουσες κληρονομίες εφόσον έχει αναγνωρισθεί δικαστικά το κληρονομικό δικαίωμα του Δημοσίου. Για την υποβοήθηση της εργασίας αυτής θα πρέπει να συνεργασθείτε με συναρμόδιες υπηρεσίες, όπως είναι η Κτηματική Εταιρία του



Δημοσίου, τα κατά τόπους Δασαρχεία, οι κατά τόπους Τοπογραφικές Υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας κ.λπ.

Τέλος, σε περίπτωση που πιθανολογούνται σφόδρα δικαιώματα του Δημοσίου επί εκτάσεων, θα διενεργείται κατά προτεραιότητα έρευνα του ιδιοκτησιακού τους καθεστώτος, προκειμένου να υποβληθούν ενστάσεις κατά των δηλώσεων αυτών που δεν τεκμηριώνουν ιδιωτικά δικαιώματα».

- Σχετικά με την ανοχή ή πιο σωστά τη Γεωμετρική Συμβατότητα, αυτή υπάρχει όταν και μόνο όταν, για το ελεγχόμενο γεωτεμάχιο πληρούνται οι παρακάτω δύο προϋποθέσεις:

(α) Συμβατότητα σχετικής θέσης και σχήματος:

Συμβατότητα θέσης: Ελέγχεται εάν το γεωτεμάχιο έχει εντοπιστεί στη σωστή περίπου θέση στο Κτηματολογικό διάγραμμα σε σχέση με σταθερά σημεία και οριζοντιογραφικές λεπτομέρειες που απεικονίζονται στα Κτηματολογικά διαγράμματα και στα χαρτογραφικά υπόβαθρα. Στη συνέχεια, εφόσον διαπιστωθεί ότι το γεωτεμάχιο εντοπίστηκε στη σωστή περίπου θέση, υλοποιείται στο απόσπασμα του Κτηματολογικού διαγράμματος η “Ζώνη Συμβατότητας Σχήματος (Ζ.Σ.Σ)”. Η Ζ.Σ.Σ. ορίζεται μεταξύ του περιγράμματος του εσωτερικού και του εξωτερικού πολυγώνου με πλευρές παράλληλες προς τις πλευρές του γεωτεμαχίου της Κτηματογράφησης σε απόσταση  $L$  εκατέρωθεν. Η απόσταση  $L$  θα καθοριστεί με απόφαση της ΥΚΧΕ.

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

(β) Συμβατότητα εμβαδού Η Συμβατότητα του εμβαδού ελέγχεται στο γραφείο και στηρίζεται στα στοιχεία του Κτηματολογίου (απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος και μετρημένο εμβαδόν) και στο εμβαδόν του επίγειου τοπογραφικού διαγράμματος, εάν υπάρχει και υποβάλλεται, ή/ στην περίπτωση που δεν υποβάλλεται



τοπογραφικό διάγραμμα στο δηλούμενο εμβαδόν ή/το εμβαδόν του τίτλου.

Εάν δεν πληρούνται μία από τις ανωτέρω προϋποθέσεις, τότε δεν υπάρχει Γεωμετρική Συμβατότητα του Γεωτεμαχίου με τα στοιχεία που καταχωρίστηκαν στο Κτηματολόγιο. (Τ.Ε.Ε.)

Η απόφαση ΟΚΧΕ 475/06/16.03.2009 καταργεί την προηγούμενη (ΦΕΚ 1510B/31.07.2008 - με τον γνωστό τύπο υπολογισμού της ανοχής εμβαδού και περιμέτρου). Ο σχετικός μαθηματικός τύπος υπολογισμού της αποδεκτής απόκλισης εμβαδού ανά ακίνητο εισάγεται στη βάση του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου και κατά την επεξεργασία των δεδομένων για κάθε ακίνητο χωριστά λαμβάνει υπόψη το μέγιστο ποσοστό ανοχής (10%).

- Ο Ν. 3581/2007 (ΦΕΚ 140/A/ 28-6-2007) «Πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου μακροχρόνιες και χρηματοδοτικές μισθώσεις του Δημοσίου και άλλες διατάξεις», πρόκειται να τροποποιηθεί στο εγγύς μέλλον.
- Ν. 3481, ΦΕΚ Α 162/2.8.2006 "Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις".

Άρθρο 2, Παρ. 9: αφορά στις Διοικητικές Πράξεις και Κτηματολόγιο. Η καταχώριση στο Κτηματολόγιο των αναφερόμενων στην παράγραφο 2 του άρθρου 12 του νόμου αυτού διοικητικών πράξεων γίνεται με αίτηση της αρμόδιας για την έκδοση ή κύρωσή τους, αντίστοιχα, αρχής, η οποία ενεργεί είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήματος προς αυτήν όποιου έχει έννομο συμφέρον. Με μέριμνα της αρχής αυτής, αποτυπώνονται στα κτηματογραφικά διαγράμματα με ψηφιακή μορφή οι μεταβολές που τυχόν επιφέρουν οι εν λόγω πράξεις στα γεωτεμάχια. Λεπτομέρειες για τη διαδικασία καταχώρισης, στην περίπτωση αυτή, ορίζονται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. Την αίτηση για την καταχώριση των ως άνω πράξεων για



μεμονωμένα ακίνητα μπορεί να υποβάλει και όποιος έχει έννομο συμφέρον. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον η προς καταχώριση πράξη επιφέρει χωρική μεταβολή στα ακίνητα αυτά, με την αίτηση συνυποβάλλεται κτηματογραφικό διάγραμμα, επί του οποίου αποτυπώνεται η μεταβολή με μέριμνα της αρχής που εξέδωσε ή κύρωσε την πράξη, μετά από αίτημα προς αυτήν του ενδιαφερομένου. Μεταβολές στα εγγραπτέα δικαιώματα, τις οποίες τυχόν συνεπάγεται η καταχώριση των πράξεων αυτών στο Κτηματολόγιο, κρίνονται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 16 του νόμου αυτού.

Ταυτόχρονα, πραγματοποιούνται έργα όπως η προσωρινή οριοθέτηση αιγιαλού, η οριοθέτηση δασών, και η ψηφιοποίηση του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου.

- Το έργο της ψηφιοποίησης του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου εντάχθηκε στο μέτρο 2.9 (ΕΤΠΑ) του Επιχειρησιακού Προγράμματος της Κοινωνίας της Πληροφορίας με τίτλο Ειδικά Κτηματολόγια.
- Το έργο της δημιουργίας χαρτογραφικού υποβάθρου για τη χάραξη αιγιαλού εντάχθηκε στο Μέτρο 2.9: "Υποδομή δεδομένων και τεχνολογίας πληροφοριών για ένα σύγχρονο Κτηματολόγιο" του Επιχειρησιακού Προγράμματος "Κοινωνία της Πληροφορίας" και αποτελεί χρήσιμο εργαλείο για την επίσπευση των διαδικασιών καθορισμού του αιγιαλού, όπως αυτός ρυθμίζεται, βάσει του νομικού πλαισίου περί αιγιαλού και παραλίας με πιο πρόσφατο το Ν. 2971/2001.
- 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. 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 απεικόνιση τους επί κατάλληλου χαρτογραφικού υλικού, σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές κατάρτισης δασικών χαρτών ([ΦΕΚ 1811](#), Τεύχος Β', 10-09-2007).

- Ο πρόσφατος Νόμος 3889/2010 (ΦΕΚ 182Α/14-10-2010), **άρθρο 29, παράγραφο 5**, «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις» *ρυθμίζει θέματα κατάρτισης, θεώρησης και κύρωσης των δασικών χαρτών*. Ο ΥΠΕΚΑ (Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής) και λόγω της αδυναμίας των δασικών υπηρεσιών, αναλαμβάνει την κύρωση των δασικών χαρτών σε όσες περιοχές έχουν κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση. Επειδή πολλοί **δασικοί χάρτες έχουν καταρτιστεί** λαμβάνοντας υπόψη **τις αποφάσεις των ειρηνοδικείων και πρωτοδικείων για να μην κωλυσιεργήσει η ανάρτησή τους, προβλέπεται η ανάρτησή τους** όπως έχουν καταρτιστεί και ενδεχομένως θεωρηθεί. Σε αυτή την περίπτωση όμως, **ο Γ. Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης θα υποβάλλει υποχρεωτικά ένσταση**, ώστε να επανεξεταστεί από τις **αρμόδιες Επιτροπές Εξέτασης Αντιρρήσεων** ο χαρακτήρας της έκτασης, **εφόσον κατά τη δασική υπηρεσία πρόκειται για δασική έκταση**. Επειδή, ενδέχεται στο διάστημα που ίσχυσε η καταργούμενη διάταξη να έχει μεταβληθεί με πράξη της Διοίκησης ο χαρακτήρας των εκτάσεων αυτών και επειδή **πρέπει να υπάρχει εμπιστοσύνη του πολίτη στη Διοίκηση**, δεν εξετάζεται ο χαρακτήρας για τις περιπτώσεις αυτές αλλά μόνο για το τμήμα της έκτασης που έχει εκδοθεί η διοικητική πράξη.



- Επιπλέον, για 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.»*  
(Κτηματολόγιο Α.Ε.)

Σε αυτό το κεφάλαιο αναλύονται όλα τα γενικά, τεχνικά, νομικά, σύνθετα και διοικητικά προβλήματα που εντοπίστηκαν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης από τις πρώτες περιόδους, τόσο σε επίπεδο δημοσίων, όσο και σε επίπεδο ιδιωτικών ακινήτων.

Πολλά από τα παραπάνω προβλήματα εντοπίζονται αρχικά σε τοπικό επίπεδο, για τα εν λόγω ακίνητα στο Νομό Χανίων, και στην συνέχεια, γενικεύοντας, ανάγονται σε προβλήματα που αφορούν όλα τα αντίστοιχα ακίνητα της χώρας.

Παράλληλα με το κάθε πρόβλημα, καταγράφονται οι ήδη δοσμένες λύσεις, ενώ σε άλλες περιπτώσεις, αναλύονται οι ανάγκες που προκύπτουν για επίλυσή τους και προτείνονται λύσεις.





## 6.1 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Με τον όρο Δημόσια Περιουσία εννοούμε την Κινητή και Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου.

Η ΑΠΔ διαχωρίζεται στις δύο κάτωθι κατηγορίες:

- Στην εκτός συναλλαγής ΑΠΔ ή αλλιώς στα εκτός συναλλαγής Ακίνητα του Δημοσίου. Τα Ακίνητα αυτά είναι τα μη δυνάμενα να καταστούν αντικείμενο συναλλαγής και σύμφωνα με το αρθ.966ΑΚ είναι τα κοινά σε όλους.
- Στην εντός συναλλαγής ΑΠΔ ή αλλιώς στα εντός συναλλαγής Ακίνητα του Δημοσίου. Τα Ακίνητα αυτά είναι τα δυνάμενα να καταστούν αντικείμενο συναλλαγής και αποτελούν την Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου.

Η Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου ή εν συντομία ΙΑΠΔ περιλαμβάνει τα εντός συναλλαγής Ακίνητα που περιήλθαν στην κυριότητα, διοίκηση και διαχείριση του Δημοσίου και ειδικότερα του σημερινού Υπουργείου Οικονομικών, με τη διαδικασία της "μετάστασης" της κυριότητας των Ακινήτων από ένα Φορέα σε άλλο με νομοθετική ρύθμιση και άνευ άλλης ενέργειας (π.χ. μεταγραφής), δεδομένου ότι η διαδικασία αυτή δεν είναι αντίθετη προς τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας. Η υπαχθείσα στο Υπουργείο Οικονομικών, ΙΑΠΔ, λόγω της διαφορετικής προέλευσης των Ακινήτων και λόγω της διαφορετικής ισχύουσας νομοθεσίας, διαχωρίζεται για λειτουργικούς λόγους στις δύο κάτωθι κατηγορίες.

Τα Δημόσια Κτήματα (ΔΚ): Αυτά αποτελούν την ιδιωτική εντός συναλλαγής Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Η περιουσία αυτή περιελάμβανε αρχικά τα Ακίνητα, κατά την διαδοχή εκ του Τουρκικού κράτους. Τα ΔΚ συνίστανται κυρίως από τις εθνικές γαίες,



τα αδέσποτα και τα εγκαταλελειμμένα Ακίνητα, τις σχολάζουσες κληρονομίες καθώς και με Ακίνητα που προήλθαν από δωρεές προς το Δημόσιο, από αγορές του Δημοσίου και από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις.

Τα Ανταλλάξιμα Ακίνητα (ΑΚ): Μετά τη Μικρασιατική καταστροφή και σύμφωνα με την από 30.01.1923 Συνθήκη της Λοζάνης άρχισε να διενεργείται υποχρεωτική ανταλλαγή των Ελληνοτουρκικών πληθυσμών. ΑΚ είναι όλα τα κτήματα που εγκατέλειψαν στην Ελλάδα οι Τούρκοι με την ανταλλαγή των πληθυσμών. Τα ΑΚ τέθηκαν στη διάθεση της Ελληνικής Κυβέρνησης για παροχή στους πρόσφυγες περιουσίας ίσης αξίας με αυτήν που άφησαν στην Τουρκία.

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται ανάλυση των σημαντικότερων γενικών, τεχνικών, νομικών σύνθετων και διοικητικών προβλημάτων που σχετίζονται με τη Δημόσια Περιουσία, και που απαντήθηκαν κατά τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Μετά από τη μελέτη όλων των στοιχείων που προαναφέραμε, για την σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου στο Νομό Χανίων, και μια γενικότερη επισκόπηση της δημόσιας περιουσίας σε πανελλαδικό επίπεδο, τα τεχνικά, διοικητικά, νομικά και πιο σύνθετα προβλήματα που προκύπτουν κατά την καταγραφή, διαχείριση, αξιοποίηση και προστασία των Κτημάτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου από τις αρμόδιες υπηρεσίες είναι ιδιαίτερα πολλά και περιγράφονται αναλυτικά παρακάτω.

Τα σημαντικότερα χρόνια προβλήματα της δημόσιας περιουσίας που καταγράφονται είναι:

- Η ανυπαρξία αξιόπιστης και ολοκληρωμένης κτηματολογικής καταγραφής, αυτοτελούς ή ενταγμένης σε ένα Εθνικό Κτηματολόγιο.
- Η πολυαρχία (μεγάλος αριθμός φορέων καταγράφων, προστατεύουν, διαχειρίζονται και αξιοποιούν δημόσια γη),



- Η πολυνομία (το θεσμικό πλαίσιο καταγραφής, προστασίας, διαχείρισης και αξιοποίησής της αποτελούν περισσότεροι από 450 νόμοι και διατάγματα και 1000 αποφάσεις δικαστηρίων).
- Ο εμπειρισμός στη σχεδίαση

Όλα αυτά είχαν σαν αποτέλεσμα να κατέχεται σήμερα αυθαίρετα το μεγαλύτερο τμήμα της γνωστής και προφανώς και της άγνωστης δημόσιας γης. Τα ποσοστά αυθαίρετης κατοχής της γνωστής αστικής και αγροτικής δημόσιας γης υπολογίζονται αντίστοιχα σε 47% και 64% και σε σύνολο τα καταπατημένα σήμερα φτάνουν τα πέντε εκατομμύρια στρέμματα. Από τα 97.000 κτήματα του Δημοσίου τα 87.000 είναι καταπατημένα, ενώ στις πρωτεύουσες των 53 νομών της χώρας το 45% των δημοσίων εκτάσεων έχει καταπατηθεί και ποσοστό μεγαλύτερο του 62% έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως.

(Υπουργείο Οικονομίας)

Προς επίλυση του προβλήματος αυτού ίσχυσε διαχρονικά ένα εξελισσόμενο νομοθετικό πλαίσιο, το οποίο σκοπούσε, με παρόμοιες προϋποθέσεις στην εκποίηση της κατεχόμενης ΑΠΔ στους αυθαίρετους καταπατητές. Παρ' όλα αυτά μέχρι σήμερα το πρόβλημα αυτό δεν έχει επιλυθεί παρά τις πολλές και επαναλαμβανόμενες προσπάθειες. Σήμερα η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου θέτει ένα μέγιστο περιοριστικό χρονικό όριο για την προστασία της γνωστής ΑΠΔ αλλά και της προοδευτικά αποκαλυπτόμενης.

(Ζεντέλης 2005)

### **6.1.1 Γενικά Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας**

Η παρούσα ενότητα αποτελεί, επίσης σημαντικό μέρος της ανάλυσης των προβλημάτων σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου. Σε αυτήν αναλύονται όλα τα Γενικά Προβλήματα, που σχετίζονται με την Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου, προκειμένου να ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο, να κατοχυρωθεί και να προστατευτεί.



## **Ανεξάρτητη Λειτουργία Υπουργείου Οικονομικών, της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου**

Δεν υπάρχει συνεργασία με το Υπουργείο Οικονομικών, το οποίο διαχειρίζεται τη δημόσια περιουσία και είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση του αιγιαλού. Ειδικότερα, τα τελευταία χρόνια το Υπουργείο Οικονομικών, ανεξάρτητα με την σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, συντάσσει το ονομαζόμενο «περιουσιολόγιο» στο οποίο καταγράφονται με ποινή μη δυνατότητας μεταβίβασης, οι ιδιοκτησίες κάθε κατηγορίας. Το σύστημα ενημερώνεται με δηλώσεις ετήσιας μεταβολής.

Σύμφωνα με το Άρθρο 52, Περιουσιολόγιο Ακινήτων ορίζεται το σύνολο της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου η οποία αποτελείται από τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους ή φιλής 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 ν. 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 και διαφυλάσσεται και διατηρείται στο διηνεκές από το Υπουργείο Οικονομικών.

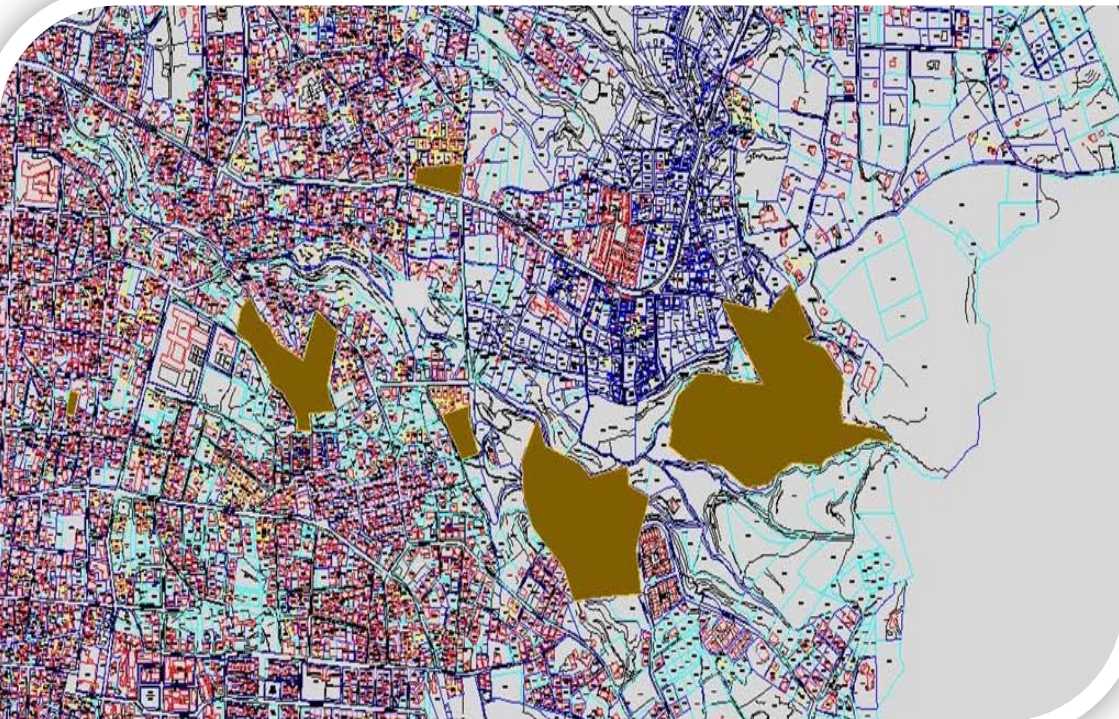
### 6.1.2 Τεχνικά Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας

Η ενότητα, αυτή, αποτελεί επίσης σημαντικό μέρος της ανάλυσης των προβλημάτων του Εθνικού Κτηματολογίου. Σε αυτήν αναλύονται όλα τα Τεχνικά Προβλήματα, που σχετίζονται με την Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου.

#### **Αδυναμία Εντοπισμού Διανεμομένων Ανταλλαξιμών Εκτάσεων**

Σχεδόν σε όλους τους Ο.Τ.Α. της περιοχής μελέτης, καθώς και σε άλλες περιοχές, εμπίπτουν διανομές ανταλλαξιμών εκτάσεων, οι περισσότερες των οποίων δεν συνοδεύονταν από διαγράμματα και ως εκ τούτου δεν ήταν δυνατός ο προσδιορισμός τους.

Στο δήμο Χανίων τα ανταλλάξιμα κληροτεμάχια εντοπίζονται στις παρακάτω περιοχές :



**Διάγραμμα 6 . 1 :** Ανταλλάξιμα περιοχής Μέγα Βενιζέλου, Δήμου Χανίων



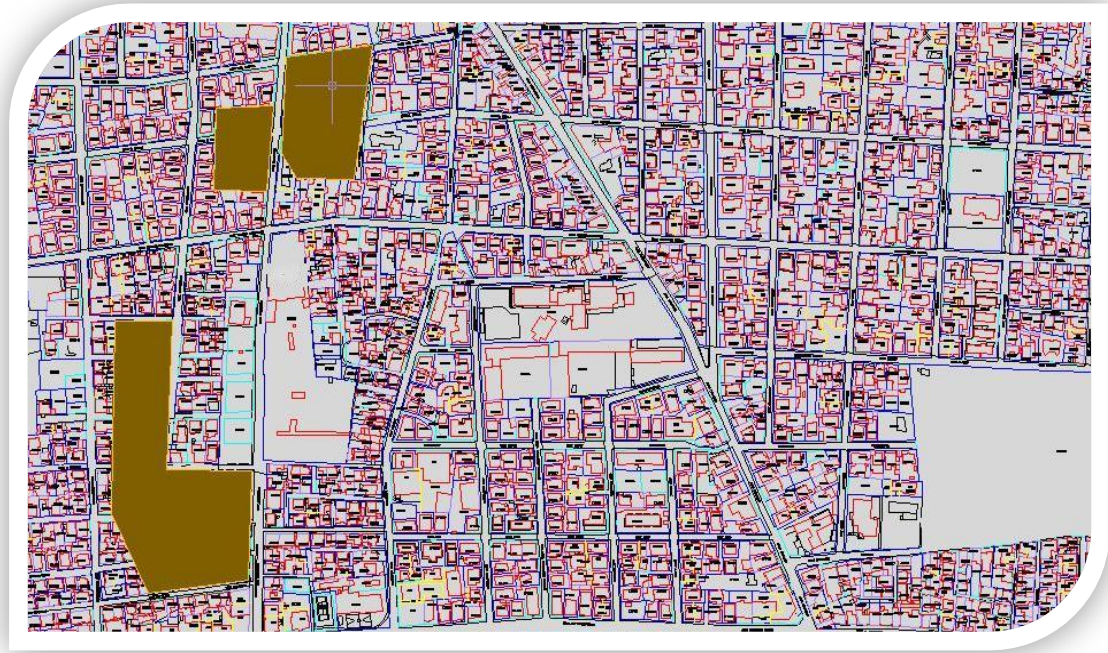


**Διάγραμμα 6.2 :** Ανταλλάξιμα περιοχής Βαρούσι, Δήμου Χανίων

**Διάγραμμα 6.3:** Ανταλλάξιμα περιοχής Αγίου Κωνσταντίνου, Δήμου



**Χανίων**



**Διάγραμμα 6.4:** Ανταλλάξιμα περιοχής Νίκη , Δήμου Χανίων

### **Δύσκολη και Μακρόχρονη η Αίτηση Διεκδίκησης Δημοσίων Κτημάτων**

Για την καταγραφή, λοιπόν, και για την απόδοση των ορίων των Ανταλλάξιμων κτημάτων για τις περιπτώσεις διεκδίκησης Δημοσίων Κτημάτων, η αίτηση διεκδίκησης πρέπει να συνοδεύεται από αναλυτική και τεκμηριωμένη Τεχνική Έκθεση Εφαρμογής Τουρκικών Τίτλων στην περιοχή με την οποία να αποδεικνύεται ότι στην θέση που το Δημόσιο εφαρμόζει την ιδιοκτησία του ως Ανταλλάξιμο Ακίνητο εφαρμόζει τίτλος τουρκικού Κτηματολογίου με εξουσιαστή Έλληνα, κατηγορίας "Δημοσίας Γης" (καθόσον η εφαρμογή τίτλου με εξουσιαστή Έλληνα και κατηγορία "Βακούφιο" δημιουργεί άμεσα την υποχρέωση του Δημοσίου να το διαχειρίζεται ή να το καταγράψει).

(Χαπιζάνης, 2001)

**-Ανυπαρξία Τουρκικών Τίτλων της Ευρύτερης Περιοχής:** Για την σύνταξη της Έκθεσης αυτής είναι απαραίτητο να υπάρχουν οι





Τουρκικοί Τίτλοι της ευρύτερης περιοχής που μπορούν να βρεθούν αν από τους σημερινούς ιδιοκτήτες αναχθούμε δια των στοιχείων του Υποθηκοφυλακείου στον αρχικό επί Ελληνικού καθεστώτος τίτλο κτήσεως (συμβόλαιο) στο οποίο να αναγράφονται τα στοιχεία του Τουρκικού Τίτλου που επικαλείται ως στοιχείο κυριότητας ο πωλητής.

Στη συνέχεια από το Ιστορικό Αρχείο Μακεδονίας όπου φυλάσσονται τα στοιχεία του Τουρκικού Κτηματολογίου ζητείται αντίγραφο της εγγραφής στα Τουρκικά Βιβλία του αντιστοιχίου τίτλου και τοπογραφικό διάγραμμα αν υπάρχει, ο οποίος και μεταφράζεται από εξουσιοδοτημένο Μεταφραστή καθόσον η εγγραφή είναι σε Παλαιοτουρκική γραφή.

Τα βασικότερα στοιχεία που περιλαμβάνει μια εγγραφή τίτλου στα Τουρκικά Κτηματολογικά Βιβλία είναι:

- Ο αριθμός και η ημερομηνία εκδόσεώς του.
- Η θέση.
- Η έκταση (συνήθως σε παλαιά στρέμματα ή τετραγωνικούς πήχεις).
- Τα όρια.
- Το είδος γης.
- Ο λόγος εκδόσεώς του.
- Ο προγενέστερος και τυχόν μεταγενέστερος τίτλος.
- Ο εξουσιαστής της Βακουφικής γαίας ή ο ιδιοκτήτης του Ανταλλάξιμου κτήματος.

Αν ληφθεί υπόψη και το γεγονός ότι τα Τουρκικά Ταπιά δεν εκδίδονταν κατά περιοχή και τοπωνύμιο αλλά με την σειρά προσέλευσης του ενδιαφερομένου στα γραφεία του Τουρκικού Κτηματολογίου (σε αντίθεση με τις φορολογικές εγγραφές που αντιστοιχούν σε καταγραφή ακινήτων κατά περιοχή) σε συνδυασμό και με τα στοιχεία των τίτλων (παλαιά στρέμματα, όρια και εξουσιαστής μόνο με ονόματα χωρίς επίθετα) μπορεί κανείς να





αντιληφθεί την δυσκολία που παρουσιάζει για τον συνάδελφο Τοπογράφο Μηχανικό μια τέτοια εφαρμογή σε συσχετισμό με την υπάρχουσα σήμερα κατάσταση.

**-Δυσκολία εφαρμογής Τουρκικών τίτλων:** Για να εφαρμοστούν οι τίτλοι αυτοί πρέπει να αναγνωριστούν τα διάφορα σύνορα του ακινήτου και να αποδειχτεί αν αυτά αναφέρονται στους παλαιούς τίτλους. Η διαδικασία της εφαρμογής είναι πολλές φορές δύσκολη, γιατί πρέπει να ληφθούν όλοι οι παράγοντες υπόψη και να συνδυαστούν.

Αν δεν υπάρχει τουρκικό ταπί ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ανατρέξει και στο φορολογικό μητρώο που συντασσόταν κατά το διάστημα της Τουρκοκρατίας. Κατά τη σύνταξη του Εθνικού κτηματολογίου είναι συνετό η εφαρμογή των δημοσίων κτημάτων να γίνεται από την αρμόδια υπηρεσία και όχι από τα τεχνικά γραφεία που έχουν αναλάβει τη σύνταξή του, γιατί θα είναι πιο εύκολο να αντιμετωπιστούν τα τυχόν προβλήματα που θα ανακύψουν, με την προϋπόθεση ότι θα προσκομιστεί το σημερινό τοπογραφικό διάγραμμα.

**-Κακή διαχείριση ανταλλάξιμης περιουσίας μουσουλμάνων από το Δημόσιο:** Σύμφωνα με το άρθρο 1 § 1 του Ν. 3250/1924, σε συνδυασμό με το αρθ.15 Εισ.Ν.ΑΚ., σε ακίνητα παντός είδους, που ανήκουν στην κατά τα ως άνω ανταλλάξιμη περιουσία μουσουλμάνων, απαγορεύεται, με ποινή απόλυτης ακυρότητας, κάθε δικαιοπραξία με την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα ή ιδρύεται άλλο εμπράγματο δικαίωμα, όπως και κάθε εγγραφή προσημείωσης ή αναγκαστική ή συντηρητική κατάσχεση και η εκποίηση με αναγκαστικό πλειστηριασμό. Οι απαγορεύσεις αυτές, οι οποίες πάντως δεν έχουν ισχύ έναντι του Δημοσίου ή άλλου νομικού προσώπου που υποκαθιστά το Δημόσιο στη διοίκηση των εν λόγω κτημάτων, παύουν να υφίστανται με την έκδοση από το Ελληνικό



Δημόσιο και τη χορήγηση τίτλων κυριότητας για τα ανταλλάξιμα ακίνητα.

Αντίθετα, όταν πρόκειται για τη μη ανταλλάξιμη περιουσία μουσουλμάνων που δεν εγκατέλειψαν την Ελλάδα, αυτοί, εφοδιασμένοι με τη «βεβαίωση μη Ανταλλαξιμότητας» (αρθ. 3 του Ν. 3250/24), δικαιούνται εξ αρχής να συνάψουν εγκύρως δικαιοπραξίες μεταβιβάσεως κυριότητας ή συστάσεως άλλου εμπράγματος δικαιώματος.

### **Χαρτογραφικό υπόβαθρο**

Το Χαρτογραφικό Υπόβαθρο με το οποίο συνδέονται τα Δημόσια ακίνητα από το 1936 μέχρι και σήμερα είναι:

- Οι τοπομετρικοί χάρτες κλίμακας 1:5000 της Διανομής 1936 και της Συμπληρωματικής Αποτύπωσης 1966, οι οποίοι αποτυπώνουν (αγροτικές και περιαστικές περιοχές). Τους χάρτες αυτούς συνέταξε η Τοπογραφική Υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας με εξάρτηση από το σύστημα συντεταγμένων του Υπουργείου Γεωργίας, δηλαδή το γνωστό σύστημα της απεικόνισης Hatt (Ελληνικό Datum – ΕΕΠ Bessel) αλλά σε μικρότερα φύλλα 6' αντί των κανονικών φύλλων 30' της Γ.Υ.Σ.
- Οι χάρτες που διαθέτει η Κ.Ε.Δ. και έχουν προκύψει από την κτηματογράφηση του 1990 για τα ακίνητα αρμοδιότητας της
- Τα Κτηματολογικά Διαγράμματα του Εθνικού Κτηματολογίου

Τα μειονεκτήματα των παραπάνω χαρτών εντοπίζονται στην ποιότητα, την ακρίβεια, τη μορφή τους και το διαφορετικό προβολικό τους σύστημα. Ενώ υπάρχουν και επιπλέον προβλήματα που προκύπτουν εξαιτίας των προϋπαρχόντων χαρτογραφικών υποβάθρων και τα οποία αναδεικνύονται κατά τη διεξαγωγή των Κτηματολογικών Αποτυπώσεων.

**- Διαφορετικά Γεωδαιτικά και Προβολικά Συστήματα στην Ελλάδα:**

Στην Ελλάδα για τοπογραφικές κλίμακες χρησιμοποιούνται ή έχουν χρησιμοποιηθεί μέχρι σήμερα οι εξής τέσσερις γεωδαιτικές απεικονίσεις: πλάγια ισαπέχουσα αζιμουθιακή απεικόνιση Hatt

- Η Παγκόσμια Εγκάρσια Μερκατορική απεικόνιση ή απεικόνιση UTM (Universal Transverse Mercator)
- Η Εγκάρσια Μερκατορική απεικόνιση των 3ο ή απεικόνιση TM 3ο
- Η Εγκάρσια Μερκατορική απεικόνιση μίας ζώνης (για όλη την Ελλάδα) ή συμβατικά απεικόνιση TM 87 όπου το "87" υποδηλώνει το ελληνικό γεωδαιτικό datum του 1987(ΕΓΣΑ 87)

Είναι προφανές ότι στην πράξη εμπλέκονται συχνά οι παραπάνω προβολές και τα αντίστοιχα γεωδαιτικά datum. Η ταυτόχρονη χρήση τους δημιουργεί αρκετά προβλήματα στις εφαρμογές, κυρίως όταν χρειάζεται να μετασχηματιστούν συντεταγμένες ή χάρτες και διαγράμματα από το ένα σύστημα στο άλλο.

**- Προβλήματα στις Κτηματολογικές Αποτυπώσεις:** Οι ανάδοχοι μελετητές συγκέντρωσαν με δική τους ευθύνη τα κτηματολογικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες των Διανομών που φυλάσσονται στα αρχεία των κατά τόπους Διευθύνσεων «Τοπογραφικής», τα σάρωσαν, τα ψηφιοποίησαν και τα εφήρμοσαν στα τοπογραφικά υπόβαθρα του κτηματολογίου.

Η εμπειρία στα πλαίσια σύνταξης των κτηματολογικών διαγραμμάτων κατέδειξε αρκετά προβλήματα.

Ο γεωμετρικός προσδιορισμός των γεωτεμαχίων στα διαγράμματα Διανομών πραγματοποιείται αφ' ενός με αναγραφή διαστάσεων επί των πλευρών τους και αφ' ετέρου με συντεταγμένες υλοποιημένων ορόσημων που συνοδεύουν το κάθε διάγραμμα με τη μορφή πίνακα. Επίσης, επί των αντιστοιχών πινάκων αναγράφονται τα εμβαδά των



γεωτεμαχίων. Η πράξη έχει αποδείξει ότι τα στοιχεία αυτά παρουσιάζουν μεταξύ τους αντιφάσεις, και αποτελεί ιδιαίτερα σύνθετο τοπογραφικό αντικείμενο η βέλτιστη ερμηνεία των διαθέσιμων στοιχείων για την τελική απόδοση της γεωμετρίας των γεωτεμαχίων.

Εκτός από την αρχική Διανομή, έχουν πραγματοποιηθεί και συμπληρωματικές οι οποίες επικαλύπτουν την ίδια περιοχή. Δηλαδή η συμπληρωματική αποτύπωση αναθεωρεί την αρχική Διανομή μερικά ή ολικά.

Τα περιγράμματα των ορίων των Διανομών γειτονικών ακινήτων, παρουσιάζουν πολύ συχνά κενά ή επικαλύψεις μεταξύ τους.

Καλείται επομένως κάθε φορά ο ανάδοχος μελετητής της κτηματογράφησης να συσχετίσει τη διαμορφωμένη στο έδαφος κατάσταση με τα κτηματολογικά διαγράμματα των Διανομών και τις δηλώσεις ιδιοκτησίας που υποβάλλονται από τους σημερινούς κυρίους με τους κτηματολογικούς πίνακες των Διανομών, ώστε να καταγράψει στο Εθνικό Κτηματολόγιο την πραγματική κατάσταση και των γεωτεμαχίων και των ιδιοκτητών.

(Πανελλήνιος Σύλλογος Διπλωματούχων Αγρονόμων & Τοπογράφων Μηχανικών–ΑΤΜ,2006)

Κατά συνέπεια γενικότερα η ένταξη των στοιχείων των Διανομών και παλαιότερων κτηματογραφήσεων γενικότερα στα Κτηματολογικά Διαγράμματα και τους Κτηματολογικούς Πίνακες του Εθνικού Κτηματολογίου είναι εργασία κεφαλαιώδους σημασίας όχι μόνο για την διασφάλιση των συμφερόντων και της περιουσίας του Δημοσίου, αλλά και γενικότερα για την διασφάλιση των δικαιωμάτων όλων των πολιτών.

Αυτό επιτυγχάνεται με τους εξής τρόπους:



- Βασική αρχή και φιλοσοφία των προδιαγραφών που διέπουν την εκτέλεση των κτηματογραφικών εργασιών του Εθνικού Κτηματολογίου είναι η σαφής περιγραφή και ο αντικειμενικός έλεγχος του τελικού προϊόντος και όχι η ανάλυση των μεθόδων που θα εφαρμοστούν για την παραγωγή του. Πρόκειται δηλαδή για προδιαγραφές αποτελέσματος και όχι για προδιαγραφές μεθόδου εργασίας, γεγονός που εξασφαλίζει την ακρίβεια και ποιότητα των τελικών Κτηματολογικών Διαγραμμάτων ανεξάρτητα από τη μέθοδο που θα ακολουθήσει ο εκάστοτε μελετητής.
- Τα Κτηματολογικά Διαγράμματα σχεδιάζονται σε πινακίδες κατάλληλης κλίμακας και με διανομή αυτή που ο ΟΚΧΕ έχει καθορίσει για το ΕΓΣΑ 87.
- Η διαρκής ενημέρωση του Χαρτογραφικού Υποβάθρου αποτελεί μία από τις βασικές δυνατότητες του Κτηματολογικού Συστήματος, καθώς όλες οι επόμενες χωρικές μεταβολές εύκολα αποτυπώνονται με την αναμόρφωση του ψηφιακού υποβάθρου των τελικών Κτηματολογικών Διαγραμμάτων.

### **Προβλήματα στην Καταγραφή Κτηματολογικών Στοιχείων**

Τα Βιβλία και οι Πίνακες στα οποία είναι καταγεγραμμένα τα Δημόσια Κτήματα αρμοδιότητας της Δ.Α.Π. με βάση τη χρονολογική σειρά δημιουργίας τους είναι:

- Ο Πίνακας Περιγραφής Κτήματος
- Οι Κτηματολογικοί Πίνακες της Διανομής και της Συμπληρωματικής Αποτύπωσης
- Βιβλίο Καταγραφής Ανταλλάξιμων Κτημάτων (πρόσφατη κατάσταση). Η διαχείριση των Ανταλλάξιμων Κτημάτων ανατέθηκε με το Ν.Δ. 5/5/1925 στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Στην συνέχεια με τον Α.Ν.1909/1939 η διαχείριση των εν λόγω κτημάτων περιήλθε αυτοδικαίως εκ νέου στο



Ελληνικό Δημόσιο και συγκεκριμένα στη συσταθείσα από το Δημόσιο ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Ανταλλαξιμών Μουσουλμανικών Κτημάτων (ΥΔΑΜΚ).

**-Προβλήματα στον Πίνακα Περιγραφής Κτήματος:** Ο Πίνακας Περιγραφής Κτήματος χρονολογείται ότι έχει δημιουργηθεί περίπου το 1925, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από το ότι οι αναγραφόμενες στα φύλλα του ημερομηνίες ξεκινούν από αυτήν περίπου την χρονολογία. Μετά την Διανομή του 1936 και τη Συμπληρωματική Αποτύπωση του 1966 ο Πίνακας Περιγραφής ενημερώθηκε και με τον αντίστοιχο αριθμό τεμαχίου Διανομής όχι για όλα, αλλά έστω για ορισμένα ΑΚ. Ενώ γενικότερα η ενημέρωση των στοιχείων των φύλλων του Πίνακα Καταγραφής τουλάχιστον κατά τη διάρκεια της περιόδου 1925 - 1936 έχει γίνει χειρόγραφα με επιτόπου διαγραφή ή προσθήκη νέων στοιχείων. Το αποτέλεσμα είναι μια κακή οπτική εικόνα των φύλλων αυτού του Βιβλίου και κατ' επέκταση σε πολλές περιπτώσεις η δυσκολία ή και αδυναμία ανάγνωσης χρήσιμων πληροφοριών.

**-Προβλήματα στους Πίνακες της Διανομής του 1936 και της Συμπληρωματικής Αποτύπωσης του 1966:** Οι Πίνακες της Διανομής του 1936 και της Συμπληρωματικής Αποτύπωσης του 1966 έχουν διατηρηθεί στην αρχική τους μορφή και δεν έχουν γίνει επεμβάσεις σε αυτούς. Η ενημέρωση των στοιχείων αυτών των Κτηματολογικών Πινάκων έχει επιτευχθεί από τη Δ.Α.Π. με χειρόγραφη καταγραφή των στοιχείων των Ανταλλάξιμων Κτημάτων σε νέους πίνακες (*Βιβλίο Καταγραφής Ανταλλάξιμων Κτημάτων* – πρόσφατη κατάσταση), ενώ η ενημέρωση των νέων πινάκων γίνεται επίσης χειρόγραφα με επιτόπου διαγραφή ή προσθήκη νέων στοιχείων.

Λόγω της μεταφοράς στοιχείων από παλαιότερους πίνακες καταγραφής των Ανταλλάξιμων Κτημάτων σε νέους, παρατηρείται η αποσπασματική καταγραφή των στοιχείων της κατάστασης τους και



των μεταβολών που έχουν επέλθει σε αυτά. Για το λόγο αυτό ο Πίνακας Περιγραφής Κτήματος αν και δεν παρέχει πληροφορίες που ανταποκρίνονται πλέον στην πραγματικότητα εξακολουθεί να χρησιμοποιείται ως σημείο αναφοράς για την άντληση πληροφοριών της αρχικής κατάστασης ενός Κτήματος.

Δεν υπάρχει με λίγα λόγια καμία είδους ψηφιακή οργάνωση δεδομένων στην Δ.Α.Π.. Αντίθετα, η Κ.Ε.Δ. έχει κάνει ένα θετικό βήμα προς την επίλυση αυτού του προβλήματος με τη δημιουργία ενός κεντρικού ηλεκτρονικού μητρώου για όλα τα Δημόσια ακίνητα ιδιωτικής περιουσίας, το οποίο τηρείται και ενημερώνεται από κάθε περιφερειακή Κ.Ε.Δ..

Με βάση όλα τα παραπάνω στοιχεία του τρόπου καταγραφής των Κτηματολογικών στοιχείων των Δημοσίων Κτημάτων, προκύπτουν επιπλέον και τα εξής τεχνικά προβλήματα:

**- Η ενημέρωση των στοιχείων του Πίνακα Περιγραφής και των Κτηματολογικών Πινάκων έχει επιτευχθεί από τη Δ.Α.Π. με χειρόγραφη καταγραφή όλων των περιγραφικών στοιχείων που αφορούν τα Ανταλλάξιμα Κτήματα σε νέους πίνακες επίσης αναλογικής μορφής (Βιβλίο Καταγραφής Ανταλλάξιμων Κτημάτων), λόγω έλλειψης Η/Υ:** Η ενημέρωση των νέων αυτών πινάκων γίνεται επίσης χειρόγραφα με επιτόπου διαγραφή ή προσθήκη νέων στοιχείων. Όλη η παραπάνω διαδικασία είναι δύσκολη και χρονοβόρα, ενώ αναπόφευκτα αφού η καταγραφή είναι χειρόγραφη περιλαμβάνει και κάποια λάθη και ελλείψεις και επιπλέον θα πρέπει εν καιρώ να επαναληφθεί ξανά. Το πρόβλημα επομένως δεν επιλύεται αλλά μετατίθεται χρονικά.

Λόγω της χειρόγραφης μεταφοράς στοιχείων από τους παλαιότερους πίνακες καταγραφής των Ανταλλάξιμων Κτημάτων στους νέους, παρατηρείται όπως προαναφέραμε η αποσπασματική καταγραφή των στοιχείων της κατάστασης τους και των μεταβολών που έχουν



επέλθει σε αυτά, ενώ επιπλέον πληροφορίες για κάποια από αυτά παρέχονται διάσπαρτα σε διάφορα άλλα έγγραφα, αλλά και στις δηλώσεις που έχουν υποβληθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Επιπλέον αν και σε μικρό βαθμό υπάρχει μια αντίφαση μεταξύ των στοιχείων που είναι καταγεγραμμένα στις Κ.Ε.Δ. και Δ.Α.Π.. Το αποτέλεσμα είναι σε κάποιες περιπτώσεις να δημιουργείται σύγχυση και αβεβαιότητα για το ποιο είναι το καθεστώς ενός συγκεκριμένου ακινήτου σήμερα.

Για παράδειγμα:

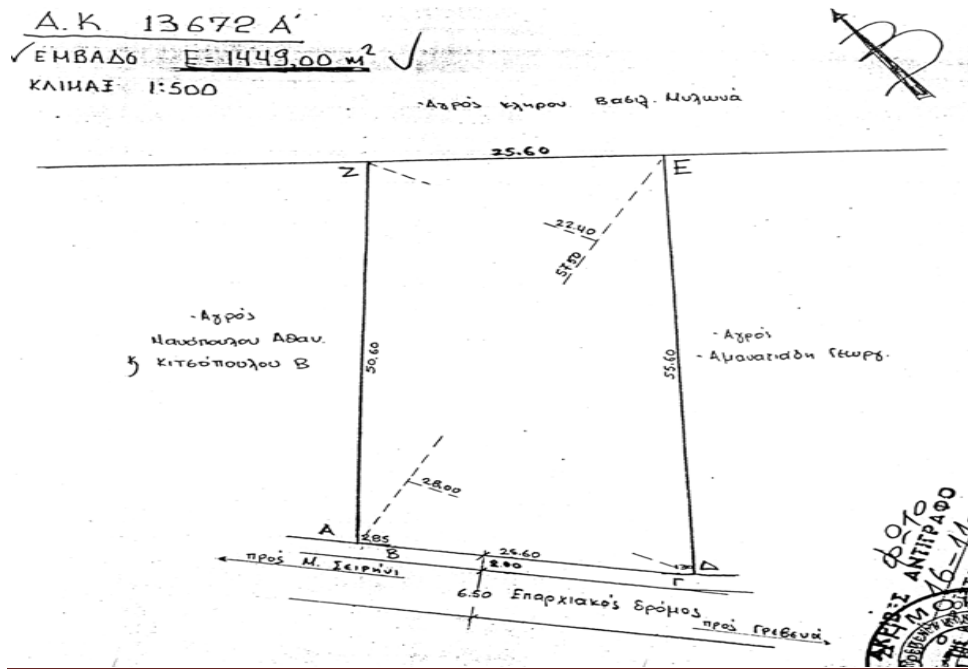
- Κτήματα τα οποία στους Πίνακες της Κ.Ε.Δ. αναφέρεται ότι έχουν πωληθεί εξακολουθούν να είναι καταγεγραμμένα στο Βιβλίο Καταγραφής Ανταλλάξιμων Κτημάτων της Δ.Α.Π. και το αντίστροφο,
- Κτήματα για τα οποία στο Βιβλίο Καταγραφής Ανταλλάξιμων Κτημάτων της Δ.Α.Π. ή στους Πίνακες της Κ.Ε.Δ. αναφέρεται ότι έχουν πωληθεί, έχουν υποβληθεί από τη Δ.Α.Π. δηλώσεις στο Κτηματολόγιο και έχει αναγνωρισθεί και καταγραφεί το δικαίωμα της κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου σε αυτά.
- Ο γεωμετρικός προσδιορισμός κάποιων κτημάτων αρμοδιότητας της Δ.Α.Π. με βάση τα στοιχεία που είναι καταγεγραμμένα στον αντίστοιχο κάθε φορά πίνακα είναι σε κάποιες περιπτώσεις ανέφικτος, λόγω ελλিপών στοιχείων (δεν υπάρχει καταγεγραμμένος ο αντίστοιχος αριθμός των τεμαχίων Διανομής και έτσι το ακίνητο δεν μπορεί να εντοπιστεί στο υπόβαθρο της Διανομής).

### **Απουσία χαρτογραφικού υπόβαθρου**

Κατά την υποβολή από τη Δ.Α.Π. δηλώσεων ιδιοκτησίας στο Εθνικό Κτηματολόγιο ελάχιστες είναι οι περιπτώσεις κατά τις οποίες το εκάστοτε γεωτεμάχιο που δηλώνεται συνοδεύεται και από κάποιο τοπογραφικό διάγραμμα ή έστω απόσπασμα των Χαρτών της







**Εικ. 6.1β :** Τοπογραφικό Διάγραμμα Ανταλλάξιμου Οικοπέδου, Πηγή: Αρχείο Χαρτών Διεύθυνσης Πολεοδομίας Χανίων

Και στις δύο περιπτώσεις τα στοιχεία που αποτυπώνονται στα διαγράμματα είναι ελλιπή και τα όρια του ακινήτων δεν χαρακτηρίζονται από κανενός είδους ακρίβεια, αλλά απλώς αποδίδονται σχηματικά. Ένα τέτοιο διάγραμμα χαρακτηρίζεται καλύτερα ως σκαρίφημα, παρά ως Τοπογραφικό Διάγραμμα.

Η απουσία κατάλληλου τοπογραφικού υποβάθρου ή η ύπαρξη προβληματικού υποβάθρου για τα ακίνητα για τα οποία υποβλήθηκαν Δηλώσεις ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο σε συνδυασμό με την έλλειψη στοιχείων σχετικά με τους αντίστοιχους αριθμούς τεμαχίων Διανομής, είχε ως αποτέλεσμα να μην καταστεί δυνατός ο προσδιορισμός της θέσης των εν λόγω ακινήτων από το Κτηματολόγιο και να μην συμπεριληφθεί το δικαίωμα αυτό του Δημοσίου στους Κτηματολογικούς Πίνακες 1ης ανάρτησης.

Αυτό που γίνεται αντιληπτό είναι, ότι μέσα από την κτηματολογική διαδικασία, κατά κάποιο τρόπο, το παραπάνω πρόβλημα επιλύεται μερικώς για ακίνητα :



- που οι μελετητές της κτηματογράφησης μέσα από την μελέτη των στοιχείων της προϋπάρχουσας Διανομής τα έχουν αναγνωρίσει και καταγράψει στο Κτηματολόγιο ως Δημόσια
- για τα οποία δεν έχουν υποβληθεί Δηλώσεις ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο από άλλους / τρίτους (δηλαδή δεν τα διεκδικούν τρίτοι ακόμη και αν κατέχονται αυθαίρετα), συνεπώς έχουν καταγραφεί στους Κτηματολογικούς Πίνακες ως "αγνώστου ιδιοκτήτη" και μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών θα περιέλθουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο.

Παρατηρούμε λοιπόν πως στο νομοθετικό πλαίσιο σύνταξης του Κτηματολογίου έχουν προβλεφθεί αυτές οι περιπτώσεις και έχουν αναπτυχθεί κατάλληλοι κατά το δυνατόν μηχανισμοί προστασίας της περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου.

Το γεγονός αυτό όμως δεν αντισταθμίζει την αδυναμία του Ελληνικού Δημοσίου σε ορισμένες περιπτώσεις να υποβάλει τα απαραίτητα στοιχεία για την απόδειξη των δικαιωμάτων του επί συγκεκριμένων ακινήτων, ώστε κατ' επέκταση όπως έχει χρέος να διασφαλίσει τα συμφέροντα και την περιουσία του. Εξακολουθούν να υπάρχουν πολλές περιπτώσεις Δημοσίων ακινήτων τα οποία κατέχονται αυθαίρετα και στα οποία έχουν αναγνωρισθεί τελικά τα δικαιώματα των κατόχων αυτών στο Κτηματολόγιο είτε γιατί αυτοί υπέβαλαν Δήλωση στο Κτηματολόγιο παράλληλα με το Ελληνικό Δημόσιο είτε γιατί υπέβαλαν Δήλωση χωρίς να υπάρχει για τα ακίνητα αυτά αντίστοιχη Δήλωση του Ελληνικού Δημοσίου.

### **Εμβαδόν**

Τα εμβαδά των γεωτεμαχίων που είναι καταγεγραμμένα στους Πίνακες της Διανομής σε γενικές γραμμές, όπως προαναφέραμε, συμπίπτουν με εκείνα των Δ.Α.Π. και Κ.Ε.Δ. , αλλά στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων δεν ταυτίζονται με τα εμβαδά των γεωτεμαχίων που είναι πλέον καταγεγραμμένα στο Κτηματολόγιο.



Παρατηρείται το φαινόμενο όπου το εμβαδόν που δηλώνεται με βάση τα στοιχεία της Δ.Α.Π. στην υποβαλλόμενη δήλωση ιδιοκτησίας, να είναι σε πολλές περιπτώσεις ακινήτων μεγαλύτερο από εκείνο που τελικά φαίνεται να έχουν τα ακίνητα αυτά στους Κτηματολογικούς Πίνακες και σε άλλες πάλι περιπτώσεις μικρότερο. Οι περιπτώσεις κατά στις οποίες υπάρχει συμφωνία εμβαδού ενός ακινήτου μεταξύ των στοιχείων της Δ.Α.Π. και των Κτηματολογικών Πινάκων είναι ελάχιστες.

Παρακάτω παρατίθενται διάφορες πιθανές αιτίες για τις οποίες μπορεί να παρουσιάζεται αυτό το φαινόμενο.

- Ο γεωμετρικός προσδιορισμός των γεωτεμαχίων στα διαγράμματα Διανομών πραγματοποιείται αφ' ενός με αναγραφή διαστάσεων επί των πλευρών τους και αφ' ετέρου με συντεταγμένες υλοποιημένων ορόσημων που συνοδεύουν το κάθε διάγραμμα με τη μορφή πίνακα. Επίσης, επί των αντιστοιχών πινάκων αναγράφονται τα εμβαδά των γεωτεμαχίων. Η πράξη έχει αποδείξει ότι το εμβαδόν που υπολογίζεται με βάση τα στοιχεία των διαγραμμάτων και εκείνο που αναγράφεται στους αντίστοιχους Κτηματολογικούς Πίνακες παρουσιάζουν μεταξύ τους αντιφάσεις, και αποτελεί ιδιαίτερα σύνθετο τοπογραφικό αντικείμενο η βέλτιστη ερμηνεία των διαθέσιμων στοιχείων για την τελική απόδοση της γεωμετρίας των γεωτεμαχίων στα Κτηματολογικά Διαγράμματα.
- Θεωρητικά, οι κατά τόπους Διευθύνσεις Γεωργίας τηρούν και ενημερώνουν τους Κτηματολογικούς Πίνακες των Διανομών με τις μεταβολές που επέρχονται με την πάροδο του χρόνου. Αυτό στην πράξη δεν συμβαίνει. Είναι, επομένως, πιθανόν σε ορισμένα ακίνητα να έχουν επέλθει κτηματικές μεταβολές και να μην έχουν ενημερωθεί οι Κτηματολογικοί Πίνακες με τις αλλαγές που αυτές επέφεραν στο εμβαδόν των εν λόγω ακινήτων.
- Οι αποκλίσεις των εμβαδών μπορεί να οφείλονται στην κλίμακα της αποτύπωσης και την ακρίβεια της κτηματογράφησης. Η μέγιστη



επιτρεπόμενη ανοχή είναι κατά πολύ μεγαλύτερη για ακίνητα με ιδιαίτερα επιμήκη σχήματα από ότι για ακίνητα του ιδίου εμβαδού αλλά με πιο ανάλογο σχήμα. Λόγω των πολλών κατατμήσεων που πραγματοποιήθηκαν και αποτυπώνονται στην Συμπληρωματική Αποτύπωση του 1966, προέκυψαν πολλά νέα ακίνητα με ιδιαίτερα επίμηκες σχήμα. Γι' αυτά λοιπόν τα ακίνητα οι αντιφάσεις του εμβαδού τους μεταξύ των στοιχείων της Δ.Α.Π. και των Κτηματολογικών Πινάκων θα μπορούσε κατά ένα μέρος να οφείλονται στην ακρίβεια της κτηματογράφησης.

- Τέλος, οι αποκλίσεις του εμβαδού μεταξύ των στοιχείων της Δ.Α.Π. και των Κτηματολογικών Πινάκων θα μπορούσε να οφείλεται και στην εσφαλμένη μεταφορά στο έδαφος κτηματογραφήσεων ή λάθη στα στοιχεία των κτηματογραφήσεων
- σε σφάλματα του μελετητή
- σε σφάλματα στο προϋπάρχον υπόβαθρο
- στην εσφαλμένη υπόδειξη από ιδιοκτήτες

Το πρόβλημα αυτό του εμβαδού εισάγει με τη σειρά του νέα προβλήματα, όπως:

- Προβλήματα με την αρτιότητα των ακινήτων (απώλεια αρτιότητας)
- Προβλήματα με την εφαρμογή τεχνικών έργων (π.χ. οικοδομών)
- Διαφοροποίηση στην αξία των ακινήτων
- Διαφοροποίηση σε φόρους και τέλη

Η λύση στο πρόβλημα αυτό, καθίσταται μείζονος σημασίας και αυτό μαρτυρείται από τον μεγάλο όγκο των ενστάσεων, ένεκα αυτού.

Για την εξασφάλιση της ακριβούς ταύτισης των εμπράγματων δικαιωμάτων, με σαφώς προσδιορισμένα ακίνητα στους κτηματολογικούς χάρτες, και κατά συνέπεια και στο χώρο, έτσι ώστε το Κτηματολόγιο να εγγυάται αυτήν την ταύτιση (μέσα πάντοτε στα



όρια που επιτρέπουν οι μεθοδολογίες κτηματογράφησης και οι τεχνικές προδιαγραφές) πρέπει να προβλεφθούν και να θεσμοθετηθούν ορισμένα μέτρα, τα οποία θα επιλύουν τα ανακύπτοντα προβλήματα και θα διευκολύνουν μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα τις διαδικασίες και τις λειτουργίες του Κτηματολογίου.

Στο πρόβλημα των αποκλίσεων των εμβαδών, ένα από τα μέτρα αυτά που θα μπορούσε σε κάποιο βαθμό να το επιλύσει, είναι η υιοθέτηση των ίδιων ακριβειών σε όλες τις πράξεις μεταβίβασης ακινήτων, οι οποίες θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον είτε αυτές ανήκουν σε περιοχές που είναι υπό κτηματογράφηση είτε όχι, έτσι ώστε να σταματήσει η δημιουργία νέων προβλημάτων. Αυτό προϋποθέτει την υιοθέτηση άλλων διαδικασιών στη σύνταξη των τοπογραφικών διαγραμμάτων, τα οποία θα συνοδεύουν τις πράξεις μεταβίβασης. Τα τοπογραφικά διαγράμματα αυτής της μορφής θα πρέπει να είναι εξαρτημένα από το σύστημα αναφοράς του Κτηματολογίου, η κλίμακα της αποτύπωσης να είναι ή ίδια ή μεγαλύτερη από την προβλεπόμενη από το Κτηματολόγιο για την αντίστοιχη περιοχή, τα μεγέθη των ακινήτων (συντεταγμένες κορυφών, μήκη πλευρών και εμβαδά) να δίνονται όχι με συγκεκριμένες τιμές αλλά με εύρη ακριβείας.

### **6.1.3 Νομικά Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας**

Στην παρούσα ενότητα θα γίνει μια αναλυτική καταγραφή όλων των νομικών προβλημάτων που σχετίζονται με τη Δημόσια περιουσία.

#### **Όριο κράτους σε περιπτώσεις νησιών**

Σε περιοχές που αποτελούν όρια κράτους, και ειδικότερα όταν πρόκειται για νησιά, στην προκειμένη περίπτωση η νήσος Κρήτη, το όριο κράτους δεν ταυτίζεται με την ακτογραμμή αλλά είναι εντός θαλάσσιου χώρου σύμφωνα με το Διεθνές Δίκαιο. Στις περιπτώσεις



αυτές δεν πρέπει να οριοθετείται με *τεθλασμένη συνεχή γραμμή* Κράτους αυτό το τμήμα.

### **Μία δήλωση Δημοσίου για πολλές ιδιοκτησίες.**

Οι δηλώσεις του δημοσίου αφορούν, κάθε φορά πολλά ακίνητα και βασίζονται σε κάποια απόφαση. Συχνά, οι δηλώσεις αυτές δεν περιλαμβάνουν περιγραφή των ορίων, αλλά αναφέρεται γενικά η θέση των ακινήτων. Παράλληλα, απουσιάζουν τα σχετικά διαγράμματα, ενώ σε περίπτωση που υπάρχουν, δεν ανταποκρίνονται στην υπάρχουσα κατάσταση.

Θα πρέπει ο κάθε δικαίωμα του Δημοσίου να δηλώνεται ξεχωριστά σε κάθε φύλλο δήλωσης, με την ανάλογη περιγραφή που τηρούν και οι υπόλοιποι δικαιούχοι.

### **Μη υποβολή δηλώσεων Δημοσίου**

Το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει υποχρέωση να υποβάλλει δηλώσεις για τα δικαιώματά του. Έτσι, δεν προκύπτουν οι πραγματικές ιδιοκτησίες του· χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι Ιδιοκτησίες Αγνώστων, πολλοί φορείς, και άλλα.

Από την άλλη, το Δημόσιο υποβάλλει δηλώσεις, όποτε κρίνει αυτό σκόπιμο, προκειμένου να διασφαλίσει τα συμφέροντά του.

Εν αντιθέσει με αυτό, μετά την τροποποίηση της § 1 του άρθρου 2 Ν.2308/95 με την § 3 του άρθρου 29 Ν. 2508/97, οι ΟΤΑ, τα λοιπά ΝΠΔΔ και τα νομικά πρόσωπα του ευρύτερου δημόσιου τομέα υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης.

### **Ενστάσεις που αφορούν στα δημοτικά και δημόσια κτήματα**

Πρόβλημα, επίσης, αντιμετωπίστηκε στην δήλωση και την επεξεργασία των ενστάσεων που αφορούν τις ιδιοκτησίες του Δημοσίου και του Δήμου λόγω της παλαιότητας των τίτλων κτήσεων





ή της έλλειψης τίτλων κτήσεως και στοιχείων ακριβούς περιγραφής των γεωτεμαχίων. Ο Νομός Χανίων έχει πολλά δημόσια και δημοτικά γεωτεμάχια ιστορικής, αρχαιολογικής αξίας, όπως τα περιμετρικά τείχη της παλαιάς πόλης, τα κτίρια των μουσείων, το ενετικό φρούριο του Φιρκά, τα Νεώρια καθώς και πολλά ιδιωτικά κτίρια.

### «Αγνώστου Ιδιοκτήτη»

Σε περίπτωση που ζητείται διόρθωση αρχικής εγγραφής «Αγνώστου Ιδιοκτήτη», με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, τότε είναι απαραίτητη η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου. Είναι χρήσιμο, όμως, να διευκρινιστεί, με βάση το σκοπό της διάταξης του άρθρου 18, ότι η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου δεν είναι σε κάθε περίπτωση αναγκαία, όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής «Αγνώστου Ιδιοκτήτη». Συγκεκριμένα, όταν η αρχική εγγραφή «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» οφείλεται σε αστοχία ή παραδρομή κατά την κτηματογράφηση, τότε για τη διόρθωση δεν είναι απαραίτητη η συναίνεση του Δημοσίου, δεδομένου ότι το σχετικό αίτημα μπορεί να θεμελιώνεται στις ειδικότερες διατάξεις περί πρόδηλου σφάλματος του ίδιου άρθρου.

Επιπλέον, δεν απαιτείται η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, όπως ρητά προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 18§1β, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

➤ Το δικαίωμα προκύπτει από δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο έχουν καταχωριστεί στο κτηματολογικό φύλλο δικαιώματα συνδικαιούχων. Για παράδειγμα, οι Α και Β είναι συγκύριοι επί ακινήτου με κοινό τίτλο κτήσης, και στις αρχικές εγγραφές έχει καταχωριστεί μόνο ο Α κατά το ποσοστό του, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό του δικαιώματος κυριότητας έχει καταχωριστεί ως «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» λόγω μη υποβολής δήλωσης από τον Β. Εάν ο Β ζητήσει τη διόρθωση της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, επικαλούμενος τον κοινό τίτλο κτήσης με





τον Α, δεν είναι απαραίτητη η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου.

➤ Όταν το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθείσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίσθηκε στο κτηματολόγιο.

➤ Όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.

➤ Όταν το ακίνητο με την ένδειξη «Αγνώστου Ιδιοκτήτη», για το οποίο ζητείται η διόρθωση, είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και από τον συσχετισμό του προσκομιζόμενου τίτλου κτήσης του αιτούντος και των δικαιοπαρόχων του προς την πράξη σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης αντίστοιχα, ιδιοκτησίας, διαπιστώνεται ότι εξαντλείται το σύνολο των εξ αδιαιρέτου ποσοστών του εγγραπτέου δικαιώματος επί της οριζόντιας ή κάθετης αυτής ιδιοκτησίας.

➤ Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν αντιστοιχεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, αλλά το αντιστοιχούν σε αυτήν ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου εμφανίζεται με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη». Στην περίπτωση αυτή με την απόφαση διόρθωσης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, δημιουργείται αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο για την οριζόντια ή κάθετη αντίστοιχα, ιδιοκτησία.

➤ Όταν πρόκειται για διόρθωση της αρχικής εγγραφής που προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης, που συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος κατισχύει, οπωσδήποτε, του καταχωρηθέντος στην αρχική εγγραφή δικαιώματος, εφόσον η διόρθωση στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται σε σύγκρουση με απόφαση της Επιτροπής Ενστάσεων που



εκδόθηκε κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης (περίπτωση γγ' του άρθρου 18§ 1 β).

Με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος μπορεί να επιδιωχθεί και η διόρθωση των αρχικών εγγραφών «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου επί ακινήτων του, για τα οποία δεν υπεβλήθη δήλωση κατά την κτηματογράφηση. Τούτο προκύπτει από το γεγονός ότι, αφού το Δημόσιο μπορεί να συναινέσει για τη διόρθωση υπέρ τρίτου εγγραφής «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος, οιαδήποτε άλλη διατύπωση παρέλκει για τη διόρθωση ακινήτων ιδιοκτησίας του, δεδομένου ότι:

α) το Δημόσιο δεν υπείχε υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης(άρθρο 2§2 ν. 2308/1995) και

β) η διαδικασία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» είτε με δικαστική απόφαση, είτε με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, που προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου 2664/1998, όπως αυτός ισχύει, αποσκοπεί στην προάσπιση των συμφερόντων του Δημοσίου, για τα οποία δεν τίθεται θέμα αμφισβήτησης στις παραπάνω περιπτώσεις. Η δυνατότητα αυτή θα πρέπει να εξετάζεται ιδίως όταν επίκειται επιγενόμενη (μεταγενέστερη) εγγραφή λόγω διάθεσης από το Ελληνικό Δημόσιο ακινήτου, που έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ». Για τη διόρθωση στις περιπτώσεις αυτές το Δημόσιο οφείλει να προσκομίσει τα έγγραφα στοιχεία από τα οποία θα προκύπτει η κτήση του δικαιώματός του στο ακίνητο για το οποίο ζητείται η διόρθωση.

Όταν υποβάλλεται αίτηση διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου κατά το άρθρο 19§2 του ν. 2664/1998, για όμορα επηρεαζόμενα ακίνητα που έχουν καταχωριστεί ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ



ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», τότε η αίτηση κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο, εκτός εάν αυτό συγκατατίθεται σύμφωνα με τα ανωτέρω.

### **Παράνομες κατοχές στα ανταλλάξιμα ακίνητα και ανώμαλες δικαιοπραξίες**

Το φαινόμενο αυθαίρετης κατοχής Δημόσιων και Δημοτικών Εκτάσεων λαμβάνει ολοένα και μεγαλύτερες διαστάσεις, αλλά και από την άλλη πλευρά το Δημόσιο και ο Δήμος απαντούν με αναγνώριση και διεκδίκηση ολοένα και περισσότερων νέων ακινήτων ως ιδιοκτησία τους. Ενώ οι συγκρούσεις δεν περιορίζονται εδώ, αλλά επεκτείνονται και μεταξύ του Δημοσίου και των Δήμων και Κοινοτήτων.

- **Αυθαίρετη κατοχή – καταπατήσεις ακινήτων:** Κατά τη μελέτη των στοιχείων των ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και αρμοδιότητας των Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών (Κ.Ε.Δ. και Δ.Α.Π.), παρατηρήσαμε ότι το φαινόμενο αυθαίρετης κατοχής των Δημοσίων αυτών κτημάτων είναι πολύ έντονο, ενώ ελάχιστες είναι οι περιπτώσεις που η κυριότητα κατεχόμενων Ανταλλάξιμων κτημάτων περιήλθε στους κατόχους τους με νόμιμη δικαιοπραξία.

Πιο συγκεκριμένα, παρατηρούνται τα εξής φαινόμενα:

Από το 1966 μέχρι σήμερα, η συντριπτική πλειοψηφία των ακινήτων αυτών φαίνεται να κατέχεται αυθαίρετα από άλλους. Ήδη από το 1966 τα περισσότερα ακίνητα που στη Διανομή του 1936 είναι καταγεγραμμένα ως Ανταλλάξιμα άνευ κατόχου έχουν καταπατηθεί και στον Κτηματολογικό Πίνακα της Συμπληρωματικής Αποτύπωσης είναι καταγεγραμμένα είτε ως Ανταλλάξιμα με αυθαίρετο κάτοχο είτε και ως ιδιοκτησία του κατόχου και αναφέρεται ότι αμφισβητούνται ως Ανταλλάξιμα. Δεν υπάρχουν ακριβή στοιχεία από τις Υπηρεσίες για το πώς επήλθε αυτή η μείωση της ιδιωτικής περιουσίας του



Δημοσίου. Λαμβάνοντας υπόψη όμως τις σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας περί εκποιήσεως των Δημοσίων Κτημάτων της ιδιωτικής πάντα περιουσίας του Δημοσίου, αυτή η μείωση έχει λογικά επέλθει με τους παρακάτω τρόπους.

Ανταλλάξιμα Κτήματα εκποιήθηκαν στους έχοντες τις προϋποθέσεις του Ν.357/76 "Περί επιταχύνσεως της ρευστοποιήσεως και εκκαθαρίσεως της ανταλλαξιμου περιουσίας", με τα ευεργετήματα που προβλέπονται από αυτόν.

Ένα μέρος της Ανταλλάξιμης περιουσίας παραδόθηκε στο Υπουργείο Γεωργίας, με πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής, από το Υπουργείο Οικονομικών (Υπηρεσία Ανταλλαξιμών), για να τα διανείμει στη συνέχεια με εποικιστικές διατάξεις εντός δύο ετών από την ημερομηνία παράδοσης σε δικαιούχους ακτήμονες, πρόσφυγες και γηγενείς (παραδόθηκαν μόνον αγροτικά και βοσκότοποι καθώς αστικά και περιαστικά κτήματα δεν επιτρέπεται βάσει του αρθ. 5 του Ν.Δ. 2967/54, να διαχειριστούν με εποικιστικές διατάξεις).

Όσα από τα κτήματα που παραδόθηκαν στο Υπουργείο Γεωργίας διανεμήθηκαν με εποικιστικές διατάξεις μέχρι το 1944, διαγράφηκαν από τα κτηματολόγια της Ανταλλάξιμης Περιουσίας, χωρίς τίμημα, σύμφωνα με το Ν. 18/44, σε συνδυασμό με το άρθρο 31 του Ν.1644/86 και της Δ.1366/54/25-2-88 Υπουργικής Απόφασης. Όσα από αυτά τα Κτήματα δεν διατέθηκαν τελικά από το Υπουργείο Γεωργίας στο χρόνο που είχε οριστεί, συνέχισαν να διαχειρίζονται αυτοδικαίως από την Υπηρεσία Ανταλλαξιμών. (Γορνάκη, 2004)

- **Διενέργεια μη νομοτυπικής μορφής δικαιοπραξιών:** Γενικά τα Δημόσια Κτήματα ΔΚ της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου εκποιήθηκαν έναντι τιμήματος σε ιδιώτες ή αναγνωρίσθηκε η κυριότητα αυτών έναντι του Δημοσίου βάσει διατάξεων των νόμων.

Ο μόνος τρόπος με τον οποίον μπορεί κάποιος να αποκτήσει κυριότητα σε ένα ακίνητο κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου είναι



με την ψήφιση Νόμου, ο οποίος θα παραχωρεί δωρεάν ή συνήθως έναντι κάποιου τιμήματος την κυριότητα σε αυτόν που την διεκδικεί. Όπως παρατηρούμε έχουν ψηφιστεί κατά καιρούς πολλοί τέτοιοι νόμοι, που παραχωρούν την κυριότητα ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου σε ιδιώτες, με σκοπό την επίλυση των διαφόρων προβλημάτων. Επομένως, η προαναφερθείσα μείωση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου λογικά οφείλεται σε αυτούς τους νόμους και άλλους ειδικότερους που ίσως έχουν ψηφιστεί κατά καιρούς για την επίλυση προβλημάτων σε ιδιαίτερες περιπτώσεις.

Παρά το γεγονός, όμως, ότι η νομοθεσία προβλέπει με συγκεκριμένους όρους την εξαγορά αυτών των Δημοσίων Κτημάτων από τους κατόχους τους, ώστε τουλάχιστον να επιτευχθεί η ρευστοποίηση των καταπατημένων κτημάτων και κατ' επέκταση η αξιοποίηση αυτών με διαφορετικό τρόπο, δεν υπάρχει στο βαθμό που θα έπρεπε η αρμόζουσα συμμετοχή των κατόχων στην παραπάνω από το νόμο προβλεπόμενη διαδικασία εξαγοράς Δημοσίων Κτημάτων ή αναγνώρισης δικαιωμάτων των κατόχων έναντι του Δημοσίου.

Αυτό ίσως συμβαίνει, είτε γιατί η προβλεπόμενη από το νόμο διαδικασία δεν είναι αρκετά ευέλικτη ως προς τις προϋποθέσεις που αυτή ορίζει και συνεπώς, οι κάτοχοι που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις δεν έχουν δικαίωμα εξαγοράς των εν λόγω ακινήτων ή δυνατότητα αναγνώρισης των δικαιωμάτων τους και παραμένουν αυθαίρετοι, είτε γιατί οι κάτοχοι απλώς δεν έχουν τη διάθεση ή και τη δυνατότητα (από οικονομικής άποψης) να συμμετάσχουν στην παραπάνω διαδικασία εξαγοράς. Έτσι, το πρόβλημα εξακολουθεί να υφίσταται σε μεγάλο βαθμό, ενώ επιπλέον κατά τόπους και καιρούς πραγματοποιούνται και νέες καταπατήσεις Δημοσίων Κτημάτων.



Επιπλέον, από τους κτηματολογικούς πίνακες της Διανομής και κυρίως της Συμπληρωματικής Αποτύπωσης παρουσιάζεται σε πάρα πολλές περιπτώσεις κτημάτων, εναλλαγή στα πρόσωπα που φέρονται ως αυθαίρετοι κάτοχοι και μάλιστα αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι, όπως αναγράφεται, οι αλλαγές αυτές έχουν επέλθει με εμπράγματα δικαιοπραξίες, δηλαδή με αγοραπωλησίες, με μεταβιβάσεις, από αποδοχές κληρονομιάς ή και ως προικίων.

Τέτοιες περιπτώσεις είναι καταγεγραμμένες και στον Πίνακα Περιγραφής Κτήματος που τηρεί η Δ.Α.Π.. Συγκεκριμένα στον Πίνακα Περιγραφής Κτήματος για τα εν λόγω Ανταλλάξιμα Κτήματα αναγράφεται ότι "το παρών κτήμα διεκδικείται από τον αυθαίρετο κάτοχο δια ανωμάλου δικαιοπραξίας".

Δεν υπάρχουν διατάξεις στην ισχύουσα μέχρι τώρα νομοθεσία που να καθορίζουν τους όρους με βάση τους οποίους θα μπορούσε να λάβει χώρα μια τέτοια δικαιοπραξία. Κατά κανόνα δεν νοείται η μεταβίβαση ακινήτου από μη δικαιούχο αυτού του ακινήτου. Ο νόμος όμως, όπως προαναφέρθηκε, ρητώς προβλέπει τις έννομες συνέπειες που είναι δυνατόν να παραχθούν από μια τέτοια μη νομοτυπικής μορφής (ανώμαλη) δικαιοπραξία (αρθ.1 §1 του Ν.3250/1924, σε συνδυασμό με το αρθ.15 του Εισ.Ν.ΑΚ).

Για την νομιμοποίηση μιας τέτοιας δικαιοπραξίας απαιτείται Αναγνώριση ή Επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας από Δικαστήριο και στη συνέχεια μεταγραφή της Δικαστικής Απόφασης (πρωτότυπη κτήση) στο Υποθηκοφυλακείο.

**- Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας από αυθαίρετους κατόχους για Δημόσια ακίνητα στο Κτηματολόγιο:** Με την έναρξη της διαδικασίας σύνταξης του έρχεται να προστεθεί και η υποβολή Δηλώσεων ιδιοκτησίας από τους φαινόμενους αυθαίρετους ιδιοκτήτες για τα Δημόσια αυτά ακίνητα.



Συμπερασματικά, στις περιπτώσεις ακινήτων:

- ❖ Για τα οποία το Δημόσιο αμέλησε ή εκδήλωσε αδυναμία να προσκομίσει τα απαραίτητα στοιχεία με την δική του Δήλωση στο Κτηματολόγιο,
- ❖ Τα οποία εν συνεχεία οι μελετητές της κτηματογράφησης, κατά τον δικό τους έλεγχο, δεν εντόπισαν και δεν αναγνώρισαν ως Δημόσια και
- ❖ Για τα οποία οι αυθαίρετοι κάτοχοι προσκόμισαν επαρκή στοιχεία (καθώς όπως αναφέραμε πριν έχουν συνάψει συμβόλαια για την αγορά αυτών των ακινήτων από τους παλαιότερους αυθαίρετους κατόχους χωρίς πιθανόν να γνωρίζουν ότι η συγκεκριμένη δικαιοπραξία δεν είχε νομοτυπική μορφή), το αποτέλεσμα είναι να έχουν αναγνωρισθεί από το Κτηματολόγιο δικαιώματα αυτών των αυθαίρετων κατόχων επί των συγκεκριμένων Δημοσίων ακινήτων, προκύπτουν απώλειες στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου εν αγνοία του ιδίου.

Για την αντιμετώπιση των καταπατήσεων στα Δημόσια Κτήματα, θεσπίστηκαν Νόμοι για την προστασία τους. Αντικείμενο της προστασίας, όπως αναφέρεται στις διατάξεις του άρθρου 1 του Α.Ν.1539/38 είναι όλα τα ακίνητα του Δημοσίου, αδιάφορα αν αυτό διαχειρίζονται από το Υπουργείο Οικονομικών ή άλλα Υπουργεία ή άλλες Δημόσιες Υπηρεσίες.

Για τις διαχειριζόμενες από το Υπουργείο Γεωργίας εκτάσεις δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις περί προστασίας Δημοσίων Κτημάτων, εκτός αν πρόκειται για Δημόσια Κτήματα που αναλήφθηκαν από το Υπουργείο Γεωργίας για διανομή.

Τα μέτρα που προβλέπονται για την προστασία είναι προληπτικά και κατασταλτικά. Συνήθως εφαρμόζονται μόνο τα κατασταλτικά, καθόσον για τα προληπτικά απαιτούνται περιφράξεις, πινακίδες, τακτικές αυτοψίες και άλλα, που δεν μπορούν να αντιμετωπισθούν



από την σημερινή οργάνωση και Χρηματοδότηση των Κτηματικών Υπηρεσιών. Τα δικαιώματα του Δημοσίου σε ακίνητα δεν υπόκεινται σε καμία παραγραφή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 Α.Ν. 1539/38.

Μόνη η νομή δεν αποτελεί τίτλο κυριότητας και δεν αποσβένει τα δικαιώματα του Δημοσίου. Το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί των ακινήτων διατηρήθηκε και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα, σύμφωνα με το άρθρο 53 του Εισαγωγικού Νόμου.

Όπως όμως παρατηρήσαμε και αποδεικνύεται από την ανάλυση του προβλήματος των καταπατήσεων, το πρόβλημα αυτό στην πράξη δεν αντιμετωπίζεται ικανοποιητικά ούτε μέσω των κατασταλτικών μέτρων προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων ούτε μέσω των νόμων που έχουν εκδοθεί κατά καιρούς. Αντίθετα εξακολουθεί σε μεγάλο βαθμό να υφίσταται και ακόμη και να εντείνεται. Επομένως, θα έπρεπε να ληφθεί πολύ σοβαρά υπόψη από πλευράς του Δημοσίου η πρόβλεψη, θεσμοθέτηση και εφαρμογή άλλων, κυρίως προληπτικών, μέτρων προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων.

Η έκταση που μπορεί να εξαγοραστεί ορίζεται επί των αστικών ακινήτων κατεχόμενη έκταση ίση με το ελάχιστο εμβαδόν άρτιου οικοπέδου κατά το οικείο σχέδιο πόλεως. Σε περίπτωση που απομένει μετά την εξαγορά άρτιου οικοπέδου υπόλοιπο τμήμα μη άρτιο εξαγοράζεται και αυτό υποχρεωτικά από τον αιτούντα.

Επίσης η έκταση που μπορεί να εξαγοραστεί ορίζεται επί αγροτικών ακινήτων σε όση έκταση κατέχει ο αυθαίρετος κάτοχος, ενιαία ή μη και μέχρι 40 στρέμματα, με την προϋπόθεση ότι η έκταση χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αγροτική, κτηνοτροφική ή και γεωργική εν γένει εκμετάλλευση. Σε περίπτωση μη συνδρομής μιας των παραπάνω προϋποθέσεων, ο αυθαίρετος κάτοχος μπορεί να εξαγοράσει μέχρι δέκα στρέμματα.





Από την όλη διαδικασία της εξαγοράς εξαιρούνται όσα ακίνητα έχουν κηρυχτεί απαλλοτριωτέα ή ρυμοτομούμενα, όσα βρίσκονται σε περιοχή που χρήζει ειδικής περιβαλλοντικής προστασίας ή σε περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή οικολογικού ενδιαφέροντος που προστατεύεται από την ελληνική νομοθεσία ή διεθνείς συμβάσεις ή συνθήκες. Επιπλέον όσα εμπίπτουν σε ζώνη προστασίας αρχαιολογικού χώρου, όσα είναι αστικά και βρίσκονται σε περιοχή στην οποία για διάφορους λόγους δεν επιτρέπεται η δόμηση και τέλος όσα αποτελούν τμήμα δάσους, δασικής ή αναδασωτέας έκτασης. [` \(http://www.kerdos.gr\)](http://www.kerdos.gr)

- **Ταυτόχρονη διεκδίκηση ακινήτων από δημόσιο και δήμους:** Είτε παράλληλα με τις διεκδικήσεις ακινήτων του Δημοσίου από αυθαίρετους κατόχους είτε όχι, παρατηρούνται και διεκδικήσεις Κτημάτων ταυτόχρονα από το Δημόσιο και τον εκάστοτε Δήμο. Το φαινόμενο δεν είναι όσο έντονο είναι το φαινόμενο αυθαίρετης κατοχής. Εντοπίζεται σε ελάχιστες περιπτώσεις, αλλά δεν παύει να υπάρχει και συνεπώς να υποδηλώνει και την έλλειψη επικοινωνίας και διασταύρωσης των στοιχείων μεταξύ Δημόσιων Υπηρεσιών και Υπηρεσιών των Δήμων.

Γνωρίζουμε για τη Δημοτική Περιουσία, ότι είναι δυνατή η μεταβίβαση ιδιαίτερων κατηγοριών ακινήτων στους Ο.Τ.Α. με βάση ιδιαίτερες νομοθετικές ρυθμίσεις:

- Σύμφωνα με το αρθ. 42 του Ν. 2218/94: Κρατικοί παιδικοί και βρεφονηπιακοί σταθμοί που ιδρύθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του από 2.11.1935 αναγκαστικού νόμου (ΦΕΚ 527 Α'), από την έναρξη ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου, υπάγονται στην εποπτεία των δήμων και των κοινοτήτων, στη διοικητική περιφέρεια των οποίων λειτουργούν. Οι ανωτέρω παιδικοί και βρεφονηπιακοί σταθμοί λειτουργούν εφεξής ως δημοτικά και κοινοτικά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου του άρθρου 203 του Π.Δ. 410/ 1995 και



διέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τα νομικά πρόσωπα. Από την έναρξη ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου η κυριότητα και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί κινητών και ακινήτων του Δημοσίου, τα οποία χρησιμοποιούνται από τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα για την εκπλήρωση του σκοπού τους, μεταβιβάζεται σε αυτά χωρίς αντάλλαγμα, με την επιφύλαξη των περί κληρονομιών, κληροδοσιών και δωρεών, διατάξεων.

- Η σχολική ακίνητη περιουσία (τα κτίρια που στεγάζεται το σχολείο με το οικόπεδό του) όλων των βαθμίδων της πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης μεταβιβάζεται στους Ο.Τ.Α., στην περιφέρεια των οποίων βρίσκεται το ακίνητο. Οι σχετικές διατάξεις που ορίζουν την μεταβίβαση είναι το αρθ. 5 § 1 του Ν.1894/90, το οποίο αντικαταστάθηκε με το αρθ. 31 του Ν.2009/92 καθώς και η Κ.Υ.Α. με αριθμό ΣΤ/13/93 (ΦΕΚ 40 Β'/26.1.94). Βάσει των ανωτέρω διατάξεων εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση της περιφέρειας η οποία υποβάλλεται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο το οποίο μεταγράφει ατελώς το σχολείο ως δημοτικό ακίνητο.

- Παραχωρούνται στους δήμους και στις κοινότητες, επίσης, κατά πλήρη κυριότητα χωρίς αποζημίωση, οι κοινόχρηστες εκτάσεις του Αγροτικού Κώδικα. Κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα η παραχώρηση γαιών σε κοινότητα μπορεί να αφορά οικόπεδα, αγροτικές εκτάσεις και βοσκήσιμες εκτάσεις, όχι όμως και δάση και δασικές εκτάσεις, όπως ορίζονται, είτε για δασοπονική εκμετάλλευση, είτε για τη μεταβολή του προορισμού της χρήσης τους.

Οι δρόμοι και τα ρέματα που απεικονίζονται στα κυρωμένα στοιχεία των οριστικών διανομών αγροκτημάτων και συνοικισμών της αγροτικής νομοθεσίας περιέρχονται με απόφαση νομάρχη στους Δήμους ή Κοινότητες, στους οποίους υπάγονται τα διανεμηθέντα κτήματα και συνοικισμοί. Η απόφαση αυτή μεταγράφεται (αρθ. 3 Ν.3147/2003).



- Σύμφωνα με το Νόμο 1807/88 περιέρχονται στην κυριότητα των Δήμων και Κοινοτήτων οι κοινόχρηστοι χώροι που δημιουργήθηκαν με στεγαστικά προγράμματα του Υπουργείου Υγείας Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων.
- Ιδιαίτερη περίπτωση αποτελεί η μεταβίβαση σε Δήμους, Κοινότητες, Ν.Π.Δ.Δ. Ανταλλάξιμης Περιουσίας. Οι περιπτώσεις μεταβίβασης είναι τρεις και γίνονται με τις παρακάτω διατάξεις:
  - Σύμφωνα με το αρθ. 6 §4 Ν. 357/76: Επιτρέπεται η διάθεση Ανταλλαξιμού Ακινήτου προς το Δημόσιο τους Δήμους και Κοινότητες, τα Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., Κοινωφελή Ιδρύματα και Προσφυγικά Σωματεία Μ. Ασίας, Πόντου και Ανατολικής Θράκης για την εγκατάσταση και λειτουργία Κέντρων αθλοπαιδιών, γυμναστηρίων, ως και ανέγερση κτιρίων για συμπλήρωση πολιτιστικών, μορφωτικών και κοινωνικών σκοπών. Το τίμημα ορίζεται στο μισό της αξίας (50%) και καταβάλλεται σε 10 ίσες άτοκες εξαμηνιαίες δόσεις.
  - Σύμφωνα με το αρθ. 4 §2 Ν.Δ. 547/70: Ανταλλάξιμα ακίνητα που βρίσκονται εντός πόλεων και μέχρι ακτίνα 1000 μέτρων από τα ακραία σημεία αυτών, στα οποία δημιουργήθηκαν με δαπάνη Δημοσίου, Δήμων ή Κοινοτήτων πλατείες ή δημοτικοί κήποι ή άλση (δασύλλια - πάρκα) ή χαρακτηρίστηκαν με Προεδρικό Διάταγμα ως διατηρητέα ιστορικά μνημεία ή θα χαρακτηριστούν μελλοντικά ως τέτοια και αυτά (τα Ανταλλάξιμα Κτήματα) στα οποία βάσει εγκεκριμένων σχεδίων Πόλεων ή Κωμοπόλεων δημιουργήθηκαν ή πρόκειται να δημιουργηθούν πλατείες, πάρκα ή πεζοδρόμια παραχωρούνται υποχρεωτικά άνευ τιμήματος στο Δημόσιο ή στους οικείους Δήμους ή Κοινότητες που αναλαμβάνουν να τα δημιουργήσουν ή να τα συντηρούν.
  - Σύμφωνα με το αρθ. 47 του Ν. 1591/86: Οι Δήμοι και οι Κοινότητες απαλλάσσονται από την καταβολή αποζημίωσης στην ΥΔΑΜΚ λόγω ρυμοτομίας Ανταλλαξιμού κτήματος.



Δηλαδή, υποχρεώσεις του Δήμου ή Κοινότητας (όχι για λογαριασμό τρίτων) προς την Δ.Α.Π. που προκύπτουν σε μια Πράξη Τακτοποίησης για Αποζημίωση Ρυμοτομούμενων Ανταλλαξιμων Κτημάτων είναι διαγραπτές.

Μετά την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου έχουν δοθεί, με βάση και τις παραπάνω διατάξεις, οι αρμόζουσες λύσεις στις πρόσφατες διεκδικήσεις μεταξύ Δημοσίου και Δήμου. Για να μην υπάρξουν όμως εκ νέου προβλήματα, κρίνεται απαραίτητη μια καλύτερη επικοινωνία και συνεργασία των Δημόσιων Υπηρεσιών και Υπηρεσιών των Δήμων, τουλάχιστον ως προς την καταγραφή και διαχείριση ακινήτων που εμπίπτουν στις αρμοδιότητες και των δύο.

#### 6.1.4 Σύνθετα Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας

##### Οριοθέτηση Δασών

Το Εθνικό Κτηματολόγιο δεν συντάσσεται στην πράξη για όλη την επιφάνεια της χώρας και για όλα τα ακίνητα αυτής. Ο δασικός χώρος καταλαμβάνει τα 88 εκατομμύρια στρέμματα, των 132 εκατομμυρίων στρεμμάτων του συνόλου της χώρας. Απαιτείται, συνεπώς, η οριοθέτηση του δασικού χώρου και η σύνταξη δασικών χαρτών.

Επίσης, απαιτούνται νομοθετικές ρυθμίσεις για τη διαδικασία αναγνώρισης των ιδιοκτητών που βρίσκονται εντός του δασικού χώρου. **Συγκεκριμένα στο άρθρο 5 § 3 του νόμου**, με το οποίο προστέθηκαν εδάφια στην § 4 του άρθρου 27 του ν. 2664/1998, προβλέπεται η δυνατότητα αναμόρφωσης ενός κυρωθέντος δασικού χάρτη με την **προσθήκη σ' αυτόν δασικών εκτάσεων**. Σε πολλές περιπτώσεις μία ιδιοκτησία εμφανίζονταν ως μη δασική στον κυρωμένο χάρτη, και χρόνια μετά την κύρωση του χάρτη εμφάνιζε δασική βλάστηση λόγω απουσίας του ιδιοκτήτη του. Αυτό πολλές φορές έδινε το δικαίωμα στη δασική υπηρεσία **να το προσθέσει στον κυρωμένο δασικό χάρτη ως δήθεν νέα δασική έκταση**,



## **ανατρέποντας και τις σχετικές εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο.**

Έτσι για τις περιπτώσεις ακινήτων που κείνται σε περιοχές για τις οποίες δεν υφίσταται κυρωμένος Δασικός Χάρτης, έχει εκδοθεί απόφαση των επιτροπών του άρθρου 10 παράγραφος 3 του νόμου 998/ 1979 επί ενστάσεων και προσφυγών που υποβλήθηκαν κατά το άρθρο 14 παράγραφος 3 του ίδιου νόμου και έχει περατωθεί η διοικητική διαδικασία, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικό Γραφείο προβαίνει σε διόρθωση της σχετικής κτηματολογικής εγγραφής, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον.

Η διάταξη αυτή εισάγει ειδική και αυτοτελή διαδικασία αντιμετώπισης περιπτώσεων αρχικών εγγραφών ακινήτων, τα οποία καταχωρίστηκαν στους τελικούς αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες και στις πρώτες εγγραφές του Κτηματολογίου με κύριο το Ελληνικό Δημόσιο, λόγω επίκλησης εκ μέρους του κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης του δασικού τους χαρακτήρα. Περαιτέρω, η διάταξη του άρθρου 19§4 παραπέμπει σε αναλογική εφαρμογή της προαναφερόμενης στην §2 του ίδιου άρθρου διαδικασίας.

Στη Β' Ανάρτηση δηλώθηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο δασικές περιοχές οι οποίες και αναρτήθηκαν στους κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα. Οι περιοχές αυτές επικάλυψαν σε αρκετές περιοχές γεωτεμάχια ή τμήματα γεωτεμαχίων ιδιωτών, με αποτέλεσμα να μην αναρτηθούν ως ιδιοκτήτες οι τελευταίοι. Στη συνέχεια αυτό αναιρέθηκε και οι ενστάσεις που έγιναν από τους δικαιούχους χαρακτηρίστηκαν άνευ αντικειμένου, επειδή στην επόμενη φάση της κτηματογράφησης δεν θα περιλαμβανόταν οι δασικές περιοχές. Στην πραγματικότητα όμως είναι μία κατάσταση η οποία υφίσταται, δημιουργεί αντιφάσεις με τις αρχές του Κτηματολογίου και είναι επιζήμια είτε για το Ελληνικό Κράτος είτε για τους δικαιούχους.



Επί των στοιχείων της Β' Ανάρτησης στο Νομό Χανίων, υπέβαλε ένσταση, στα Γραφεία Κτηματογράφησης το Ελληνικό Δημόσιο – Διεύθυνση Δασών, με την οποία διεκδικούσε δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις με τεκμήριο κυριότητας υπέρ του δημοσίου, σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές. Στις 09/05/2003 η Διεύθυνση Δασών Νομού Χανίων κατέθεσε έγγραφο, στα οικεία Γραφεία Κτηματογράφησης, σύμφωνα με το οποίο ακύρωνε τις ενστάσεις που υπέβαλε για τα γεωτεμάχια εντός νομίμων οικισμών.

Ενστάσεις υποβλήθηκαν και από το Ελληνικό Δημόσιο- Κτηματική Υπηρεσία, για ιδιοκτησίες του. Οι ενστάσεις αυτές, όσο αφορούσαν σε περιοχές εντός σχεδίου, ή οριοθετημένους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων ή προϋφιστάμενους του 1923, αξιολογήθηκαν με βάση το άρθρο 4 του Νόμου 3127/2003.

**- Προβλήματα που Προέκυψαν κατά τη Δημιουργία Δασικού Χάρτη στην Περιοχή Μελέτης:** Ειδικά θέματα προέκυψαν και αντιμετωπίστηκαν με μεγάλη ευκολία κατά τη δημιουργία Δασικού Χάρτη στο Νομό Χανίων. Συγκεκριμένα, κρίθηκαν απαραίτητα, αφενός η συλλογή στοιχείων, όπως διοικητικές πράξεις και παραχωρητήρια, και αφετέρου οι επιτόπιοι έλεγχοι. Η συνεργασία με τη Δασική Υπηρεσία Χανίων για τους Ο.Τ.Α. Χανίων, Μουρνιών, Νεροκουρού, Περιβολίων, Κουνουπιδιανών, Ν. Κυδωνίας βοήθησαν στην γρήγορη χορήγηση των στοιχείων που τους ζητήθηκαν και στους επιτόπιους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν, ώστε να επιτευχθεί το καλύτερο δυνατό φωτοερμηνευτικό αποτέλεσμα.

Η φωτοερμηνεία στηρίχθηκε κατ' αρχήν στα βιολογικά κριτήρια χαρακτηρισμού των δασικών εκτάσεων που απορρέουν από την σχετική δασική νομοθεσία (Ν.998/79 και ερμηνευτική εγκύκλιο 29/12/79 ΦΕΚ 189Α'). Στηρίχθηκε επίσης στην σωστή συνεργασία με το δασαρχείο Χανίων οι οποίοι γνωρίζοντας τις εκτάσεις



καλύτερα, βοήθησαν με τις υποδείξεις τους να επιτευχτεί το καλύτερο δυνατό φωτοερμηνευτικό αποτέλεσμα.

Παράλληλα, ελήφθησαν υπόψη οι κλείδες με αντιστοίχιση χαρακτηριστικών (αποχρώσεις, χροιά, πυκνότητα, κλίσεις), Τα συγκριτικά στοιχεία, συνεκτιμημένα από την ευρύτερη περιοχή παρατήρησης, και στοιχεία που χαρακτηρίζουν άλλης χρήσης εκτάσεις μη δασικές (αγροτικές εκμεταλλεύσεις - λατομεία- οικισμοί και άλλα) όπως βαθμίδες, ξερολιθιές, αρόσεις, σπίτια και άλλα.

Σε κάθε περίπτωση οι επιγείες παρατηρήσεις ήταν αυτές που επικύρωσαν τα εκ της φωτοερμηνείας συμπεράσματα.

Παρακάτω παρατίθενται τα συγκεντρωτικά στοιχεία μελέτης σε μορφή πινάκων:

Α/Α	Κατηγορία φυτοκάλυψης	Εκτάσεις πολυγώνων							ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΛΕΤΗΣ (στρ.)
		ΟΤΑ ΧΑΝΙΩΝ (150) (στρ.)	ΟΤΑ ΜΟΥΡΝΙΩΝ (089) (στρ.)	ΟΤΑ Ν. ΚΥΔΩΝΙΑΣ (090) (στρ.)	ΟΤΑ ΠΕΡΙΒΟΛΙΩΝ (110) (στρ.)	ΟΤΑ ΣΟΥΔΑΣ (134) (στρ.)	ΟΤΑ ΚΟΥΝΟΥΠΙΔΙΑΝΩΝ (074) (στρ.)	ΟΤΑ ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ (094) (στρ.)	
1	ΔΔ	1450	2896	1118	2190	2630	10241	2609	23134
2	ΔΑ	1167	661	1763	936	2070	7359	257	14213
3	ΑΔ	44	69	145	118	298	783	105	1562
4	ΑΑ	8114	5010	14326	6577	4217	11118	5787	55149
5	ΑΛ	0	0	0	0	0	0	0	0
6	ΑΝ	0	0	0	0	0	0	0	0
7	ΒΙ	0	0	0	0	0	0	0	0
8	ΠΔ	361	0	0	0	9	428	0	798
9	ΠΧ	169	0	0	0	396	971	12	1548
10	ΠΑ	543	24	116	68	536	1891	118	3296
11	ΧΧ	37	0	76	0	79	121	18	331
12	ΧΑ	364	0	544	0	135	1075	0	2118
13	ΣΥΝΟΛΟ	12249	8660	18088	9889	10370	33987	8906	102149
14	Δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις	3062	3626	3646	3244	5212	19579	2989	41358
15	Διοικητικές πράξεις που απεικονίστηκαν	1073	24	116	68	941	3290	130	5642

**Πιν. 6.1α** : Συγκεντρωτικά στοιχεία πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη Νομού Χανίων(Εκτάσεις Πολυγώνων), Πηγές: Δασική Υπηρεσία Χανίων, Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης Νομού Χανίων



Τα εμβαδά της γραμμής 13 προκύπτουν από την άθροιση όλων των χαρακτηρισμών (1 έως 12).

Τα εμβαδά της γραμμής 14 προκύπτουν από την άθροιση των χαρακτηρισμών: ΔΔ, ΔΑ, ΑΔ, ΑΛ, ΧΧ & ΧΑ.

Τα εμβαδά της γραμμής 15 προκύπτουν από την άθροιση των χαρακτηρισμών: ΒΙ, ΠΔ, ΠΧ, ΠΑ & ΑΝ.

Α/Α	Κατηγορία φυτοκάλυψης	Αριθμός πολυγώνων							ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΛΕΤΗΣ
		ΟΤΑ ΧΑΝΙΩΝ (150)	ΟΤΑ ΜΟΥΡΝΙΩΝ (089)	ΟΤΑ Ν. ΚΥΔΩΝΙΑ Σ (090)	ΟΤΑ ΠΕΡΙΒΟΛΙΩΝ (110)	ΟΤΑ ΣΟΥΔΑΣ (134)	ΟΤΑ ΚΟΥΝΟΥΠΙ ΔΙΑΝΩΝ (074)	ΟΤΑ ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ (094)	
1	ΔΔ	37	3	19	5	22	338	5	429
2	ΔΑ	55	22	25	23	58	573	17	773
3	ΑΔ	10	8	19	15	24	214	8	298
4	ΑΑ	45	9	72	25	35	335	16	537
5	ΑΛ	0	0	0	0	0	0	0	0
6	ΑΝ	0	0	0	0	0	0	0	0
7	ΒΙ	0	0	0	0	0	0	0	0
8	ΠΔ	14	0	0	0	2	49	0	65
9	ΠΧ	14	0	0	12	23	134	1	172
10	ΠΑ	45	7	42	0	24	295	11	436
11	ΧΧ	4	0	4	0	1	11	1	21
12	ΧΑ	25	0	17	0	9	49	0	100
13	ΣΥΝΟΛΟ	249	49	198	80	198	1998	59	2831
14	Δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις	131	33	84	43	114	1185	31	1621
15	Διοικητικές πράξεις που απεικονίστηκαν	73	7	42	12	49	478	12	673

**Πιν. 6.1β:** Συγκεντρωτικά στοιχεία πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη Νομού Χανίων (Αριθμός Πολυγώνων), Πηγές: Δασική Υπηρεσία Χανίων, Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης Νομού Χανίων

Τα πολύγωνα της γραμμής 13 προκύπτουν από την άθροιση όλων των χαρακτηρισμών (1 έως 12).

Τα πολύγωνα της γραμμής 14 προκύπτουν από την άθροιση των χαρακτηρισμών: ΔΔ, ΔΑ, ΑΔ, ΑΛ, ΧΧ & ΧΑ.

Τα πολύγωνα της γραμμής 15 προκύπτουν από την άθροιση των χαρακτηρισμών: ΒΙ, ΠΔ, ΠΧ, ΠΑ & ΑΝ

Α/Α	Κατηγορία	Εκτάσεις πολυγώνων	ΣΥΝΟΛΟ
-----	-----------	--------------------	--------





	φυτοκάλυψης	ΟΤΑ ΧΑΝΙΩΝ (150) (στρ.)	ΟΤΑ ΜΟΥΡΝΙΩΝ (089) (στρ.)	ΟΤΑ Ν. ΚΥΔΩΝΙΑ Σ (090) (στρ.)	ΟΤΑ ΠΕΡΙΒΟΛΙΩΝ (110) (στρ.)	ΟΤΑ ΣΟΥΔΑΣ (134) (στρ.)	ΟΤΑ ΚΟΥΝΟΥΠ ΙΔΙΑΝΩΝ (074) (στρ.)	ΟΤΑ ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ (094) (στρ.)	ΜΕΛΕΤΗΣ (στρ.)
1	Δ	2603	3554	2854	3130	4904	17516	2862	37423
2	Χ	433	0	605	0	225	1190	17	2470
3	Α	7806	5082	13901	6688	4257	10672	5878	54284
4	ΣΥΝΟΛΟ	10842	8636	17360	9818	9386	29378	8757	94177
5	<b>Δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις</b>	3036	3554	3459	3130	5129	18706	2879	39893
6	<b>Άλλης μορφής εκτάσεις</b>	7806	5082	13901	6688	4257	10672	5878	54284

**Πιν. 6.2α** : Συγκεντρωτικά Στοιχεία Έτους 1945 / 1960 Νομού Χανίων (Εκτάσεις Πολυγώνων), Πηγές: Δασική Υπηρεσία Χανίων, Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης Νομού Χανίων

Α/Α	Κατηγορία φυτοκάλυψης	Αριθμός πολυγώνων							ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΛΕΤΗΣ
		ΟΤΑ ΧΑΝΙΩΝ (150)	ΟΤΑ ΜΟΥΡΝΙΩΝ (089)	ΟΤΑ Ν. ΚΥΔΩΝΙΑ Σ (090)	ΟΤΑ ΠΕΡΙΒΟΛΙΩΝ (110)	ΟΤΑ ΣΟΥΔΑΣ (134)	ΟΤΑ ΚΟΥΝΟΥΠ ΙΔΙΑΝΩΝ (074)	ΟΤΑ ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ (094)	
1	Δ	5	1	23	7	11	97	1	145
2	Χ	9	0	11	0	9	33	1	63
3	Α	19	3	17	10	19	148	5	221
4	ΣΥΝΟΛΟ	33	4	51	17	39	278	7	429
5	<b>Δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις</b>	14	1	34	7	20	130	2	208
6	<b>Άλλης μορφής εκτάσεις</b>	19	3	17	10	19	148	5	221

**Πιν. 6.2β** : Συγκεντρωτικά Στοιχεία Έτους 1945 / 1960 Νομού Χανίων (Αριθμός Πολυγώνων), Πηγές: Δασική Υπηρεσία Χανίων, Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης Νομού Χανίων



Α/Α	Κατηγορία Διοικητικής Πράξεως	Διοικητικές Πράξεις που παραλήφθηκαν		Διοικητικές Πράξεις που αποτυπώθηκαν στον πρόσφατο ΟΦΧ		Διοικητικές Πράξεις που δεν αποτυπώθηκαν		Διοικητικές Πράξεις εκτός μελέτης
		Αριθ.	Έκταση (τ.μ.)	Αριθ.	Έκταση (τ.μ.)	Αριθ.	Έκταση (τ.μ.)	Αριθ.
1	Αναδασωτές ή Δασωτές εκτάσεις (ΑΝ)	-	-	-	-	-	-	-
2	Εκτάσεις των βιβλίων του Π.Δ. της 6/9/1931(ΒΙ)	-	-	-	-	-	-	-
3	Τελεσιδίκες πράξεις χαρακτηρ. του άρθρου 14 του ν.998/1979 (ΠΧ-ΠΑ-ΠΔ)**	339	3694806,25	280	3156806,18	59	538000,07	-
<b>Συνολικά στοιχεία</b>		<b>339</b>	<b>3694806,25</b>	<b>280</b>	<b>3156806,18</b>	<b>59</b>	<b>538000,07</b>	

(\*\*) Πράξη Χαρακτηρισμού

**Πιν. 6.3** : Συγκεντρωτικά Στοιχεία Διοικητικών Πράξεων Νομού Χανίων, Πηγές: Δασική Υπηρεσία Χανίων, Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης Νομού Χανίων

Όσον αφορά το σύνολο της Ελλάδας, 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

Επιπλέον 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.

### Οριοθέτηση Αιγιαλού

Παράλληλα με την οριοθέτηση των δασών, απαιτείται και η οριοθέτηση της γραμμής αιγιαλού, ώστε εντός της ζώνης παραλίας να εφαρμοστεί η ισχύουσα νομοθεσία για την αναγνώριση νομίμων ιδιοκτησιών.

Τα παλαιότερα διαγράμματα καθορισμού γραμμής αιγιαλού και παραλίας, μη συνδεδεμένων με το κρατικό δίκτυο, βασίζονται σε σταθερά σημεία που με τη πάροδο του χρόνου αλλοιώνονται ή καταστρέφονται. Η μη υλοποίηση της γραμμής αυτής επί του εδάφους έχει σαν αποτέλεσμα την υπέρβαση της γραμμής αυτής που αν εφαρμοστεί, τελικά κατατμεί μέχρι και κτίσματα (Αναγκ. Νόμος υπ. αριθμ, Ν.2344/1940 «περί αιγιαλού και παραλίας, ΦΕΚ 154 Α).

Γενικά ο καθορισμός του Αιγιαλού και της Παραλίας, ακολούθως, γινόταν **χωρίς συγκεκριμένο πρόγραμμα** από πλευράς δημοσίου αλλά κυρίως μετά από αίτημα ιδιωτών, όταν αυτός απαιτούνταν ως προϋπόθεση για εξυπηρέτηση συγκεκριμένων αναγκών και δραστηριοτήτων τους. Με τον τρόπο αυτό οι καθορισμοί ήταν μικρής έκτασης (ακτογραμμή μήκους 500m) και ήταν διάσπαρτοι. Έτσι τα τελευταία εξήντα χρόνια έχουν καθοριστεί αιγιαλοί και παραλίες μόλις στο 1/5 του συνολικού μήκους των ακτών της χώρας.

Το έργο της δημιουργίας χαρτογραφικού υποβάθρου για τη χάραξη αιγιαλού εντάχθηκε στο Μέτρο 2.9: "Υποδομή δεδομένων και τεχνολογίας πληροφοριών για ένα σύγχρονο Κτηματολόγιο" του Επιχειρησιακού Προγράμματος "Κοινωνία της Πληροφορίας" και συγχρηματοδοτήθηκε κατά 50% από την Ευρωπαϊκή Ένωση στο πλαίσιο του Γ' ΚΠΣ. Το έργο αποτελείται από δύο (2) υποέργα: (i)



την “Παραγωγή Ψηφιακών Ορθοφωτοχαρτών και DTM Ακριβείας για Χάραξη Αιγιαλού” και (ii) τον “Έλεγχο Ποιότητας”. Η Κτηματολόγιο Α.Ε. έχει εξ’ ολοκλήρου την ευθύνη σύνταξης των Τεχνικών Προδιαγραφών και των λοιπών τευχών του διαγωνισμού (Προκήρυξη και Συγγραφή Υποχρεώσεων), καθώς και την ευθύνη της εκτέλεσης του έργου.

Το κυρίως αντικείμενο του έργου είναι η δημιουργία ορθοφωτοχαρτών πολύ υψηλής ευκρίνειας και ακρίβειας, καθώς και η δημιουργία λεπτομερούς Ψηφιακού Μοντέλου Εδάφους για μία ζώνη συνολικού μήκους 16.000 χιλιόμετρα κατά μήκος ακτογραμμών και οχθών των ποταμών και λιμνών της Χώρας. Το εύρος της ζώνης κάλυψης είναι συνολικά 350 μ., εκ των οποίων τα 300 μ. θα είναι προς την πλευρά της ξηράς και τα 50 μ. προς την πλευρά του υδάτινου στοιχείου. Για τις περιοχές εκείνες όπου δεν ήταν εφικτή η αεροφωτογράφιση (π.χ. παραμεθόριες περιοχές) θα παραχθούν ορθοεικόνες από δορυφορικές εικόνες πολύ υψηλής ανάλυσης (VHR) λαμβάνοντας υπόψη τους σχετικούς περιορισμούς που προβλέπονται από το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο. Για τις παράκτιες περιοχές, οι ορθοφωτοχάρτες / ορθοεικόνες και το Ψηφιακό Μοντέλο Εδάφους χρησιμοποιήθηκαν για τον προκαταρκτικό καθορισμό του Αιγιαλού, με χρήση φωτοερμηνευτικών μεθόδων.

Η θεσμική χάραξη των ζωνών αυτών αποτελεί στόχο πρώτης προτεραιότητας για τη διασφάλιση του κοινόχρηστου χαρακτήρα τους και την καταγραφή της κοινόχρηστης περιουσίας και των δημοσίων κτημάτων. Επίσης, τα όρια της Δημόσιας και Ιδιωτικής περιουσίας θα πρέπει να προϋπάρχουν στις περιοχές που θα κτηματογραφηθούν στο πλαίσιο της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου (Ε.Κ.) της Ελλάδος.



Τα κύρια προϊόντα του έργου και τα τεχνικά χαρακτηριστικά τους είναι:

- Ψηφιακοί έγχρωμοι ορθοφωτοχάρτες, με φασματική πληροφορία στο εγγύς υπέρυθρο (NIR), με μέγεθος εικονοστοιχείου στο έδαφος (GSD)  $\leq 0,25$   $\mu$ .
- Ψηφιακές έγχρωμες ορθοεικόνες από δορυφορικές εικόνες, με φασματική πληροφορία στο εγγύς υπέρυθρο (NIR), με μέγεθος εικονοστοιχείου στο έδαφος (GSD)  $\leq 1,0$   $\mu$ .
- Ψηφιακό Μοντέλο Εδάφους – *DTM-bare earth* (σε μορφή *raster grid*) με μέγεθος εικονοστοιχείου τα 1,0  $\mu$ .
- Προκαταρκτική Οριογραμμή Αιγιαλού (ΠΟΑ) με βάση δέκα θεματικές κατηγορίες οριογραμμών – κριτήρια χάραξης.

Τα υπόβαθρα που παράγονται, θα μπορέσουν να 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. (Αργυρίου,2007)



**Διάγραμμα 6.5 :** Οριοθέτηση Αιγιαλού Παραλία Κουμ Καπί, Χανιά, Πηγή:  
Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών Δήμου Χανίων

Στο παράδειγμα με γαλάζιο πλαίσιο έχει οριοθετηθεί ο αιγιαλός και με κόκκινο η γραμμή του ΟΤΑ. Παρατηρούμε ότι η γραμμή του αιγιαλού τεμαχίζει πολλά από τα κτίσματα που υφίστανται στην περιοχή.

Στο τμήμα του αιγιαλού, όπου εκκρεμεί η οριοθέτηση, υπάρχει περαιτέρω χωρικός περιορισμός του συστήματος Εθνικού Κτηματολογίου «λόγω μη υποχρέωσης υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας από το Ελληνικό Δημόσιο». Το γεγονός αυτό συμβάλλει στη δημιουργία σύγχυσης μεταξύ των ακινήτων που είναι εγκαταλελειμμένα και ως τέτοια θα περιέλθουν στο Δημόσιο, και εκείνων που ήδη ανήκουν σε κάποιον Δημόσιο Φορέα.

Το αποτέλεσμα των χωρικών περιορισμών της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, είναι η προσαύξηση του κόστους σύνταξης και ενημέρωσής του.

### **Προβλήματα που Οφείλονται στο Θεσμικό Πλαίσιο και τους Υπεύθυνους Φορείς**



Στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, υπάγεται και τμήμα διαχείρισης της Δημόσιας περιουσίας που δεν ανήκει στα άλλα Υπουργεία της χώρας και που καλύπτει μεγάλο εύρος, τόσο σε κατηγορίες κτημάτων όσο και σε συνολική διαχειριζόμενη έκταση. Η αρμοδιότητα αυτή του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών ασκείται σε κεντρικό επίπεδο από την Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών και την Κεντρική Υπηρεσία της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.), ενώ σε περιφερειακό επίπεδο από τις Κτηματικές Υπηρεσίες που λειτουργούν στην έδρα κάθε Νομού (στις οποίες υπάγεται και το τμήμα Διαχείρισης Ανταλλάξιμης Περιουσίας – Δ.Α.Π.) και τα κλιμάκια της Κ.Ε.Δ. που λειτουργούν στις περιφέρειες.

Μέχρι το 1979, το Υπουργείο Οικονομικών είχε την ευθύνη για την καταγραφή, προστασία, διαχείριση και αξιοποίηση της Δημόσιας περιουσίας αρμοδιότητάς του. Με τον Ν. 973/1979 ιδρύθηκε η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.) στην αρμοδιότητα της οποίας μεταξύ των άλλων περιήλθε και η διαχείριση και η αξιοποίηση της ιδιωτικής Δημόσιας Περιουσίας αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών, πλην ορισμένων περιπτώσεων. (Χαπιζάνης, 2001)

Στους παραπάνω φορείς αλλά και στο θεσμικό πλαίσιο, εντοπίζονται προβλήματα των Δημόσιων ακινήτων, καθώς οι φορείς αυτοί είναι υπεύθυνοι:

- ❖ Για την τεκμηρίωση του δικαιώματος της κυριότητας επί των εν λόγω ακινήτων. Αυτό πραγματοποιείται με Χαρτογραφικό υπόβαθρο και Τίτλους κτήσης.
- ❖ Για την διαχείριση και αξιοποίησή τους. Οι κατατμήσεις που έλαβαν χώρα σε κάποιες περιπτώσεις είχαν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ακινήτων με δυσανάλογο σχήμα που δυσχεραίνει την





εκμετάλλευση τους, ακινήτων “τυφλών” χωρίς δίοδο προς τους πλησιέστερους δρόμους, και άλλα.

❖ Για την προστασία τους. Η ύπαρξη αυθαίρετων κατόχων σαφώς δεν αντιμετωπίστηκε ικανοποιητικά αν όχι καθόλου, γεγονός που συντέλεσε στον πολλαπλασιασμό τους αντί στη μείωση τους και την εξάλειψη του συγκεκριμένου φαινομένου.

Συμπερασματικά, διαπιστώνουμε ότι οι Κ.Ε.Δ. και Δ.Α.Π. για την καταγραφή των ακινήτων αρμοδιότητας τους έχουν στηριχτεί στα παλιότερα στοιχεία που υπήρχαν για τα ακίνητα αυτά στους Κτηματολογικούς Πίνακες της Διανομής 1936, της Συμπληρωματικής Αποτύπωσης 1966 και στις ενημερώσεις που επήλθαν σε αυτά με την Κτηματογράφηση 1990 και διατηρούν τα στοιχεία αυτά μέχρι και σήμερα. Το συμπέρασμα αυτό κατά κάποιο τρόπο δικαιολογείται αλλά και ενισχύεται από το γεγονός ότι οι χάρτες της Διανομής και της Συμπληρωματικής Αποτύπωσης αποτελούν το βασικό Χαρτογραφικό Υπόβαθρο διαθέσιμο σε αυτές τις υπηρεσίες μέχρι και σήμερα.

Διαφοροποιήσεις στα στοιχεία παρατηρούνται μόνο σε ορισμένες περιπτώσεις, κατά τις οποίες λόγω του ότι:

- ❖ Έχουν πραγματοποιηθεί κατατμήσεις
- ❖ Με το πέρασμα των χρόνων το σχήμα και η μορφή των ακινήτων έχει αλλάξει και παρατηρείται πλέον ακίνητα ΑΚ ή ΒΚ να αποτελούν τμήμα ενός ή και περισσότερων τεμαχίων Διανομής
- ❖ Το αποτέλεσμα είναι το εμβαδόν κάποιων σημερινών Δημοσίων ακινήτων να μην συμπίπτει ακριβώς με το συνολικό εμβαδόν ενός ή περισσότερων αντίστοιχων τεμαχίων Διανομής.
- ❖ Επιπλέον, όπως είναι λογικό από το 1936 μέχρι και σήμερα αλλαγές παρατηρούνται και στην χρήση των ακινήτων αυτών.





Το βασικό συμπέρασμα είναι ότι η αναγνώριση της κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου επί των συγκεκριμένων ακινήτων και η καταγραφή αυτών στο Κτηματολόγιο αποτελεί μια δύσκολη και περίπλοκη διαδικασία και προφανώς το αποτέλεσμα είναι το Ελληνικό Δημόσιο να έχει απώλειες στην περιουσία του. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι το ίδιο παρουσιάζει αδυναμία και ελλείψεις στην οργάνωση και συγκέντρωση των στοιχείων που είναι απαραίτητα για την διασφάλιση των συμφερόντων του και την προστασία της περιουσίας του. Συγκεκριμένα:

- ❖ Δημιουργείται σύγχυση με τις διαφοροποιήσεις των στοιχείων από την μία χρονολογία στην άλλη και από την μία υπηρεσία στην άλλη
- ❖ Το Χαρτογραφικό υπόβαθρο και τα δεδομένα που περιγράφουν τα Δημόσια ακίνητα δεν ανταποκρίνονται στη σημερινή πραγματικότητα, καθώς χρονικά υπάρχουν από το 1936– 1966 και παραμένουν σε γενικές γραμμές τα ίδια μέχρι και σήμερα
- ❖ Τα στοιχεία (τίτλοι, τοπογραφικά διαγράμματα κ.τ.λ.) που προσκόμισε η Κτηματική Υπηρεσία κατά την υποβολή των Δηλώσεων στο Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ελλιπή και σε κάποιες περιπτώσεις ανύπαρκτα

#### **6.1.5 Διοικητικά Προβλήματα Δημόσιας Περιουσίας**

Στην ενότητα, αυτή, γίνεται ανάλυση των σημαντικότερων Διοικητικών Προβλημάτων που παρουσιάζονται στις Υπηρεσίες οι οποίες έχουν την ευθύνη για την διαχείριση, αξιοποίηση και προστασία των ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου ευθύνης του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών. Τα Διοικητικά αυτά προβλήματα που σχετίζονται με τα Δημόσια αυτά ακίνητα, αφορούν κυρίως:

- ❖ Το ζήτημα του Μοναδικού Προσδιορισμού των Ακινήτων
- ❖ Την υποβολή Δηλώσεων Ιδιοκτησίας στο Εθνικό Κτηματολόγιο



- ❖ Το πρόβλημα στη μονοσήμαντη αντιστοίχιση παλαιότερων χαρακτηριστικών αριθμών προσδιορισμού Κτημάτων με ΚΑΕΚ γεωτεμαχίων του Κτηματολογίου

### **Μοναδικός Προσδιορισμός Ακινήτων**

Ο εκάστοτε φορέας που είχε αναλάβει την καταγραφή των Κτημάτων της Ιδιωτικής περιουσίας του και την τήρηση και ενημέρωση των στοιχείων που σχετίζονται με αυτά, χρησιμοποιεί διαφορετικούς κωδικούς αριθμούς για τον προσδιορισμό τους.

Πιο συγκεκριμένα στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.) τα Δημόσια ακίνητα της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου είναι καταγεγραμμένα με τον χαρακτηριστικό αριθμό του Βιβλίου Καταγραφής που τηρεί για τα ακίνητα αυτά και η αρμόδια Οικονομική Εφορία. Συχνά δε συναντάται και το πρόθεμα "ΒΚ" μπροστά από τον χαρακτηριστικό αριθμό του κάθε ακινήτου. Η αρίθμηση αυτή είναι διαφορετική από εκείνη της Διανομής και της Συμπληρωματικής Αποτύπωσης. Η ίδια αρίθμηση διατηρείται από την Κ.Ε.Δ. μέχρι και το 2005. Στην περίπτωση κατατμήσεων για τον προσδιορισμό των νέων ακινήτων μετά την κατάτμηση ο αρχικός κωδικός αριθμός του ακινήτου συμπληρώθηκε στο τέλος με ένα διαφορετικό γράμμα της ελληνικής αλφαβήτου ή με μία εκ νέου αρίθμηση σε παρενθέσεις για κάθε νέο ακίνητο, τμήμα του παλιού.

Στο τμήμα Διαχείρισης Ανταλλάξιμης Περιουσίας της Κτηματικής Υπηρεσίας (Δ.Α.Π.) για την καταγραφή των Ανταλλάξιμων Κτημάτων της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου χρησιμοποιείται μία αυθαίρετη αρίθμηση, ενώ συναντάται αυτή τη φορά το πρόθεμα Α.Κ. μπροστά από τον χαρακτηριστικό αριθμό Ανταλλάξιμου Κτήματος.

Από τα αντίγραφα των δηλώσεων που υποβλήθηκαν για τα ακίνητα αυτά στο Κτηματολόγιο, παρατηρήσαμε ότι η Δ.Α.Π. υπέβαλε δηλώσεις και για τα Δημόσια ακίνητα αρμοδιότητας της Κ.Ε.Δ..



Παρατηρήσαμε ότι υπάρχουν πολλές περιπτώσεις που ένα Δημόσιο Κτήμα (ΔΚ) και ένα ή και περισσότερα Ανταλλάξιμα Κτήματα (ΑΚ) συνιστούν ένα και μοναδικό ακίνητο, καθώς στην ουσία δεν αποτελούν διαφορετικά κτήματα αλλά αντιστοιχούν σε ποσοστό κυριότητας επί του ίδιου ακινήτου.

Όλες οι παραπάνω μέθοδοι κωδικοποίησης που έχουν χρησιμοποιηθεί κατά καιρούς και από διαφορετικούς φορείς και υπηρεσίες για τον προσδιορισμό των γεωτεμαχίων έχουν ως αποτέλεσμα την ύπαρξη πολλών κωδικών αριθμών για το ίδιο γεωτεμάχιο, με συνέπεια να μην προσδιορίζονται μοναδικά τα γεωτεμάχια και κατ' επέκταση:

- ❖ Να καθίσταται δύσκολος έως και κάποιες φορές αδύνατος ο εντοπισμός της θέσης των ακινήτων αυτών στα υπάρχοντα χαρτογραφικά υπόβαθρα,
- ❖ Να δημιουργείται γενικότερα σύγχυση ως προς τα κτηματολογικά στοιχεία του ακινήτου αυτά καθαυτά αλλά και γενικότερα κατά την καταγραφή των κτηματολογικών στοιχείων,
- ❖ Να καθίσταται δύσκολη η χρήση αυτών των κωδικών αριθμών από άλλες υπηρεσίες ή φορείς,
- ❖ Να απαιτείται δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία για την ενημέρωση των στοιχείων των ακινήτων, όταν πραγματοποιούνται κατατμήσεις ή ενοποιήσεις γεωτεμαχίων.

Κρίνεται λοιπόν απαραίτητος ο μοναδικός προσδιορισμός των ακινήτων μέσα από ένα ολοκληρωμένο σύστημα καταγραφής της γης. Πιο αναλυτικά απαιτείται η ακριβής απόδοση της θέσης, των διαστάσεων και του μεγέθους των ακινήτων, και μέσα από την κτηματολογική αποτύπωση, με καθορισμό τεχνικών και θεσμικών προδιαγραφών.

Επιπλέον, απαιτείται ο σαφής προσδιορισμός των χωρικών χαρακτηριστικών των ακινήτων, ο οποίος πρέπει να συνδυασθεί και



με τον τελεσίδικο προσδιορισμό των δικαιούχων και των δικαιωμάτων που ασκούνται σε κάθε ακίνητο. Με αυτόν τον τρόπο, γίνεται δυνατή η ολοκλήρωση της πληροφοριακής υποδομής για τα ακίνητα, καθώς τόσο οι χωρικές πληροφορίες (θέση και τοπολογική σχέση με τα άλλα ακίνητα στο χώρο, διαστάσεις, εμβαδόν), όσο και οι νομικές πληροφορίες (δικαιώματα, δικαιούχοι, περιορισμοί) καθώς και οι πρόσθετες πληροφορίες (χρήση) είναι μοναδικά προσδιορισμένες.

Τέλος, με την αξιοποίηση των δυνατοτήτων της επιστήμης της πληροφορικής δίνεται η δυνατότητα άμεσης προσπέλασης σ' αυτές τις πληροφορίες, ώστε να παρέχεται στους χρήστες του συστήματος πλήρη γνώση σε κάθε χρονική στιγμή της εικόνας οποιουδήποτε ακινήτου είναι καταγραμμένο στο σύστημα.

### **Υποβολή Δηλώσεων Ιδιοκτησίας**

Το αρθ. 2 του Ν. 2308/95 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.4 αρθ.1 του Ν. 3127/2003 αναφέρει ότι: "Το Δημόσιο δεν υποχρεούται να υποβάλει δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος, ούτε αίτηση διόρθωσης ή ένσταση κατά τα άρθρα 6 και 10. Η εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. παρέχει υποχρεωτικά στην αρμόδια για την κτηματογράφηση περιοχή Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου, μετά την κατάρτιση τους, αντίγραφα από τους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες και τα κτηματολογικά διαγράμματα."

Σε ορισμένες περιπτώσεις, με διαταγές του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, μέσω της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Επιθεώρησης κοινοποιήθηκαν στην Κτηματική Υπηρεσία κάποιων Δήμων γνωμοδοτήσεις της Ολομέλειας του Ν.Σ.Κ. και δόθηκαν σε αυτήν οδηγίες για την παρέμβαση των υπηρεσιών της στην Κτηματολογική διαδικασία, προκειμένου να διασφαλιστούν τα συμφέροντα του Δημοσίου, καθώς ένας από τους βασικούς σκοπούς



του Εθνικού Κτηματολογίου είναι η αποκάλυψη και η προστασία της Δημόσιας περιουσίας.

Ακολουθως, η Κτηματική Υπηρεσία υπέβαλλε Δηλώσεις Ιδιοκτησίας για την πλειοψηφία των Δημοσίων ακινήτων ευθύνης του Υπουργείου Οικονομικών στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Κατά τη μελέτη αντιγράφων αυτών των Δηλώσεων αναδείχθηκε ακόμη ένα διοικητικό πρόβλημα που αφορά στην συμπλήρωση των Δηλώσεων

Θα πρέπει λοιπόν κατά την υποβολή της Δήλωσης ιδιοκτησίας στο Εθνικό Κτηματολόγιο να δηλώνονται όλα τα στοιχεία τους στο κατάλληλο πεδίο της Δήλωσης και μάλιστα στο ίδιο έντυπο Δήλωσης που δηλώνεται και το υποκείμενο γεωτεμάχιο, καθώς και με βάση το αρθ. 4 του Ν. 2664/98 κάθε ακίνητο απεικονίζεται στα Κτηματολογικά Διαγράμματα και εμφανίζεται με τον αποκλειστικό γι' αυτό ΚΑΕΚ ως τμήμα εδάφους μαζί με τα συστατικά του μέρη. Στις περιπτώσεις τώρα διηρημένων ιδιοκτησιών (οριζοντίων, καθέτων και σύνθετων κάθετων), παρότι μπορούν να είναι πράγματα επιδεκτικά ιδιαίτερου εμπράγματος δικαιώματος, επίσης δηλώνονται όλα τα στοιχεία τους στο κατάλληλο πεδίο της Δήλωσης και στο ίδιο έντυπο Δήλωσης δηλώνεται και το υποκείμενο γεωτεμάχιο, απλώς υπολογίζεται επιπλέον το ποσοστό συγκυριότητας της ιδιοκτησίας ή και του κτιρίου επί του γεωτεμαχίου.

Στις περιπτώσεις ακινήτων που εντός τους εντοπίζονται οικοδομήματα, η Κτηματική Υπηρεσία, σπάνια, έχει συμπληρώσει τα στοιχεία αυτών των οικοδομημάτων στις σχετικές με τα συγκεκριμένα ακίνητα Δηλώσεις ιδιοκτησίας. Συνήθως, απλώς αναφέρει σαν παρατήρηση την ύπαρξη κτισμάτων εντός των συγκεκριμένων γεωτεμαχίων. Ενώ σε κάποιες περιπτώσεις η ύπαρξη οικοδομημάτων δεν αναγράφεται ούτε ως παρατήρηση, αλλά τελικά αναφέρεται ως παρατήρηση στα Κτηματολογικά αποσπάσματα 2ης ανάρτησης, όπου και απεικονίζονται τα συγκεκριμένα κτίρια



Στην ουσία το πρόβλημα πιθανότατα εντοπίζεται στη έλλειψη σωστής κατάρτισης των υπαλλήλων των υπηρεσιών της Κτηματικής Υπηρεσίας όσον αφορά τα θέματα και τις οδηγίες συμπλήρωσης των Δηλώσεων ιδιοκτησίας.

Επομένως, για τη επίλυση του προβλήματος στο μέλλον, μιας και το Κτηματολόγιο αποτελεί πλέον το επίσημο σύστημα καταγραφής σε πολλές περιοχές της χώρας μας, θα ήταν σκόπιμο να οργανωθούν ειδικά σεμινάρια επιμόρφωσης όλων των υπαλλήλων των Δημόσιων υπηρεσιών που διαχειρίζονται ακίνητα τα οποία είναι καταγεγραμμένα ή πρόκειται να καταγραφούν στο Κτηματολόγιο. Στην συνέχεια παρατίθενται οι σημαντικότερες υποπεριπτώσεις του συγκεκριμένου προβλήματος.

- **Αιτία Κτήσης:** Παρατηρούμε ότι βάσει νόμου πρέπει να αναφέρεται η αιτία κτήσης του δικαιώματος το οποίο δηλώνεται. Αυτό όμως σπάνια συμβαίνει στις Δηλώσεις που έχουν υποβληθεί από την Δ.Α.Π.. Πολλά κτήματα της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου σε πολλούς δήμους είναι Ανταλλάξιμα Κτήματα.

Όλα λοιπόν αυτά τα ακίνητα των ανταλλαγέντων Μουσουλμάνων και τα βακούφια (περιλαμβανομένων των νεκροταφείων και των παντός είδους περιουσιακών στοιχείων των Οθωμανικών Νομικών προσώπων) περιήλθαν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, με πρωτότυπο τρόπο και όχι με διαδοχή στα δικαιώματα των μουσουλμάνων, δυνάμει:

- ❖ Των άρθρων 1, 3, 9, 10, 11 και 14 της "Συμβάσεως Ανταλλαγής Ελληνοτουρκικών Πληθυσμών" (συνθήκη της Λοζάννης – 30.1.1923)
- ❖ Της αποφάσεως της "Μικτής Επιτροπής Ανταλλαγής Πληθυσμών" – 21.6.1924
- ❖ Των Ελληνοτουρκικών από τις 10.6.1930 Συμφωνιών που κυρώθηκαν δια του Ν. 4793



Συνεπώς, θα μπορούσε απλώς να αναγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο της αιτίας κτήσεως της Δήλωσης ότι η αιτία κτήσης αυτών των Ανταλλάξιμων Κτημάτων είναι η συνθήκη της Λοζάννης ή ο Νόμος Ν. 4793 με τον οποίο κυρώθηκαν όλες οι μέχρι τότε συμφωνίες μεταξύ Ελλάδα και Τουρκίας ή θα μπορούσε απλώς να αναγράφεται η ιδιότητα του κτήματος ως "Ανταλλάξιμο".

Σε περίπτωση, όμως, που η αιτία κτήσης των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί των Ανταλλάξιμων Κτημάτων δεν αναγράφεται στη Δήλωση ιδιοκτησίας, το αποτέλεσμα είναι η αιτία κτήσης στους Κτηματολογικούς Πίνακες και τελικά και στις πρώτες εγγραφές να αναγράφεται ως "άλλη" και κατ' επέκταση να μην καθίσταται μέσα από την καταγραφή αυτή γνωστό ότι αυτά τα κτήματα είναι Ανταλλάξιμα.

Η αναγκαιότητα γνώσης αυτής της πληροφορίας προκύπτει από τη διαφορετικότητα στην διαχείριση των Ανταλλάξιμων Κτημάτων σε σχέση με τα άλλα ακίνητα της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Σκοπός δεν είναι η διαφύλαξη της, αλλά η εκποίηση αυτής (με βάση τα προϋποθέσεις του Ν.357/76) και η διάθεση του προϊόντος της εκποίησης για την αποκατάσταση των αναποκατάστατων αστών προσφύγων, των προερχόμενων από Μ. Ασία, σύμφωνα πάντα και με τις Διεθνείς Συνθήκες Λοζάννης και Άγκυρας.

- **Υπαρξη κτισμάτων που δεν έχουν δηλωθεί:** Στη βασική αυτή αρχή εισάγονται σημαντικές εξαιρέσεις, λ.χ. η σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας (ΑΚ 1002 σε συνδυασμό με το Ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατά ορόφους» και με το Ν.Δ. 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου»), η ανοικοδόμηση κατά ένα μέρος σε ξένο γειτονικό οικόπεδο (ΑΚ 1010) και τα πράγματα που δε θεωρούνται συστατικά κατά τους όρους του ΑΚ 955 (πράγματα που έχουν συνδεθεί με το έδαφος ή το οικοδόμημα για παροδικό μόνο σκοπό



και πράγματα ή κτίσματα γενικώς που ανεγέρθηκαν σε ξένο ακίνητο από τον εμπράγματο δικαιούχο). (Παπαστερίου 2000)

- **Τίτλοι Κτήσης:** Τα προβλήματα παρουσιάζονται όταν ως τίτλος συνυποβάλλεται ο Πίνακας Περιγραφής Κτήματος και κυρίως όταν αυτός δεν συνοδεύεται από κανενός είδους διάγραμμα ή δεν αναγράφεται σε αυτόν και ο αντίστοιχος αριθμός τεμαχίου Διανομής. Πολλά από τα ακίνητα, για τα οποία υποβλήθηκαν Δηλώσεις και παραμένουν ανεντόπιστα, ως τίτλος στη Δήλωση αναφέρεται ο Πίνακας Περιγραφής Κτήματος. Αυτό οφείλεται στο γεγονός, ότι η ενημέρωση των στοιχείων των φύλλων του Πίνακα Περιγραφής έχει γίνει χειρόγραφα με επιτόπου διαγραφή ή προσθήκη νέων στοιχείων και οι ενημερώσεις αφορούν κυρίως την περίοδο 1925 - 1966, με αποτέλεσμα:

- ❖ Τα φύλλα του σχετικού βιβλίου να χαρακτηρίζονται από μια άσχημη εικόνα και να παρουσιάζεται έτσι κατ' επέκταση σε πολλές περιπτώσεις δυσκολία ή και αδυναμία ανάγνωσης χρήσιμων πληροφοριών
- ❖ Να μην υπάρχουν καταγεγραμμένα σε αυτό επαρκείς πληροφορίες ή πληροφορίες που ανταποκρίνονται στην σημερινή πραγματικότητα.

Η αδυναμία εντοπισμού της θέσης των Δημοσίων ακινήτων και συνεπώς και της αναγνώρισης των δικαιωμάτων του Δημοσίου επ' αυτών είναι και το σημαντικότερο πρόβλημα που απορρέει από την διοικητική αδυναμία υποβολής των κατάλληλων στοιχείων ή εγγράφων, που θα αποδεικνύουν αμαχητί τα δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου επί των αντίστοιχων σαφώς γεωμετρικά προσδιορισμένων ακινήτων.

Το πρόβλημα αυτό σαφώς επιλύεται μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών στα Κτηματολογικά βιβλία, καθώς με τη





δημιουργία του αμάχητου αυτού τεκμηρίου, αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή του περιεχομένου των πρώτων εγγραφών.

Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική μόνον αξίωση κατά του αναγραφόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου. Οι πρώτες εγγραφές των οποίων αμφισβητήθηκε ενώπιον των δικαστηρίων η ορθότητα μέσα στην κατά το άρθρο 6 παρ.2 προθεσμία, οριστικοποιούνται μόλις καταστεί αμετάκλητη η αφορούσα σε αυτές δικαστική απόφαση." Συνεπώς, μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, μπορούν να χορηγούνται στους αναγραφόμενους ως δικαιούχους βεβαιώσεις οι οποίες πλέον αποτελούν τίτλο και αμάχητο τεκμήριο.

Βεβαίως, αν εξαιρέσουμε τις περιπτώσεις που κάποια από τα ανεντόπιστα ακίνητα θα καταγραφούν αρχικά στις πρώτες εγγραφές ως "αγνώστου ιδιοκτήτη" και τελικά μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών θα περιέλθουν στην κυριότητα του Δημοσίου, στα υπόλοιπα ανεντόπιστα Δημόσια ακίνητα θα αναγνωρισθούν τελικά δικαιώματα άλλων.

Συνεπώς, το Δημόσιο θα έχει σίγουρα απώλειες στην περιουσία του εξαιτίας των γενικότερων διοικητικών προβλημάτων και της έλλειψης σύγχρονου ηλεκτρονικού εξοπλισμού (άρα και αυτοματοποίησης εργασιών) που παρουσιάζονται στις Υπηρεσίες του.

### **Αναντιστοιχία γεωτεμαχίων καταγεγραμμένων στο Εθνικό Κτηματολόγιο και γεωτεμαχίων καταγεγραμμένων στα αρχεία των Δ.Α.Π. και Κ.Ε.Δ.**

Παρατηρείται έντονα το φαινόμενο να μην ταυτίζονται τα όρια των γεωτεμαχίων στο Χαρτογραφικό υπόβαθρο της Διανομής και της Συμπληρωματικής αποτύπωσης με τα όρια των αντίστοιχων γεωτεμαχίων στα Κτηματολογικά Διαγράμματα και μάλιστα πολλές φορές να διαφέρει και το σχήμα και η μορφή τους. Το πρόβλημα σε



αυτές τις περιπτώσεις επιλύθηκε με την ταύτιση των εν λόγω ακινήτων με όσο το δυνατόν καλύτερη προσέγγιση

Παράλληλα παρουσιάστηκαν άλλα προβλήματα όπως:

- ❖ Τα όρια ενός τεμαχίου Διανομής ταυτίζονται στα Κτηματολογικά Διαγράμματα με τα εξωτερικά περίπου όρια πολλών γειτονικών γεωτεμαχίων ή ακόμη και δρόμων
- ❖ Τα όρια ενός τεμαχίου Διανομής ταυτίζονται με μία έκταση που στα Κτηματολογικά Διαγράμματα αποτελείται από τμήματα ενός ή πολλών γεωτεμαχίων.

Ως συνέπεια κάποιες φορές ένας αριθμός τεμαχίου Διανομής αντιστοιχεί σε πολλούς ΚΑΕΚ και αντίστροφα ένας ΚΑΕΚ αντιστοιχεί σε πολλούς αριθμούς τεμαχίων Διανομής. Παρουσιάζεται με λίγα λόγια πρόβλημα στη μονοσήμαντη αντιστοίχιση αριθμών τεμαχίων Διανομής με ΚΑΕΚ γεωτεμαχίων του Κτηματολογίου.

Το πρόβλημα αυτό κατά περίπτωση μπορεί να έχει προκύψει εξαιτίας μιας ή και συνδυασμού περισσοτέρων εκ των αιτιών που παρατίθενται στην συνέχεια.

- ❖ Με την πάροδο της περιόδου 1966 – 2006, δηλαδή 40 ετών, είναι φυσικό να έχουν γίνει πολλές αλλαγές στο τοπίο της περιοχής (ιδιαίτερα έντονο είναι το φαινόμενο της κατάτμησης κτημάτων, ενώ έχουν παρατηρηθεί και ενοποιήσεις, διάνοιξη δρόμων, ανοικοδόμηση και άλλα), με αποτέλεσμα τα στοιχεία του 1966 να μην ανταποκρίνονται στην σημερινή πραγματικότητα.
- ❖ Οι αποκλίσεις των ορίων και των κορυφών των ακινήτων μπορεί να οφείλονται σε εσφαλμένη μεταφορά στο έδαφος κτηματογραφήσεων ή λάθη στα στοιχεία των κτηματογραφήσεων.
- ❖ Οι αποκλίσεις των ορίων και των κορυφών των ακινήτων μεταξύ των δύο χαρτογραφικών υποβάθρων σε μικρό βαθμό μπορεί να οφείλονται και σε αποκλίσεις των κορυφών ή του μήκους των



πλευρών των ορίων των ακινήτων στα Κτηματολογικά Διαγράμματα σε σχέση με την πραγματικότητα (οι οποίες σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές της κτηματογράφησης γίνονται αποδεκτές όταν είναι  $\leq 40\text{cm}$  στην κλίμακα 1:1000 και  $\leq 2\text{m}$  στην κλίμακα 1:5000).

❖ Κάποια διαφοροποίηση στα σχήματα και τη μορφή των γεωτεμαχίων σίγουρα υφίσταται εξαιτίας της διαφορετικής απεικόνισης και του διαφορετικού προβολικού συστήματος των χαρτών, καθώς οι Χάρτες της Διανομής και Συμπληρωματικής Αποτύπωσης αναφέρονται στην ισαπέχουσα αζιμουθιακή απεικόνιση Hatt, η οποία διατηρεί τα μήκη των αποστάσεων, ενώ τα Κτηματολογικά Διαγράμματα αναφέρονται στην απεικόνιση TM 87, που είναι μια παραλλαγή της Εγκάρσιας Μερκατορικής Απεικόνισης TM (βασικό στοιχείο διαφοροποίησης της TM87 είναι το μέτρο γραμμικής παραμόρφωσης που είναι  $m = 0,9996$  αντί της μονάδας) και αποτελεί Εγκάρσια σύμμορφη απεικόνιση που κατά κανόνα διατηρεί τις γωνίες και κατά συνέπεια και τα σχήματα.

Τέλος, αν σε αυτό το πρόβλημα ταύτισης των παλαιότερων χαρτογραφικών υποβάθρων με τα Κτηματολογικά Διαγράμματα προστεθεί και το γενικότερο πρόβλημα μοναδικού προσδιορισμού των γεωτεμαχίων, λόγω και των διαφορετικών κωδικοποιήσεων των ακινήτων στις Κ.Ε.Δ. και Δ.Α.Π. (που περιγράφηκε αναλυτικότερα στην πρώτη ενότητα αυτού του κεφαλαίου), το αποτέλεσμα είναι ένας αριθμός τεμαχίου Διανομής να αντιστοιχεί σε έναν ή περισσότερους ΚΑΕΚ γεωτεμαχίων του Κτηματολογίου και να αντιστοιχεί σε έναν ή περισσότερους χαρακτηριστικούς αριθμούς ΑΚ ή /και ΔΚ ακινήτων καταγεγραμμένων στα αρχεία των Κ.Ε.Δ. και Δ.Α.Π.

Αντίστροφα, της χαρακτηριστικός αριθμός ΑΚ ή /και ΔΚ ακινήτου καταγεγραμμένου στα αρχεία των Κ.Ε.Δ. και Δ.Α.Π. να αντιστοιχεί σε έναν ή περισσότερους αριθμούς τεμαχίων Διανομής και κατ'



επέκταση να αντιστοιχεί σε έναν ή περισσότερους ΚΑΕΚ γεωτεμαχίων του Κτηματολογίου.

Επομένως, γίνεται αντιληπτή η γενικότερη σύγχυση που επικρατεί μεταξύ των κωδικών προσδιορισμού, η όχι και τόσο ξεκάθαρη εικόνα της ακριβούς θέσης των κορυφών και των ορίων των γεωτεμαχίων και συνεπώς το σοβαρό πρόβλημα που παρουσιάζεται στην αντιστοίχιση των στοιχείων των Δικαιούχων στα ακίνητα αυτά.

Η κατάσταση αυτή πλέον δεν αλλάζει, απλώς υιοθετούνται τα νέα χωρικά και περιγραφικά στοιχεία των ακινήτων που είναι καταγεγραμμένα στο Κτηματολογικό σύστημα με καλύτερη ακρίβεια και λεπτομέρεια και με μια σαφώς ορισμένη δομή, ώστε να εξασφαλίζεται σε κάθε περίπτωση η μονοσήμαντη αντιστοιχία των περιγραφικών στοιχείων Δικαιούχων και ακινήτων με τα σαφώς προσδιορισμένα (λαμβάνοντας πάντα υπόψη και την ακρίβεια της κτηματογράφησης) στο έδαφος και τους χάρτες εκάστοτε ακίνητα.

Το συμπέρασμα που εξάγεται είναι ότι η Ιδιωτική Περιουσία του Δημοσίου κατά τη χρονική περίοδο 1936 μέχρι και σήμερα έχει μειωθεί κατά πολύ και η μεταβολή αυτή δεν οφείλεται εξ ολοκλήρου σε προγραμματισμένες στο παρελθόν ενέργειες του Ελληνικού Δημοσίου, αλλά οφείλεται και σε αδυναμίες και τεχνικά, νομικά, διοικητικά και σύνθετα προβλήματα που παρουσιάζονται κατά την καταγραφή, διαχείριση και προστασία αυτών των ακινήτων από τις αρμόδιες κάθε φορά υπηρεσίες και αρμόδιους φορείς.

Με γεωγραφική απεικόνιση των αριθμητικών πληροφοριών που προέκυψαν από την ανάλυση των δεδομένων, δημιουργούνται χάρτες με στοιχεία ανά νομό καθώς και τα αντίστοιχα αριθμητικά δεδομένα που αφορούν το πλήθος, την έκταση και τη μέση επιφάνεια του συνόλου των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ.

Ειδικότερα οι χάρτες περιλαμβάνουν:



- Γεωγραφική απεικόνιση του πλήθους του συνόλου των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό, όπως αυτή προέκυψε από τις αντίστοιχες αριθμητικές πληροφορίες με τον επί μέρους πρόσθετο διαχωρισμό εκείνων των κτημάτων που έχουν χάρτες και εκείνων που στερούνται την πληροφορία αυτή. Επί συνόλου 28.276 καταγεγραμμένων κτημάτων τα Ακίνητα με χάρτες είναι 17.607 (62%) και τα Ακίνητα χωρίς είναι 10.669 (38%).

- Η γεωγραφική απεικόνιση της έκτασης του συνόλου των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό, όπως αυτή προέκυψε από τις αντίστοιχες αριθμητικές πληροφορίες με τον επί μέρους πρόσθετο διαχωρισμό εκείνων των κτημάτων που έχουν χάρτες και εκείνων που στερούνται την πληροφορία αυτή. Επί συνόλου 406.827 στρ., τα Ακίνητα με χάρτες είναι έκτασης 246.201 στρ. (61%) και τα Ακίνητα χωρίς είναι 160.626 στρ. (39%).

- Η γεωγραφική απεικόνιση της μέσης επιφάνειας του συνόλου των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό, όπως αυτή προέκυψε από τις αντίστοιχες αριθμητικές πληροφορίες. Η μέση επιφάνεια για το σύνολο της Ελλάδας ανήλθε σε 33 στρ. με μέγιστη τιμή 521 στρ. (Ν. Ιωαννίνων) και ελάχιστη τιμή 0,5 στρ. (Ν. Χίου).

Η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου δημιουργεί ένα οριακό σημείο για την προστασία της κατεχόμενης ΙΑΠΔ και την ανάδειξη της αναμενόμενης νέας και μεγάλης ΙΑΠΔ. Συνεπώς οι κύριοι στόχοι του Δημοσίου πρέπει να αφορούν:

- στην έγκαιρη και αποτελεσματική εκποίηση της κατεχόμενης ΙΑΠΔ.
- στην προστασία της γνωστής καταγεγραμμένης ΙΑΠΔ με τη δήλωσή της κατά τη σύνταξη του ΕΚ.
- στη διάσωση της ΙΑΠΔ, που θα αναδεικνύεται προοδευτικά με τη σταδιακή σύνταξη του ΕΚ. (Ζεντέλης 2005)





## 6.2 ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται ανάλυση των σημαντικότερων γενικών προβλημάτων που σχετίζονται με τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Μετά από τη μελέτη όλων των στοιχείων που προαναφέραμε, για την σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου στο Νομό Χανίων, τα Γενικά Προβλήματα που τα αφορούν, σχετίζονται με:

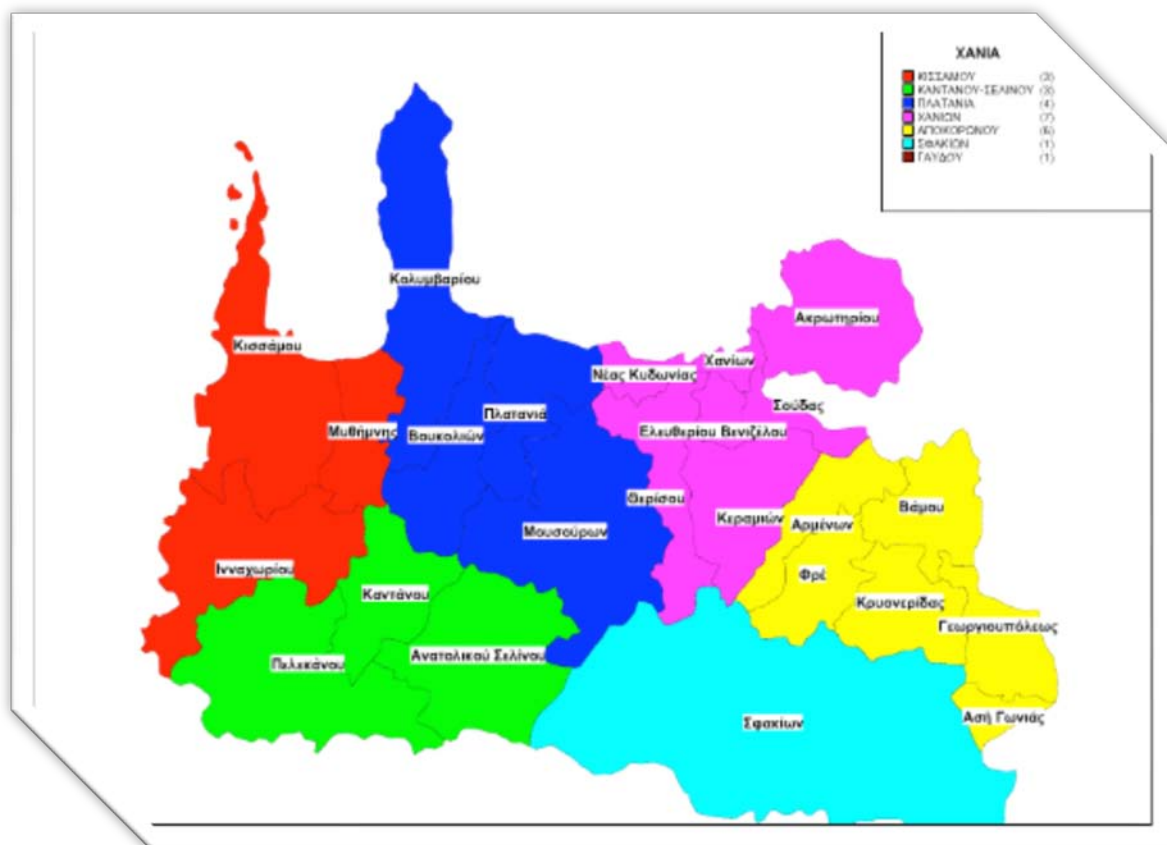
- Τη διαφοροποίηση διοικητικού χάρτη της χώρας, στην πορεία των εργασιών
- Τη συλλογή δεδομένων για τη δημιουργία μιας γεωγραφικής βάσης, στα πλαίσια της προκαταρκτικής μελέτης
- Τη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων
- Τη μεγάλη χρονική υστέρηση και υπέρβαση του προϋπολογισμού όλων των προγραμμάτων
- Την αντίληψη του ιδιοκτήτη

### 6.2.1 Διαφοροποίηση Διοικητικού Χάρτη

Από την 01/01/1999 εφαρμόστηκε το ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «Ι. ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΣ» σύμφωνα με τον οποίο έγινε συνένωση κοινοτήτων σε μεγαλύτερους δήμους. Στην περιοχή μελέτης συστήθηκαν νέοι Δήμοι οι οποίοι περιελάμβαναν τους Ο.Τ.Α. της μελέτης.

α/α	ΠΑΛΑΙΟΣ Ο.Τ.Α.	ΝΕΟΣ Ο.Τ.Α.
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ		
1	ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ
2	ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ	ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ
3	ΔΗΜΟΣ ΣΟΥΔΑΣ	ΔΗΜΟΣ ΣΟΥΔΑΣ
4	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΚΟΥΝΟΥΠΙΔΙΑΝΩΝ	ΔΗΜΟΣ ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ
5	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΠΕΡΙΒΟΛΙΩΝ	ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΙΣΣΟΥ
6	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΜΟΥΡΝΙΩΝ	ΔΗΜΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ
7	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ	ΔΗΜΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ

**Πιν. 6.4 :** Παλαιοί και νέοι Ο.Τ.Α. του Νομού Χανίων σύμφωνα με το Πρόγραμμα «Ι. Καποδιστριας», Πηγή: Τ.Ε.Ε. Δυτικής Κρήτης



**Εικ. 6.2:** Διοικητικός Χάρτης Νομού Χανίων, Σύμφωνα με το Πρόγραμμα «Καλλικράτης»

Το πρόγραμμα «Καλλικράτης» ισχύει από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου του 2011 και διαφοροποιεί το διοικητικό χάρτη της χώρας. Ο νέος αυτοδιοικητικός χάρτης της χώρας αποτελείται πλέον από 335 δήμους, 13 Περιφέρειες και επτά Γενικές Διευθύνσεις, ενώ καταργούνται οι 104 κοινότητες και οι 54 νομαρχίες. Οι νέοι δήμοι έχουν ελάχιστο πληθυσμό τους 10.000 κατοίκους. Στις μητροπολιτικές περιοχές των πολεοδομικών συγκροτημάτων Αθηνών και Θεσσαλονίκης, το παραπάνω όριο προσδιορίζεται στους 25.000 κατοίκους ενώ στους ορεινούς δήμους αγγίζει τις 2.000, και κάθε νησί αποτελεί και ανεξάρτητο δήμο.

Η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου αρχίζει με τον ν.2308/1995, και προϋπάρχει του νόμου «Καποδίστριας» (ν.2539/1997) και του προγράμματος «Καλλικράτης». Παρά την εφαρμογή του προγράμματος «Ι. Καποδίστριας» οι μελέτες για τη σύνταξη





κτηματολογίου στο Νομό Χανίων έγιναν στους Ο.Τ.Α. όπως υφίσταντο κατά την περίοδο της προκήρυξης της μελέτης 24-4-98 (Πιν. 6.4). Γενικότερα οι μελέτες του Εθνικού Κτηματολογίου εκπονήθηκαν στα όρια των Ο.Τ.Α. που είχαν προκηρυχθεί.

### 6.2.2 Ελλείψεις και Αποκλίσεις Δεδομένων

Σημαντικό πρόβλημα ανέκυψε κατά την χρήση και επεξεργασία των στατιστικών στοιχείων της ΕΣΥΕ. Με βάση τους πίνακες, παρατηρήθηκε ότι τα στοιχεία του Δήμου Σούδας αποκλίνουν πολύ από τις υπόλοιπες τιμές. Συνεπώς κατά τον υπολογισμό των Μ.Ο. δεν λήφθηκαν υπόψη. Για παράδειγμα ο Μ.Ο. των μελών ανά νοικοκυριό του Ν. Χανίων είναι 3,26, ενώ στον Δ. Σούδας είναι 5,48, και ο Μ.Ο. των ατόμων ανά κατοικία του Ν. Χανίων είναι 2,26, ενώ στον Δ. Σούδας είναι 4,25.

Γενικότερα, τα στατιστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν κατά τη φάση σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, δεν είχαν μεγάλες αποκλίσεις από τον Γενικό Μέσο Όρο τους. Σε περίπτωση που λαμβάνονταν υπόψη οι ελάχιστες αποκλίσεις, θα διαφοροποιούνταν σημαντικά το γενικό συμπέρασμα για την υπάρχουσα κατάσταση της περιοχής μελέτης.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε., το σύνολο των περιοχών μελέτης ανέρχεται σε 185.000 στρ. με συνολικό πληθυσμό 77.923 κατοίκους.

Στους παρακάτω πίνακες αναφέρονται αναλυτικά, ανά κοινότητα:

- Η συνολική έκταση
- Η έκταση των αγροτικών περιοχών
- Η έκταση των αστικών περιοχών
- Η έκταση των δημόσιων βοσκότοπων
- Η έκταση των ιδιωτικών βοσκότοπων
- Η έκταση των δασών



- Η έκταση στα νερά
- Λοιπές εκτάσεις
- Ο πληθυσμός
- Ο αριθμός των νοικοκυριών
- Το σύνολο των κατοικιών

(Όλες οι εκτάσεις αναφέρονται σε στρέμματα)

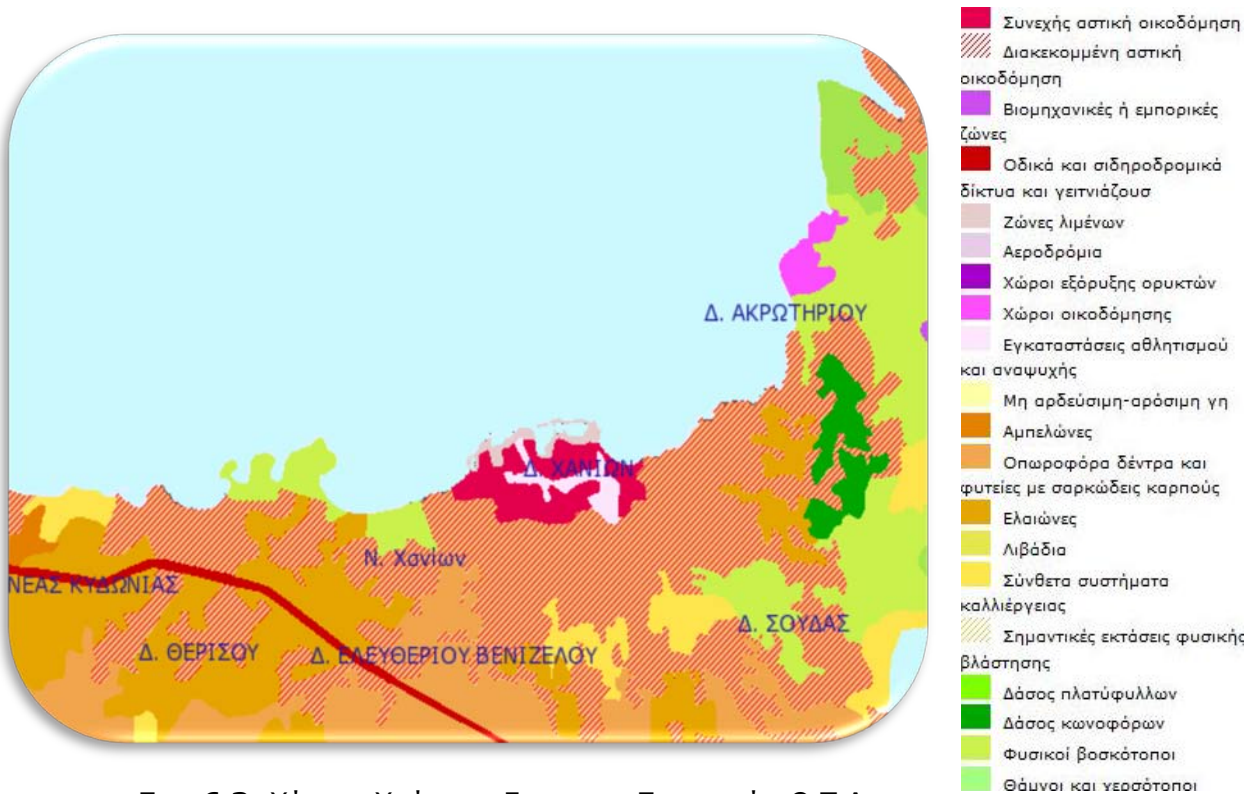
A/A	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ	ΑΓΡΟΤΙΚΑ	ΑΣΤΙΚΑ	ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΙ ΔΗΜΟΣΙΟΙ	ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΙ	ΔΑΣΗ	ΝΕΡΑ	ΛΟΙΠΑ
<b>Ν.ΧΑΝΙΩΝ</b>									
1	ΧΑΝΙΑ	12.600	1.400	11.100				100	
2	ΜΟΥΡΝΙΕΣ	7.300	5.600	200		1.400			200
3	ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ	11.500	5.000	1.600		4.800		100	
4	ΣΟΥΔΑ	8.400	2.500	1.100		4.500	100	100	100
5	ΚΟΥΝΟΥΠΙΔΙΑΝΑ	29.300	6.100	4.000	800	18.000			
6	ΠΕΡΙΒΟΛΙΑ	13.500	6.100	1.100	500	4.800	300	300	
7	Ν.ΚΥΔΩΝΙΑ	16.100	13.300	1.100		1.700		100	
	<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>98.700</b>	<b>40.800</b>	<b>20.200</b>	<b>1.300</b>	<b>35.200</b>	<b>400</b>	<b>700</b>	<b>300</b>

Πιν. 6.5 : Πίνακας στοιχείων ΕΣΥΕ για εκτάσεις Νομού Χανίων

A/A	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ ΑΝΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΤΟΜΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	<b>Ν. ΧΑΝΙΩΝ</b>	<b>133.774</b>	<b>41.004</b>	<b>59.070</b>	<b>3,26</b>	<b>2,26</b>
1	ΧΑΝΙΑ	50.077	15.666	21.589	3,20	2,32
2	ΜΟΥΡΝΙΕΣ	5.318	1.473	1.890	3,61	2,81
3	ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ	3.412	984	1.246	3,47	2,74
4	ΣΟΥΔΑ	5.531	1.010	1.301	5,48	4,25
5	ΚΟΥΝΟΥΠΙΔΙΑΝΑ	2.336	675	935	3,42	2,43
6	ΠΕΡΙΒΟΛΙΑ	2.428	744	997	3,26	2,44
7	Ν.ΚΥΔΩΝΙΑ	4.026	1.216	1.855	3,31	2,17
	<b>Ο.Τ.Α. ΜΕΛΕΤΗΣ</b>	<b>72.858</b>	<b>21.768</b>	<b>29.813</b>	<b>3,68</b>	<b>2,73</b>

Πιν. 6.6 : Πίνακας δημογραφικών στοιχείων ΕΣΥΕ για τον Νόμο Χανίων

Επιπλέον, για την περιοχή της Κρήτης δεν υπάρχουν χάρτες του Υπ. Γεωργίας με χρήσεις γης. Αντίστοιχα και για άλλες περιοχές ανά την χώρα δεν βρέθηκαν χάρτες χρήσεων γης.



Εικ. 6.3: Χάρτης Χρήσεων Γης, των Σημερινών Ο.Τ.Α.  
Πηγή: Corine Land Cover 2000 by country

### 6.2.3 Ελλείψεις Προσωπικού στα Κτηματολογικά Γραφεία

Στα Κτηματολογικά Γραφεία του Νομού Χανίων παρατηρήθηκαν ελλείψεις σε έμπειρο προσωπικό για την ομαλή λειτουργία τους κατά την περίοδο μεγάλης προσέλευσης.

Το πρόβλημα αντιμετωπίστηκε, όταν γραφείο Κτηματογράφησης του Δήμου Χανίων, λόγω του όγκου των αναμενόμενων δηλώσεων, στελεχώθηκε με επιπλέον προσωπικό, ενώ επικεφαλής ήταν Τοπογράφος Μηχανικός 25ετούς εμπειρίας. Επιπλέον, χρησιμοποιήθηκε ψηφιακό μηχάνημα με αριθμούς προτεραιότητας για την εύρυθμη λειτουργία του γραφείου.

Παρόμοιες περιπτώσεις στις υπόλοιπες περιοχές της Ελλάδας υπό κτηματογράφηση, αντιμετωπίστηκαν με ενίσχυση των αρμόδιων κτηματολογικών γραφείων με έκτακτο προσωπικό (Τοπογράφους Μηχανικούς και Τεχνολόγους Τοπογράφους) από τα γραφεία του Αναδόχου στην Αθήνα.



#### 6.2.4 Εκπρόθεσμες Δηλώσεις

Χρονική υστέρηση κατά τη διαδικασία συλλογής δηλώσεων στα κτηματολογικά γραφεία παρατηρήθηκε στο Νομό Χανίων.

Η διαδικασία της συλλογής δηλώσεων στο δήμο Χανίων ξεκίνησε στις 05/04/1999. Το Γραφείο Κτηματογράφησης παραλάμβανε εμπρόθεσμες δηλώσεις έως και τις 30/10/1999. Η παραλαβή δηλώσεων συνεχίστηκε έως το τέλος λειτουργίας των Δευτεροβάθμιων Επιτροπών εκδίκασης ενστάσεων-προσφυγών με την σημείωση ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΗ.

Αντίστοιχες περιπτώσεις εκπρόθεσμων δηλώσεων παρατηρούνται ευρύτερα, στις υπόλοιπες περιοχές όπου συντάσσεται το Εθνικό Κτηματολόγιο.

#### 6.2.5 Χρονική Υστέρηση και Υπέρβαση του Προϋπολογισμού

Υπήρξε μεγάλη χρονική υστέρηση όλων των προγραμμάτων σε σχέση με το σχεδιασμό, καθώς και σημαντικές υπερβάσεις προϋπολογισμών όλων των προγραμμάτων σύνταξης του Ε.Κ.

**Οι προδιαγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου, επί του πρακτέου, είναι προδιαγραφές μεθόδων.** Σχετικά με τις προδιαγραφές του Ε.Κ., ενώ έχουν στόχο να είναι προδιαγραφές αποτελέσματος, σε μεγάλο μέρος τους είναι προδιαγραφές μεθόδων. Αποτέλεσμα είναι η ανάλογη επιβάρυνση της συνολικής δαπάνης του έργου. (Ζεντέλης 2003)

Πιο συγκεκριμένα, παρατηρήθηκε η μη εξασφάλιση μέγιστης ανταγωνιστικότητας, στη διαδικασία ανάθεσης των μελετών. Ο τρόπος ανάθεσης των μελετών, δεν είναι επαρκώς αντικειμενικός. Το σύστημα που ακολουθείται σήμερα καταφέρει να πληρώνει περισσότερα χρήματα σε μελετητικά σχήματα που έχουν, δηλαδή, προσφέρει συγκεκριμένες εκπώσεις, επειδή



κατανέμει τις μελέτες με συνδυασμούς που δεν εξασφαλίζουν το ελάχιστο κόστος που έχει προσφερθεί από τους μελετητές. Επιπρόσθετα, κρίνεται ανεπιτυχής η αντιμετώπιση της μείωσης των τιμών στις περιπτώσεις αξιοποιήσιμων «υφισταμένων στοιχείων» ή ιδιαίτερα μεγάλων ενιαίων ιδιοκτησιών. Παράλληλα απουσιάζουν ασφαλείς, αμφίπλευροι, αντικειμενικοί και ποιοτικοί έλεγχοι στις εργασίες.

**Το Ε.Κ. δε Βασίζεται στις Αρχές της Οικονομίας των Επενδύσεων.** Η οικονομική σκέψη απορροφάται στη δημιουργία προγραμμάτων και ανάπτυξης δυνατοτήτων εξάντλησης των διαθέσιμων πόρων από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αποτέλεσμα αυτού, είναι το γεγονός ότι το συνολικό κόστος επένδυσης για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, αποκλίνει σημαντικά, από το αρχικά υπολογιζόμενο. (Ζεντέλης 2003)

Η υπερβολική αυτή αύξηση του κόστους του προγράμματος σύνταξης του Ε.Κ. οφείλεται :

- ❖ Στην ανάπτυξη του συστήματος Εθνικού Κτηματολογίου με βήμα -βήμα σχεδιασμό, δηλαδή έλλειψη συνολικού σχεδιασμού του συστήματος.
- ❖ Πολλές από τις επιλογές διαδικασιών σύνταξης είχαν το βάρος στην επίλυση των τεχνικών και νομικών θεμάτων αυτόνομα, δηλαδή χωρίς τον προϋπολογισμό του κόστους των επιλογών και άρα χωρίς καμία προσπάθεια ελαχιστοποίησης του κόστους αυτού.
- ❖ Στην πολυέξοδη διαδικασία συλλογής μη γραφικής πληροφορίας και συγκεκριμένα στο σχεδιασμό δήλωσης ιδιοκτησίας και στον τρόπο συγκέντρωσης πληροφοριών.

(Ζεντέλης 2003)



Εναλλακτικά θα ήταν χρήσιμο, από την αρχή, οι διάφορες δραστηριότητες μιας συνήθους μελέτης κτηματογράφησης να ταξινομούνταν σε τρεις κατηγορίες:

1. Τις δραστηριότητες που θα πρέπει να διεξαχθούν σε τοπικό επίπεδο και που αφορούν στην συλλογή και επεξεργασία, από τεχνικής και νομικής απόψεως, των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.
2. Τις δραστηριότητες που μπορούν να διεξαχθούν οριζόντια σε εθνικό επίπεδο ώστε να επιτευχθούν οικονομίες κλίμακας, και
3. Τις δραστηριότητες που θα πρέπει να εκτελεστούν πριν από τις κατά τόπον κτηματογραφήσεις ώστε να μειωθούν οι αβεβαιότητες και να διευκολυνθεί η υλοποίησή του έργου της κτηματογράφησης.

Με τον τρόπο αυτό, θα υπήρχε από την αρχή της εφαρμογής της σύνταξης του εθνικού κτηματολογίου, καλύτερη διαχείριση του χρόνου, του κόστους και των ειδικότερων εμβόλιμων θεμάτων.

Συμπερασματικά προκύπτει ότι οι μέχρι προσφάτως επιλογές προσδιόριζαν ένα κόστος, που συνεπάγονταν τη σύνταξη ενός ακριβοπληρωμένου και όχι ακριβού, σε περιεχόμενο, σύστημα Εθνικού Κτηματολογίου, με μη εξασφαλισμένη βιωσιμότητα.

(Ζεντέλης 2003)

Το συμπέρασμα αυτό στην πορεία ανατράπηκε, ώστε σήμερα να μιλάμε για καλύτερη αξιοποίηση του προϋπολογισμού, ανάπτυξη και βιωσιμότητα του συστήματος.

**Διασπορά του συντασσόμενου Εθνικού Κτηματολογίου.** Η κτηματογράφηση στην Κρήτη εφαρμόστηκε με τις μελέτες χωριστά για τους νομούς Χανίων και Ρεθύμνου, για το Νομό Ηρακλείου και



για τον Νομό Λασιθίου. Επίσης οι μελέτες αυτές δεν πραγματοποιήθηκαν απευθείας, για ολόκληρο τον εκάστοτε νομό, αλλά τμηματικά. Εκκρεμεί στο Νομό Χανίων η ένταξη της νήσου Γαύδου στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Παράλληλα, τα κτηματολογικά γραφεία που λειτουργούν στην Κρήτη είναι ένα κτηματολογικό γραφείο στο Ν. Ηρακλείου, ένα στο Νομό Λασιθίου και δύο στο Νομό Χανίων.

Παρατηρείται, τόσο στην Κρήτη και ειδικότερα στο Νομό Χανίων, όσο και στην υπόλοιπη Ελλάδα, ότι η ανάθεση των μελετών για τη σύνταξη του Ε.Κ. γίνεται με αναφορά τους Δήμους ή τις Κοινότητες της χώρας. Η κατανομή των περιοχών μελέτης εμφανίζει μεγάλη διασπορά γεγονός που δεν εξασφαλίζει τη δημιουργία εσόδων από την επί μέρους λειτουργία του συστήματος.

Επίσης, η διασπορά του συντασσόμενου Ε.Κ. σε μικρά τμήματα του χώρου δεν υποστηρίζει επαρκώς τη δημιουργία Κτηματολογικών Γραφείων σε πλήρη λειτουργία. Η δομή και η οργάνωση των Κτηματολογικών Γραφείων επηρεάζει το κόστος λειτουργίας του συστήματος. Η υπάρχουσα πρόταση «Περιφερειακής Οργάνωσης» του Ε.Κ. είναι αυθαίρετη, οικονομικά ατεκμηρίωτη και άρα δεν εξασφαλίζει το ελάχιστο αθροιστικό κόστος λειτουργίας.

**Μικρή συμβολή του Συμβούλου Διαχείρισης για την ανάπτυξη του Ε.Κ.** Ο Σύμβουλος Διαχείρισης για την ανάπτυξη του Ε.Κ. δεν είχε ή δεν έχει σημαντική συμβολή στον σχεδιασμό και στις φάσεις υλοποίησης του έργου παρά τον θεσμικό του ρόλο και την είσπραξη των προβλεπόμενων υψηλών αποδοχών του.

(Ζεντέλης 2003)

Η άμεση αντιμετώπιση του προβλήματος ήταν η χορήγηση πόρων από την Ευρωπαϊκή Ένωση, η χρηματοδότηση από το κράτος, και επιβολή φορολογίας υπό τη μορφή τελών.





### **6.2.6 Η Εσφαλμένη Αντίληψη των Ιδιοκτητών**

Ο ιδιοκτήτης δεν έχει την αντίστοιχη αντίληψη για την ακρίβεια του χαρτογραφικού υποβάθρου καθώς δεν αντιλαμβάνεται εύκολα τη γεωμετρία του σχήματος αλλά μόνο αριθμητικά και αλφαριθμητικά δεδομένα δηλαδή το εμβαδόν, τα μήκη πλευρών και τους όμορους ιδιοκτήτες

Η άγνοιά του δικαιούχου, επιβαρύνθηκε από την έλλειψη στοιχείων επί του αποσπάσματος που παρέλαβε, ειδικά στην περιοχή της Κρήτης. Δεν του παρατέθηκαν δύο στοιχεία που θα μπορούσε να τον βοηθήσουν, ο κάρναβος, οι τιμές συντεταγμένων του και τα μήκη πλευρών. Μετά την έλλειψη αυτών των στοιχείων ο ιδιοκτήτης δε μπορούσε να αξιολογήσει παρά μόνο το εμβαδόν το οποίο όμως δεν αποτελεί στοιχείο προσδιορισμού του τεμαχίου ως εξ υπολογισμού δευτερογενές στοιχείο και όπως ορθά έχει νομολογηθεί (Α.Π. 5078/76).

Η αδυναμία του δικαιούχου να συμμετέχει στη διαδικασία των ενστάσεων, με αντίληψη για την ακρίβεια αποτύπωσης του γεωτεμαχίου, οδήγησε στην πολυάριθμη υποβολή ενστάσεων για απόκλιση του εμβαδού, και στην εκδίκαση αυτών από Δευτεροβάθμιες Επιτροπές.

### **6.2.7 Το Ακίνητο Εμπίπτει στην Τοπική Αρμοδιότητα Περισσοτέρων του Ενός Κτηματολογικών Γραφείων**

Κάθε ακίνητο υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα ενός και μόνον Κτηματολογικού Γραφείου. Υπήρξαν, όμως, περιπτώσεις τόσο στο Δήμο Χανίων όσο και σε άλλες κτηματογραφημένες περιοχές, όπου το ακίνητο ενέπιπτε στην τοπική αρμοδιότητα περισσοτέρων του ενός κτηματολογικών γραφείων. Για παράδειγμα, ακίνητο που βρίσκεται κοντά στα όρια του Δήμου Σούδας και του Δήμου Χανίων, ενέπιπτε στην τοπική αρμοδιότητα και των δύο Κτηματολογικών





Γραφείων, που υπάρχουν στο Νομό Χανίων. Στην περίπτωση αυτή, έγινε χρήση της δυνατότητας που παρέχει η διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 5 του ν. 2664/1998, ώστε το ακίνητο υπάχθηκε στην αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου του Δήμου Χανίων.

Ειδικότερα, 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 του ακινήτου στην αρμοδιότητα του ενός από τα περισσότερα συναρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία.

## 6.3 ΤΕΧΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται ανάλυση των σημαντικότερων Τεχνικών Προβλημάτων που σχετίζονται με τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Μετά από τη μελέτη όλων των στοιχείων, που προαναφέραμε, για την σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου στο Νομό Χανίων τα Τεχνικά Προβλήματα που τα αφορούν εντοπίζονται κυρίως:

- Στη δημιουργία υποβάθρων
- Στη σύνταξη φωτογραμμετρικών υποβάθρων
- Κατά την Κτηματογράφιση για τη συλλογή και επεξεργασία δηλώσεων
- Σε ειδικότερα ζητήματα που προέκυψαν κατά την Κτηματογράφιση

### 6.3.1 Προβλήματα στην Δημιουργία Υποβάθρων

**Αδυναμία ένταξης υπαρχουσών μελετών, που έχουν εκπονηθεί στην περιοχή μελέτης, στο Εθνικό Κτηματολόγιο.**

Για την περιοχή μελέτης, κατά την προκαταρκτική μελέτη, και με σκοπό τη δημιουργία υποβάθρων, έγινε παρουσίαση, αξιολόγηση, και αξιοποίηση όλων των υπαρχουσών μελετών, ώστε να διαπιστωθεί η δυνατότητα ένταξής της στη Μελέτη Εθνικού Κτηματολογίου. Από τις μελέτες, όσες ήταν ενταγμένες σε αναγνωρισμένο σύστημα αναφοράς, έγινε ψηφιοποίηση των ορίων τους (αν οι μελέτες υπήρχαν σε ψηφιακή μορφή απλά λήφθηκαν τα όριά τους) και σχεδιάστηκαν στο υπόβαθρο της προκαταρκτικής μελέτης ώστε να υπάρχει μια πιο εποπτική εικόνα της θέσης και της έκτασης των ανωτέρω μελετών, και να ελεγχθούν τυχόν επικαλύψεις τους. Στη συνέχεια εξετάστηκε κάθε μελέτη αναλυτικά.

Για κάθε μελέτη καταγράφηκαν - αξιολογήθηκαν τα παρακάτω στοιχεία:



- Τίτλος μελέτης
- Φορέας ανάθεσης
- Γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς
- Τοπογραφικά - κτηματογραφικά διαγράμματα, κλίμακα
- Διαγράμματα σε ψηφιακή μορφή
- Τεύχη μετρήσεων - υπολογισμοί
- Δίκτυα
- Μεθοδολογία εργασίας
- Χρονολογία εκπόνησης μελέτης
- Δηλώσεις ιδιοκτησίας
- Κύρωση μελέτης
- Δυνατότητα μεταφοράς στο Ε.Γ.Σ.Α 87

Συνολικά από το σύνολο των μελετών μόνο μία μελέτη αξιολογήθηκε ότι μπορεί να ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο, γεγονός που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην έλλειψη διαγραμμάτων σε ψηφιακή μορφή για την συντριπτική πλειοψηφία των μελετών.

Η εν λόγω μελέτη είναι η παρακάτω:

<b>ΔΗΜΟΣ: ΧΑΝΙΩΝ</b> <b>«ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ ΧΑΝΙΩΝ»</b>	
ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:	Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Δ/ΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ:	Ε.Γ.Σ.Α. 87
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ, ΚΛΙΜΑΚΑ:	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΛΙΜΑΚΑΣ 1:1000
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΣΕ ΨΗΦΙΑΚΗ ΜΟΡΦΗ:	ΝΑΙ
ΤΕΥΧΗ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ-ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ:	ΟΧΙ
ΔΙΚΤΥΑ:	ΟΧΙ
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:	ΕΠΙΓΕΙΑ
ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:	1996
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ:	ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΙ ΠΙΝΑΚΕΣ
ΚΥΡΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ:	
ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΤΟ Ε.Γ.Σ.Α./87:	ΝΑΙ

**Πιν. 6.7 :** Στοιχεία αξιολόγησης μελέτης στο Δήμο Χανίων «Κτηματογραφική Αποτύπωση της Παλιάς Πόλης Χανίων», Πηγή: Προκαταρκτική Μελέτη Κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων

Έγινε προσπάθεια ένταξης των τοπογραφικών υποβάθρων της μελέτης στα υπόβαθρα του Εθνικού Κτηματολογίου αλλά προέκυψαν εκτεταμένες ασυμφωνίες με τα φωτογραμμετρικά υπόβαθρα. Έγινε



αυτοψία σε πολλά σημεία, δειγματοληπτικά και διαπιστώθηκε ότι υπήρχαν αρκετές διαφορές με την υπάρχουσα κατάσταση. Κατόπιν αυτών αποφασίσθηκε η μελέτη να μην ενταχθεί στα υπόβαθρα του Εθνικού Κτηματολογίου.

**Διαγράμματα καθορισμού ζώνης Αιγιαλού σε ανεξάρτητο σύστημα αναφοράς.** Διαγράμματα καθορισμού ζώνης Αιγιαλού υπάρχουν σε αρκετές περιοχές κυρίως του Ν. Χανίων. Τα διαγράμματα αυτά έχουν χρησιμότητα στη δημιουργία υποβάθρων, για τη σύνταξη Κτηματολογίου στην περιοχή. Στη συγκεκριμένη περιοχή, τα διαγράμματα αυτά είναι σε ανεξάρτητο σύστημα αναφοράς. Παρόλα αυτά, με την βοήθεια σταθερών σημείων που αναγνωρίστηκαν και στα δύο διαγράμματα, εντάχθηκαν ζώνες Αιγιαλού στα τοπογραφικά και κτηματογραφικά υπόβαθρα του Εθνικού Κτηματολογίου.

Αντίστοιχες περιπτώσεις αδυναμίας ένταξης διαγραμμάτων στα κτηματογραφικά υπόβαθρα του Εθνικού Κτηματολογίου, εμφανίζονται και σε άλλες περιοχές της Ελλάδας που τελούνται υπό κτηματογράφηση.

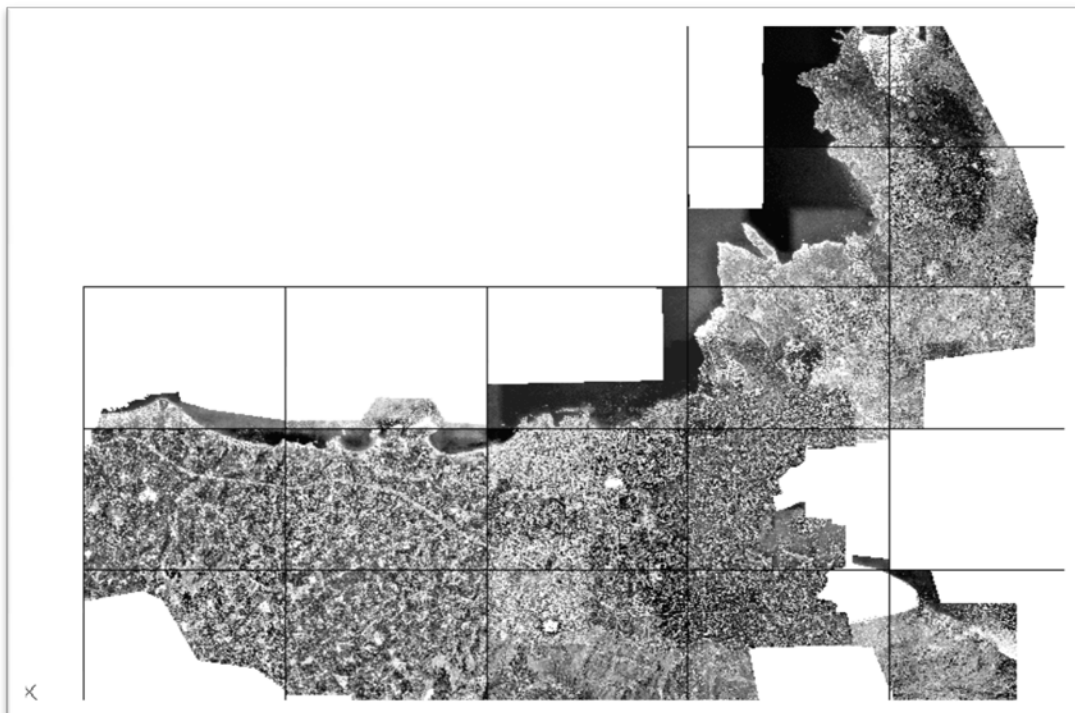
**Πολύ μεγάλη η κλίμακα των υποβάθρων για την απόδοση της μεγάλης έκτασης της περιοχής μελέτης.** Για την επιλογή της κλίμακας των υποβάθρων χρησιμοποιήθηκε ο ορθοφωτοχάρτης που δημιουργήθηκε από τις αεροφωτογραφίες κλίμακας 1:40.000 του Υπ. Γεωργίας. Η επιλογή έγινε με κριτήρια τη δόμηση, την κατάτμηση, τα θεσμοθετημένα όρια οικισμών, τα στοιχεία του Γ.Π.Σ.. Με βάση αυτά τα κριτήρια και σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Έργου της Κτηματολόγιο Α.Ε έγινε ο διαχωρισμός των περιοχών σε αγροτικές, αστικές, δασικές και άλλες και επιλέχθηκαν οι κλίμακες των υποβάθρων. Ο διαχωρισμός των περιοχών έγινε σε φυσικά ή τεχνητά όρια όπως ρέματα, δρόμους, όρια ιδιοκτησιών και άλλα. Εξ αιτίας της μεγάλης κατάτμησης της περιοχής και της

αυξημένης δόμησης προέκυψε πολύ μεγαλύτερη έκταση, από τη προϋπολογιζόμενη, για τα υπόβαθρα κλίμακας 1:1000.

### 6.3.2 Προβλήματα κατά τη Δημιουργία Αστικού Δικτύου Οριζοντιογραφικού Έλεγχου

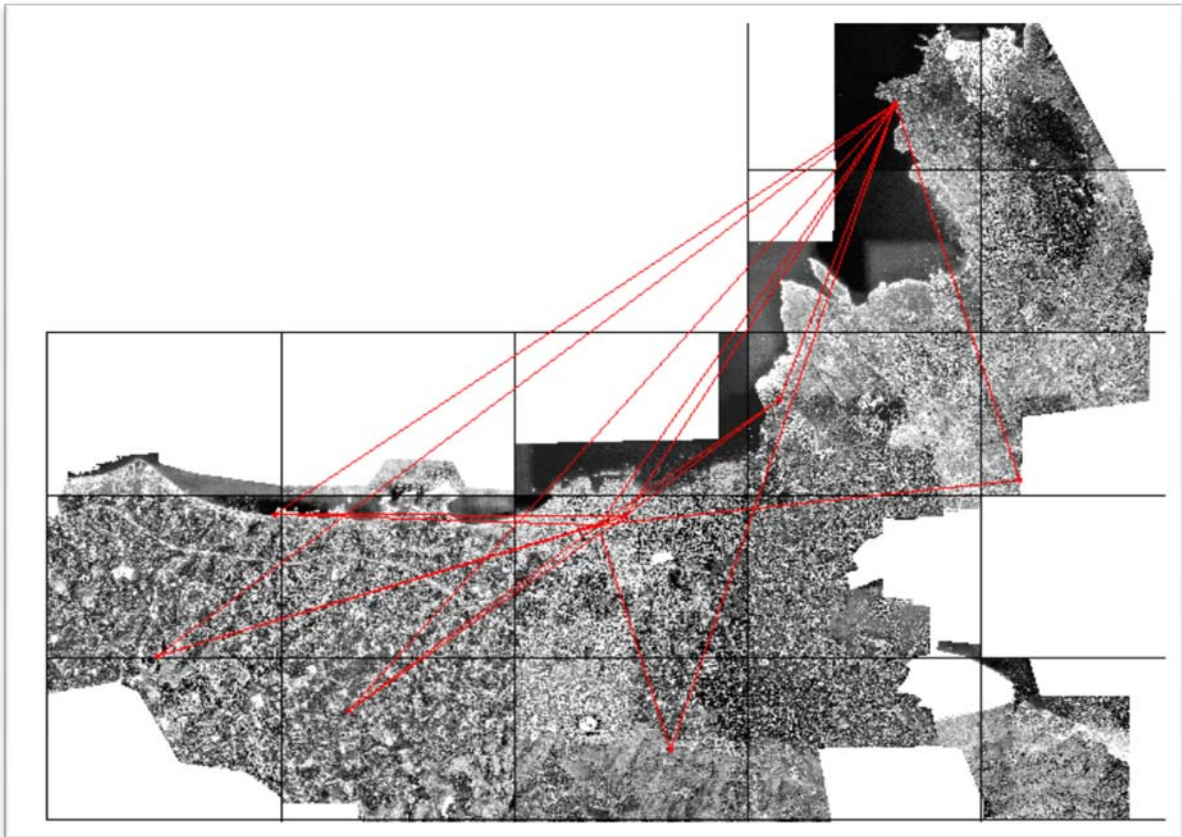
**Έλλειψη τριγωνομετρικού δικτύου για την ίδρυση αστικού πολυγωνομετρικού δικτύου.** Σκοπός της εργασίας ήταν η ίδρυση, μέτρηση και επίλυση του αστικού πολυγωνομετρικού δικτύου, στο νομό Χανίων. Συγκεκριμένα σχεδιάσθηκαν 107 πολυγωνομετρικά σημεία στον Νομό Χανίων. Η κατανομή των πολυγωνομετρικών σημείων, βασίστηκε στα μοντέλα των προδιαγραφών και εγκρίθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία της Κτηματολόγιο Α.Ε.

Λόγω της έλλειψης τριγωνομετρικού δικτύου, ο σχεδιασμός προέβλεπε τη χρησιμοποίηση Τριγωνομετρικών σημείων της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού, των οποίων η πυκνότητα και κατανομή καλύπτουν πλήρως την περιοχή μελέτης.



**Εικ. 6.4:** Περιοχή Μελέτης Νομού Χανίων, Πηγή: Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων

**Χρήση Τριγωνομετρικών σημείων μικρότερης της επιθυμητής τάξεως.** Στην περιοχή ενδιαφέροντος υπήρχε ικανό πλήθος τριγωνομετρικών της Γ.Υ.Σ. εκ των οποίων κατά τη διάρκεια των εργασιών υπαίθρου επελέγησαν και χρησιμοποιήθηκαν επτά (7) τριγωνομετρικά στη περιοχή Χανίων, ως σταθμοί αναφοράς (*reference stations*). Όλα τα τριγωνομετρικά, τα οποία και χρησιμοποιήθηκαν, βρίσκονταν σε βάθρα, και ήταν IV τάξεως, καθώς δεν υπήρχαν στην περιοχή, άλλα μεγαλύτερης τάξης. Επίσης, είχαν ελεγχθεί ως προς τις συντεταγμένες τους και την σωστή τους θέση και επιλέγηκαν με κριτήριο τις μεταξύ τους αποστάσεις (από 5km έως 10 km) και την γενικότερη γεωμετρία του δικτύου.



**Εικ. 6.5:** Τριγωνομετρικά Σημεία Γ.Υ.Σ., που Χρησιμοποιήθηκαν στην Περιοχή Χανίων, Πηγή: Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων

**Προβλήματα κατά τη μεθοδολογία μετρήσεων.** Στην περιοχή Χανίων, μετρήθηκαν από όλα τα τριγωνομετρικά της Γ.Υ.Σ., τα δύο νέα σημεία (NEFELI – KALOGERIS), ενώ ταυτόχρονα μετρήθηκαν και





όλα τα υπόλοιπα τριγωνομετρικά. Οι μετρήσεις των βάσεων δημιουργούν τρίγωνα, ενώ το κλείσιμο όλων των βάσεων δεν ξεπερνούσε τα μερικά χιλιοστά. Αναλυτικά χρησιμοποιήθηκαν επτά (7) τριγωνομετρικά, ενώ οι συνορθωμένες τιμές τους από την επίλυση, χρησιμοποιώντας μόνο ένα σημείο ελέγχου (T380092), ήταν.

a/a	X	Y	H
T297011	497164,7693	3926022,8533	106,9461
T297017	493884,7013	3927029,3400	236,2625
T297035	495904,7729	3929632,6678	33,1353
T380043	502678,8054	3925303,1241	169,9608
T380062	508657,3144	3930271,4762	177,7483
T380067	504540,8439	3931761,6393	79,2493
<b>T380092</b>	<b>506523,3460</b>	<b>3937222,6329</b>	<b>39,3670</b>

**Πιν. 6.8** : Συνορθωμένες τιμές Τριγωνομετρικών, από επίλυση, Πηγή: Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων

Αντίστοιχα, οι συνορθωμένες τιμές που χορηγεί η Γ.Υ.Σ., για τα παραπάνω τριγωνομετρικά είναι:

a/a	X	Y	H
T297011	497164,819	3926022,793	107,600
T297017	493884,784	3927029,297	237,086
T297035	495904,813	3929632,595	33,863
T380043	502678,837	3925303,068	170,236
T380062	508657,352	3930271,411	177,850
T380067	504540,871	3931761,567	79,490
T380092	506523,346	3937222,633	39,367

**Πιν. 6.9** : Συνορθωμένες τιμές Τριγωνομετρικών, από Γ.Υ.Σ., Πηγή: Τεχνική Έκθεση Κτηματογράφησης στο Νομό Χανίων

Οι διαφορές των μερικών εκατοστών, οφείλονται προφανώς στην γενικότερη συνόρθωση της Γ.Υ.Σ.. Για να μην επηρεασθεί με επιπλέον θόρυβο και σφάλματα το συγκεκριμένο δίκτυο, αποφασίσθηκε να κρατηθεί μόνο το αρχικό τριγωνομετρικό (T380092) ως σταθερό με αποτέλεσμα οι τελικές τιμές των νέων τριγωνομετρικών να είναι:

<b>KALOGERIS</b>	501903,7190	3929606,4310
<b>NEFELI</b>	501450,6540	3929446,7020



**Προβλήματα υπολογισμού υψομέτρων.** Όλες οι μετρήσεις ύψους με G.P.S. πραγματοποιούνται σε σχέση με την επιφάνεια του ελλειψοειδούς WGS84 και ονομάζονται Ελλειψοειδή Ύψη. Οι περισσότεροι υπάρχοντες χάρτες απεικονίζουν τα ορθομετρικά ύψη, σε σχέση, δηλαδή, με το Γεωειδές. Συνεπώς, οι χρήστες του GPS χρειάστηκαν, επίσης, τα ορθομετρικά ύψη.

Το πρόβλημα αυτό λύθηκε χρησιμοποιώντας Μοντέλα Γεωειδούς για τη μετατροπή του ελλειψοειδούς ύψους σε ορθομετρικό ύψος. Σε σχετικά επίπεδες περιοχές το Γεωειδές θεωρήθηκε σταθερό. Σε αυτές τις περιοχές, με τη χρήση ορισμένων τεχνικών μετατροπής δημιουργήθηκε ένα μοντέλο ύψους και τα ορθομετρικά ύψη μπορούσαν να υπολογιστούν με παρεμβολή, από τα υπάρχοντα δεδομένα. Η σχέση μεταξύ Ορθομετρικού και Ελλειψοειδούς ύψους είναι:  $h = H + N$

Στην μεγάλη πλειοψηφία των περιπτώσεων, τα σημεία που είχαν προηγουμένως μετρηθεί δεν ήταν το ίδιο ακριβή όσο τα νέα σημεία που μετρήθηκαν με το GPS. Αυτό θα δημιουργούσε μια ανομοιογένεια στο δίκτυο. Για το λόγο αυτό κρατήθηκαν σταθερές οι οριζοντιογραφικές συντεταγμένες των σημείων από τη συνόρθωση (η μετατροπή από WGS84 σε Ε.Γ.Σ.Α. 87, είναι ήδη γνωστή και ορισμένη), και μετατράπηκαν μόνο τα υψόμετρα μια και αυτά επηρεάζονται από το γεωειδές.

### **6.3.3 Προβλήματα κατά τη Σύνταξη Φωτογραμμετρικών Υποβάθρων**

**Προβλήματα στις Αεροφωτογραφίες κλίμακας 1 : 15.000.** Το *block* των αεροφωτογραφιών, που κάλυπτε την περιοχή μελέτης, ενώ δεν παρουσίαζε κενά στην κάλυψη της περιοχής, δεν σχημάτιζε ευθύγραμμες λωρίδες. Παράλληλα, οι επικαλύψεις τόσο μεταξύ των διαδοχικών λήψεων σε κάθε λωρίδα, όσο και μεταξύ των διαδοχικών





λωρίδων, παρουσιάζονταν μεγαλύτερα από τα συμβατικά 55% - 65% και 20% - 30%.

Επιπλέον, λόγω του διαβαθμισμένου των στρατιωτικών περιοχών, η μη ομοιομορφία του περιγράμματός τους σε κάθε αεροφωτογραφία δημιουργούσε προβλήματα, εφόσον η περιοχή που διαβαθμιζόταν από τη Γ.Υ.Σ. ήταν κατά πολύ μεγαλύτερη από αυτή των στρατιωτικών περιοχών και διαφορετική από εικόνα σε εικόνα. Για το λόγο αυτό, με αίτηση των αναδόχων στην Γ.Υ.Σ. επανεξετάστηκαν διαβαθμισμένες περιοχές και παραδόθηκαν νέες εκτυπώσεις διαθετικών με πιο προσεκτική απόσβεση, προσφέροντας επιπλέον πληροφορία που δεν εμφανιζόταν στις προηγούμενες.

Επιπρόσθετα, ελέχθησαν τα ραδιομετρικά χαρακτηριστικά των διαθετικών που χρησιμοποιήθηκαν. Στα διαθετικά, αυτά, ενώ δεν διαπιστώθηκαν ατέλειες όπως κηλίδες, λωρίδες φωτός ή σημαντικά προβλήματα τόνων ή *contrast*, παρουσιάστηκαν ορισμένα προβλήματα απόχρωσης και ευκρίνειας λεπτομερειών εδάφους που λόγω κλίμακας των αεροφωτογραφιών και του προορισμού τους, για την παραγωγή των ορθοφωτοχαρτών, κρίθηκαν ελάσσονος σημασίας.

**Προβλήματα στις Αεροφωτογραφίες κλίμακας 1 : 6.000.** Το σύνολο των αεροφωτογραφιών κλίμακας 1: 6.000 που κάλυπταν την αστική περιοχή, με ημερομηνία λήψης 10/06/1997, δεν κάλυπτε την περιοχή του Ο.Τ.Α. Κουνουπιδιανών και γι αυτό ζητήθηκαν συμπληρωματικές πτήσεις.

Οι αεροφωτογραφίες χωρίστηκαν σε τέσσερα (4) φωτογραμμετρικά *block* με κριτήριο τη συνέχεια των αεροφωτογραφιών και την κάλυψη ανά Ο.Τ.Α. Με τη λογική αυτή διαμορφώθηκε ένα φωτογραμμετρικό *block* για τους Ο.Τ.Α. Χανίων, Μουρνιών, Νέας Κυδωνίας, Νεροκούρου, Περιβολιών και Σούδας (*block A*), ένα (1)



συμπληρωματικό *block* για τους Ο.Τ.Α. Χανίων και Κουνουπιδιανών *block B*) και δύο (2) για τον Ο.Τ.Α. Κουνουπιδιανών αποκλειστικά.

Γενικά κρίθηκε ικανοποιητική η κάλυψη των υπολοίπων αστικών περιοχών, αλλά παρέμεναν προβλήματα και σε αυτές τις αεροφωτογραφίες όπως παρουσία εικονοκέντρων στη θάλασσα, μεγάλες κατά μήκος (70%) και κυμαινόμενες κατά πλάτος (15% - 50%) επικαλύψεις, πλευρικές μεταθέσεις των εικονοκέντρων γειτονικών αεροφωτογραφιών της ίδιας πτήσης, απόκρυψη μεγάλων περιοχών σε διαβαθμισμένες περιοχές που τελικά δεν ήταν στρατιωτικού ενδιαφέροντος.

Εντούτοις, ελέχθησαν τα ραδιομετρικά χαρακτηριστικά των διαθετικών που χρησιμοποιήθηκαν. Στα διαθετικά, αυτά, ενώ δεν διαπιστώθηκαν ατέλειες όπως κηλίδες, λωρίδες φωτός, ή σημαντικά προβλήματα τόνων ή *contrast*, παρουσιάστηκαν, ωστόσο, ορισμένα προβλήματα απόχρωσης και ευκρίνειας λεπτομερειών εδάφους που, λόγω κλίμακας των αεροφωτογραφιών και τον προορισμό τους, για την παραγωγή των φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων, αντιμετωπίστηκαν με ειδική επεξεργασία κατά τη διάρκεια της ψηφιοποίησης, επιλέγοντας ανάλυση δώδεκα (12) μικρών του μέτρου και αυξάνοντας την διακριτική ικανότητα της εικόνας.

**Προβλήματα κατά τον προσδιορισμό των συντεταγμένων των φωτοσταθερών σημείων.** Η ακρίβεια προσδιορισμού των συντεταγμένων των φωτοσταθερών σημείων διατηρώντας σταθερό μόνο ένα τριγωνομετρικό σημείο του κρατικού συστήματος αναφοράς, με βάση τη μεθοδολογία μέτρησης και τις προδιαγραφές του συστήματος εντοπισμού, είναι της τάξης του ενός με δύο εκατοστών (1-2 cm). Διατηρώντας όλα τα σημεία του κρατικού δικτύου σταθερά η ακρίβεια στο προσδιορισμό των φωτοσταθερών σημείων οριζοντιογραφικά και υψομετρικά είναι της τάξης των έξι εκατοστών (6cm), γεγονός που οφείλεται στην τελική ακρίβεια της



συνόρθωσης του κρατικού δικτύου. Με τον τρόπο αυτό, στην ουσία, υποβιβάζεται η τελική ακρίβεια των σημείων, σε επίπεδα όμως συμβατά με την ακρίβεια που επιδιώκεται. Έτσι εξασφαλίζεται, όμως, η συμβατότητα με άλλες όμορες μελέτες, στοιχείο εξαιρετικά σημαντικό σε σχέση με τον στόχο των συγκεκριμένων εργασιών.

Προβλήματα κατά τον Αεροτριγωνισμό. Κατά την επίλυση του αεροτριγωνισμού, αξιοποιήθηκε η δυνατότητα που προσφέρεται από την μέθοδο αεροτριγωνισμού κατά δέσμες. Με αυτόν τον τρόπο, κατορθώθηκε, να γίνονται διορθώσεις (*selfcalibration*) από συστηματικά σφάλματα που εμφανίζονται στο σύνολο του *block*. Η εφαρμογή έγινε έτσι ώστε να αγνοούνται κατά την επίλυση χονδροειδή σφάλματα τα οποία μπορεί να οφείλονταν σε λάθος σκοπεύσεις επί των αεροφωτογραφιών, σε σημεία παράλλαξης, σύνδεσης και σε φωτοσταθερά σημεία, σε λανθασμένες επίγειες μετρήσεις επί των φωτοσταθερών αλλά και σε σύγχυση που μπορεί να οφείλονται σε λάθος χαρακτηρισμό σημείων και φωτοσταθερών.

Τα σημεία αυτά υπολογίζονται με τυπικό σφάλμα που τείνει στο άπειρο και ως εκ τούτου δεν συμμετέχουν στην επίλυση κατά X, Y ή/και Z. Τα σημεία αυτά χαρακτηρίζονται ως *eliminated points*. Στόχος ήταν το μέσο τετραγωνικό σφάλμα κατά X, Y και Z του εξωτερικού προσανατολισμού κάθε στερεοζεύγους, στην βάση των φωτοσταθερών σημείων που χρησιμοποιούνται να είναι το πολύ της τάξης του 1 *pixel* σάρωσης.

**Προβλήματα κατά τη δημιουργία ψηφιακού μοντέλου εδάφους.** Οι επιπολικές εικόνες είναι απαραίτητες για την αυτόματη συσχέτιση ομολόγων σημείων και την στερεοσκοπική όραση του μοντέλου. Η δημιουργία τους, αποτελεί μια αυτοματοποιημένη διαδικασία γεωμετρικής διόρθωσης, με σκοπό την εξάλειψη της Y παράλλαξης στο μοντέλο, διορθώνοντας παράλληλα την κλίμακα και τις γωνίες στροφής των αεροφωτογραφιών. Χωρίς τη διόρθωση



αυτή, τα λάθη κατά τη συσχέτιση είναι σημαντικά, ενώ η στερεοσκοπική όραση, δύσκολη και κουραστική. Οι επιπολικές εικόνες χρησιμοποιήθηκαν για την λήψη προσωρινών τιμών των θέσεων των ομολόγων σημείων κατά την φάση της ψηφιακής συσχέτισης.

Ο υπολογισμός του υψομέτρου σε κάθε σημείο του DTM, έγινε με την αυτόματη συσχέτιση ομολόγων σημείων στις επιπολικές με την μέθοδο των Ελαχίστων Τετραγώνων (*Least Square matching*). Κατά την φάση αυτήν δημιουργήθηκε το ψηφιακό μοντέλο εδάφους στην επικαλυπτόμενη περιοχή του κάθε μοντέλου με τη μορφή τετραγωνικού καννάβου (*grid*), σε κάθε κορυφή του οποίου είναι γνωστό το υψόμετρο. Η ακρίβεια παρεμβολής υψόμετρου εξαρτήθηκε αφ' ενός μεν από την μέθοδο παρεμβολής, αφ' εταίρου δε από την πυκνότητα των σημείων, από την απόσταση δηλαδή, μεταξύ των κορυφών του καννάβου.

Για τη συγκεκριμένη μελέτη η ανάλυση του DTM που προτιμήθηκε ήταν 5x5 m και 10x10 m, ενώ η υψομετρική ακρίβεια ήταν η αναμενόμενη, δηλαδή της τάξης του 0.7m. Για την ενίσχυση του αλγόριθμου συσχέτισης και γενικότερα της στρατηγικής *matching* που ακολουθήθηκε ανά περιοχή, απαιτήθηκε σειρά επεμβάσεων με στόχο να εξασφαλιστεί η απαιτούμενη ποιότητα και η αναμενόμενη ακρίβεια στο τελικό προϊόν, όπως η οριοθέτηση περιοχών όπου αναμενόταν να υπάρξει υψηλός θόρυβος όπως σκιερές πλαγιές βουνών, έντονα πρανή, απότομες εδαφικές εξάρσεις, τεχνικές κατασκευές, κ.λπ., καθώς και αστικές περιοχές. Σ' αυτές τις περιοχές πιθανά σφάλματα αυτόματης συσχέτισης αντιμετωπίστηκαν με επιλεκτική επιλογή σημείων υψομετρίας.

Στη συνέχεια έγινε επιλεκτική ψηφιοποίηση σημείων υψομετρίας καθώς και *breaklines*, βαθέων γραμμών υδρολογικού δικτύου και κορυφογραμμών για την ορθότερη απόδοση του ψηφιακού μοντέλου



εδάφους. Το πρόγραμμα αυτόματης συσχέτισης αναγνώρισε την ιδιότητα των γραμμών αυτών και δημιούργησε αυτόματα κατά μήκος τους, νέα σημεία σε προκαθορισμένη απόσταση μεταξύ τους. Επίσης χρησιμοποιήθηκαν οι ήδη επιλεγμένες χαρακτηριστικές γραμμές (*breaklines*, βαθιές γραμμές, κορυφογραμμές, κ.λ.π.), για την ορθότερη τοποθέτηση των νέων σημείων, αυτών δηλαδή, που τοποθετήθηκαν με αυτοματοποιημένη διαδικασία συσχέτισης, κάνοντας παρεμβολή ανάμεσα στα ήδη τοποθετημένα σημεία υψομετρίας, εξομαλύνοντας έτσι τις όποιες απότομες αλλαγές ανάγλυφου λόγω θορύβου που συνήθως προέκυπτε από την τοποθέτηση σημείων σε κορυφές δέντρων, στέγες σπιτιών και άλλα. Ο βαθμός εξομάλυνσης άλλαζε παραμετρικά και εξαρτήθηκε από το είδος του εδάφους.

Το ψηφιακό μοντέλο εδάφους που παράχθηκε με αυτοματοποιημένες μεθόδους είχε ένα ποσοστό σωστών σημείων της τάξης του 70% του συνολικού αριθμού των παρατηρημένων σημείων. Σύμφωνα με τα παραπάνω, ήταν απαραίτητο να γίνει εποπτεία και διόρθωση του, από χονδροειδή λάθη που προέρχονταν από συσχέτιση λανθασμένων *pixels* τα οποία εντοπίστηκαν με στερεοσκοπική εποπτεία του μοντέλου και διορθώθηκαν από τους χειριστές.

**Προβλήματα κατά την παραγωγή ορθοφωτογραφιών.** Η ακρίβεια της ψηφιακής Ορθοφωτογραφίας ελαττώνεται όσο προχωράμε προς τα άκρα της αεροφωτογραφίας, μια και τα σφάλματα που οφείλονται στο ψηφιακό μοντέλο εδάφους, αυξάνονται ακτινικά και είναι ανάλογα της απόστασης από το κέντρο της αεροφωτογραφίας. Έτσι, η παραγωγή της περιορίστηκε στην κεντρική περιοχή της αεροφωτογραφίας.

Επίσης η διαφορική ορθοαναγωγή των αεροφωτογραφιών χρησιμοποίησε μοντέλα για εσωτερικές διορθώσεις λόγω καμπυλότητας της γης, ατμοσφαιρικής διάθλασης και ακτινικής



διαστροφής των φακών και αφού χρησιμοποίησε το κατάλληλο τυπολόγιο διαφορικής ορθοαναγωγής, δημιούργησε νέο ψηφιακό αρχείο ορθοφωτογραφίας, με μέγεθος pixel ίσο με 0.5 m στο έδαφος.

Ακολούθως, η σύνθεση του φωτομωσαϊκού έγινε ψηφιακά, αφού πρώτα πραγματοποιήθηκαν οι κατάλληλες διορθώσεις. Σκοπός της διαδικασίας σύνθεσης ψηφιακού φωτομωσαϊκού ήταν η απομάκρυνση των ραδιομετρικών και γεωμετρικών διαφορών κατά μήκος των ορίων συγκόλλησης, διατηρώντας ταυτόχρονα την ίδια μετρητική ακρίβεια σε όλο το φωτομωσαϊκό.

Σημαντικές ραδιομετρικές διαφορές εντοπίστηκαν μεταξύ γειτονικών αεροφωτογραφιών, οι οποίες άνηκαν σε διαφορετικές γραμμές πτήσεις, και απομακρύνθηκαν. Οι διαφορές αυτές οφείλονταν κατά κύριο λόγο στην μεταβολή του φωτισμού κατά την χρονική διάρκεια της λήψης καθώς και στις διαφορετικές συνθήκες εμφάνισης των *films*.

Η εφαρμογή γεωμετρικής διόρθωσης, για την απομάκρυνση γεωμετρικών παραμορφώσεων στο όριο συγκόλλησης γειτονικών ορθοφωτογραφιών, δεν κρίθηκε απαραίτητη, λόγω των πολύ μικρών σφαλμάτων ταύτισης ομόλογων σημείων στην κοινή περιοχή. Στη συνέχεια, με τον ποιοτικό έλεγχο των ορθοφωτογραφιών πραγματοποιήθηκαν δύο έλεγχοι: ο έλεγχος της γεωμετρικής ακρίβειας και ο έλεγχος της εμφάνισης.

Για τον έλεγχο της ακρίβειας επιλέχθηκαν συνολικά είκοσι 20 σημεία στον Νομό Χανίων, τα οποία κάλυπταν πλήρως την περιοχή μελέτης. Για κάθε ένα από τα σημεία αυτά μετρήθηκαν οι συντεταγμένες τους πάνω στις ορθοφωτογραφίες και συγκρίθηκαν με τις πραγματικές. Το



μέσο σφάλμα που προέκυψε από τη σύγκριση αυτή είναι

$$\sigma_{x,y} = \frac{\sqrt{\Delta_x^2 + \Delta_y^2}}{n} < 0.40 \mu \text{ στο Νομό Χανίων.}$$

Ο ποιοτικός έλεγχος της εμφάνισης των ορθοφωτογραφιών πραγματοποιήθηκε σε πρώτη φάση κατά τη σύνθεση των φωτομωσαϊκών όπου ελέγχθηκε η φωτεινότητα και η χρωματική αντίθεση των εικόνων (*contrast*). Ένας δεύτερος ποιοτικός έλεγχος έγινε κατά τη σύνθεση του κάθε φύλλου χάρτη και πριν αυτός σταλεί για εκτύπωση. Στη φάση αυτή εντοπίστηκαν φύλλα χάρτου που δεν είχαν ικανοποιητικά ραδιομετρικά χαρακτηριστικά. Ακολούθησαν κατάλληλες διορθώσεις, μεμονωμένα, για τα συγκεκριμένα φύλλα. Ο τελικός ποιοτικός έλεγχος εκτελέστηκε μετά από την εκτύπωση όπου ελέχθησαν μία προς μία όλες οι εκτυπώσεις πριν από την τελική παράδοση.

Τέλος, με τον έλεγχο υψομετρικής ακρίβειας του ψηφιακού μοντέλου (*DTM*), το μέσο σφάλμα που προέκυψε από την σύγκριση του υψομέτρου παρεμβολής στο *DTM*, με το υψόμετρο που προσδιορίστηκε από τον χάρτη είναι:  $\sigma_z = 0,40 \mu$  στον Νομό Χανίων

**Προβλήματα κατά τις φωτογραμμετρικές αποδόσεις.** Οι αποδόσεις έγιναν από τις αεροφωτογραφίες κλίμακας 1:6000. Τα φωτογραμμετρικά διαγράμματα περιέχουν τις τοπογραφικές λεπτομέρειες, που είναι δυνατόν να αναγνωρισθούν στα στερεοσκοπικά μοντέλα. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα, να δημιουργηθεί σύγχυση από πληροφορία, που φωτογραμμετρικά θα είχε σχεδιασθεί στο χώρο, αλλά δεν ταυτίστηκε με αυτή που πραγματικά απεικονίζονταν στο έδαφος, για παράδειγμα μαρκίζες, εξώστες, φωταγωγοί και άλλα. Για αυτόν το λόγο κρίθηκε απαραίτητη η σχεδίαση χαρακτηριστικών σημείων, τα οποία χρησιμοποιήθηκαν ως σημεία αναφοράς των συνεργείων, που ανέλαβαν τις ενημερώσεις και συμπληρώσεις των φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων στο πεδίο.



Σε κάθε στάδιο των εργασιών, πραγματοποιήθηκε έλεγχος των δεδομένων, είτε με δείγματα από κάθε πινακίδα που ολοκληρωνόταν, είτε με σύγκριση των συντεταγμένων των χαρακτηριστικών σημείων που προαναφέρθηκαν με τις αντίστοιχες γεωδαιτικές τους συντεταγμένες, όπως αυτές προέκυψαν από επίγειες μετρήσεις.

Βάσει των προδιαγραφών, κάθε χαρτογραφική οντότητα απεικονίστηκε με ένα ή περισσότερα είδη συμβόλων, ενώ είχαν ορισθεί και τα ξεχωριστά γεωμετρικά χαρακτηριστικά των γραφικών τους, όπως επίσης και η ξεχωριστή κωδικοποίηση τους. Παρ' ότι στα σύμβολα των προδιαγραφών δεν υπήρχε συμβολισμός μεμονωμένου δέντρου, κρίθηκε αναγκαία η χρησιμοποίησή του, μια και σε κάποιες περιπτώσεις δέντρα κρύβουν ιδιοκτησίες, ή ακόμα και κατοικίες. Επίσης, περιοχές με σκιά, άλσος ή άλλα φυσικά ή τεχνητά εμπόδια, που δυσκόλευαν τη στερεοσκοπική παρατήρηση και ερμηνεία, προσδιορίστηκαν και ενημερώθηκαν επίγεια, παράλληλα με τις φωτογραμμετρικές εργασίες.

#### **6.3.4 Προβλήματα κατά την Κτηματογράφηση**

**Ενημέρωση φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων, στα πλαίσια προετοιμασίας υποβάθρων για την συλλογή δηλώσεων.** Οι εργασίες της ενημέρωσης - συμπλήρωσης φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων περιελάμβαναν τον έλεγχο ορθότητας του φωτογραμμετρικού διαγράμματος, την εξακρίβωση και συμπλήρωση των ορίων, τη συμπλήρωση και διόρθωση των κυρίων κατασκευών, τη διόρθωση μαρκίζας όπου χρειαζόταν· αφαιρέθηκαν οι μαρκίζες στις περιπτώσεις που έβγαιναν έξω από τα όρια του γεωτεμαχίου. Επιπλέον, έγινε συμπλήρωση των ορόφων των κτιρίων.

**Προβλήματα κατά τον εντοπισμό ακινήτου, στα πλαίσια συλλογής και επεξεργασίας των δηλώσεων.** Κατά την διάρκεια της συλλογής των δηλώσεων εμπράγματων δικαιωμάτων και με





μικρή χρονική υστέρηση, οι δηλώσεις που υποβλήθηκαν για τα ακίνητα αξιολογήθηκαν, συσχετιζόμενες μεταξύ τους και με τα λοιπά στοιχεία που περιήλθαν στη γνώση της μελετητικής ομάδας (δημόσια περιουσία, δασικές περιοχές κ. λ. π.). Η φάση της επεξεργασίας των δηλώσεων έγινε στα ενιαία προσωρινά κτηματογραφικά διαγράμματα.

Από το Γενικό Πλάνο του Ο.Τ.Α. εντοπιζόταν η πινακίδα στην οποία πιθανολογούνταν η θέση του ακινήτου. Από την πινακίδα και με την βοήθεια χαρακτηριστικών σημείων που υποδείκνυε ο ιδιοκτήτης στον Μηχανικό εντοπισμού, προσεγγίζονταν η θέση του εν λόγω ακινήτου. Κατόπιν γινόταν έλεγχος σε σχέση με τους πίνακες που καταρτίστηκαν κατά την κτηματογράφηση στο ύπαιθρο και, εφόσον επιβεβαιωνόταν η θέση του ακινήτου, σημειώνονταν στην δήλωση ο Κ.Α.Ε.Κ. και στο διάγραμμα το όνομα του ιδιοκτήτη, προκειμένου να βοηθήσει στον εντοπισμό των υπόλοιπων ακινήτων. Σε περιπτώσεις που εξαντλούνταν όλα τα βοηθητικά στοιχεία και δεν επιβεβαιωνόταν η θέση του ακινήτου, με ραντεβού, ο ιδιοκτήτης και ο μηχανικός μετέβαιναν στο ύπαιθρο για την διενέργεια αυτοψίας, προκειμένου να προσδιοριστεί η θέση του ακινήτου.

Κατά την φάση του ελέγχου εντοπισμού του γεωτεμαχίου γινόταν αντιπαραβολή με το υπόβαθρο όσον αφορά στα κτίρια που δηλώνονταν και σε αυτά που υπήρχαν στο χαρτογραφικό υπόβαθρο. Τα κτίρια αριθμούνταν στο υπόβαθρο και στη δήλωση και σε περιπτώσεις συστάσεων αριθμούνταν τα ακίνητα εντός του γεωτεμαχίου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις προδιαγραφές και στις οδηγίες της Κτηματολόγιο Α.Ε.

**Προβλήματα κατά την εφαρμογή των τοπογραφικών διαγραμμάτων, που κατατέθηκαν με τις αρχικές δηλώσεις, στο πλαίσιο επεξεργασίας των δηλώσεων.** Προβλήματα αντιμετωπίστηκαν όσον αφορά στην εφαρμογή των τοπογραφικών



διαγραμμάτων, που κατατέθηκαν με τις αρχικές δηλώσεις· σε περίπτωση που γινόταν η προσκόμιση των τοπογραφικών, σύμφωνα με την απαιτούμενη διαδικασία, η ποιότητα και ακρίβειά τους ήταν τέτοια, ώστε καθίστατο αδύνατη η αποσαφήνιση νομικών προβλημάτων και προβλημάτων προσδιορισμού θέσης. Αυτό οφείλονταν στην πλημμελή σύνταξή τους, ή στην σύνταξή τους από πρόσωπα τα οποία στερούνταν της απαραίτητης επιστημονικής κατάρτισης και εμπειρίας. Οι παρατηρήσεις, που προέκυψαν από την επεξεργασία και τον έλεγχο πλήθους προσκομισθέντων τοπογραφικών διαγραμμάτων, περιγράφονται παρακάτω.

Σε πολλές περιπτώσεις επρόκειτο για ελλιπέστατα τοπογραφικά διαγράμματα, χωρίς σκαρίφημα οδοιπορικού ή απόσπασμα κάποιου διαγράμματος, με τη θέση του γεωτεμαχίου σημειωμένη στην ευρύτερη περιοχή, και χωρίς αναγραφή των όμορων ιδιοκτητών. Επίσης, δεν υπήρχαν συντεταγμένες των κορυφών των γεωτεμαχίων, με εικονικές διαστάσεις πλευρών, ή σε πολλές των περιπτώσεων χωρίς διαστάσεις, με λάθος προσανατολισμό ή ανυπαρξία προσανατολισμού και με γεωαναφορά σε αυθαίρετο σύστημα συντεταγμένων, ενώ είναι γνωστό ότι το προβολικό σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου είναι το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87). Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν τοπογραφικά διαγράμματα με γεωαναφορά κρατικά συστήματα συντεταγμένων όπως Ισαπέχουσα Αζιμουθιακή Προβολή (*Hatt*) και Εγκάρσια Μερκατορική Προβολή των 3 μοιρών (*UTM 3*), τα οποία απαιτούσαν σημαντικό χρόνο για τη μετατροπή των συντεταγμένων των κορυφών τους. Η δε μετατροπή διαγραμμάτων μεγάλων εκτάσεων όπως οι Πράξεις Εφαρμογής, γραμμές Αιγιαλού και Παραλίας, γραμμές απαλλοτριωμένων εκτάσεων και άλλα, απαιτούσαν μαθηματικούς μετασχηματισμούς μετατροπής.

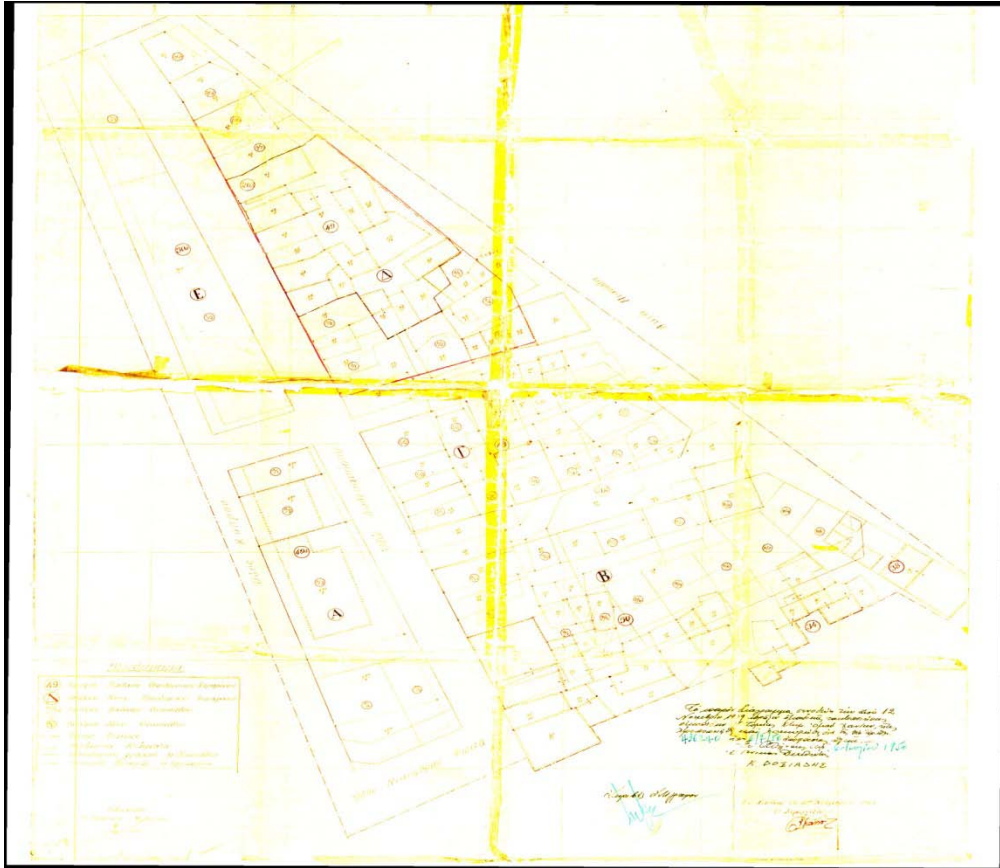
Επιπλέον, προσκομίστηκαν τοπογραφικά διαγράμματα τα οποία ήταν απλά σκαριφήματα και όπου διάφορες γραμμές δημιουργούσαν ένα ή



περισσότερα πολύγωνα, προσομοιάζοντας το δηλωθέν γεωτεμάχιο, και τοπογραφικά που δεν ανέφεραν στο είδος των ορίων, όπως συρματοπλεγμα, τοίχιο και άλλα. Υπήρξαν και πολλά τοπογραφικά, όπου οι μετρήσεις ήταν πρόδηλο ότι έγιναν με μετροταινία ή με άλλο τρόπο εμπνευσμένο από τον μηχανικό που τα συνέταξε.

Παράλληλα, διαπιστώθηκαν αποκλίσεις των τοπογραφικών διαγραμμάτων σε σχέση με την υλοποιημένη στο έδαφος κατάσταση. Προσκομίστηκαν τοπογραφικά διαγράμματα ομόρων γεωτεμαχίων, με διαφορετική εφαρμογή των εγκεκριμένων ρυμοτομικών γραμμών και με επικάλυψη των ορίων των ιδιοκτησιών, και τοπογραφικά των οποίων ο υπολογισμός του εμβαδού σύμφωνα με τις ορθογώνιες συντεταγμένες των κορυφών του γεωτεμαχίου διέφερε από το υπολογισμένο εμβαδόν και πάντα υπέρ της αρτιότητας του γεωτεμαχίου. Πολλά τοπογραφικά διαγράμματα ανέφεραν ότι το γεωτεμάχιο ήταν αυτοτελές και δεν προερχόταν από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης, ενώ αυτό ήταν τμήμα κληροτεμαχίου ή τμήμα εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας επί ενός αρχικού γεωτεμαχίου.

Πολλά από αυτά ήταν παραμορφωμένες ή μη ευκρινείς φωτοτυπίες τοπογραφικών, είτε τοπογραφικά «συναρμολογημένα» αποτελούμενα από δύο ή περισσότερες σελίδες μεγέθους Α3 ή Α4. Σε πολλές περιπτώσεις υπήρχε παντελής έλλειψη τοπογραφικού διαγράμματος στην αρχική δήλωση, οι τίτλοι κτήσης ήταν παλαιοί και ανέφεραν κατά προσέγγιση το εμβαδόν των μεταβιβαζόμενων γεωτεμαχίων, ή ακόμα χειρότερα, το δικαίωμα στηριζόταν στη χρησικτησία με μοναδικό επισυναπτόμενο στοιχείο μία βεβαίωση του αρμόδιου ΟΤΑ. Στις περιπτώσεις αυτές, πραγματοποιήθηκε επιτόπιος έλεγχος με τη μέθοδο της αυτοψίας.



Εικ. 6.6 : Τοπογραφικό Διάγραμμα Παλιάς Πόλης Χανίων, Έτους 1950

### 6.3.5 Ειδικότερα Ζητήματα που Αφορούν στα Κ.Α.Ε.Κ. των Ακινήτων

**Κ.Α.Ε.Κ. γεωτεμαχίων με ελάχιστο κοινό όριο.** Κατά τη μελέτη Κτηματογράφησης στην περιοχή μελέτης μας , παρατηρήθηκαν περιπτώσεις όπου το σχήμα του γεωτεμαχίου ήταν τέτοιας μορφής, ώστε το συνεχόμενο τμήμα είχε κάποια σημεία σύνδεσης πολύ μικρού μήκους. Στην περίπτωση αυτή, το γεωτεμάχιο πήρε ένα Κ.Α.Ε.Κ.. Τα γεωτεμάχια τέτοιων γεωμετρικών διαστάσεων, δεν πληρούν τις πολεοδομικές προϋποθέσεις.

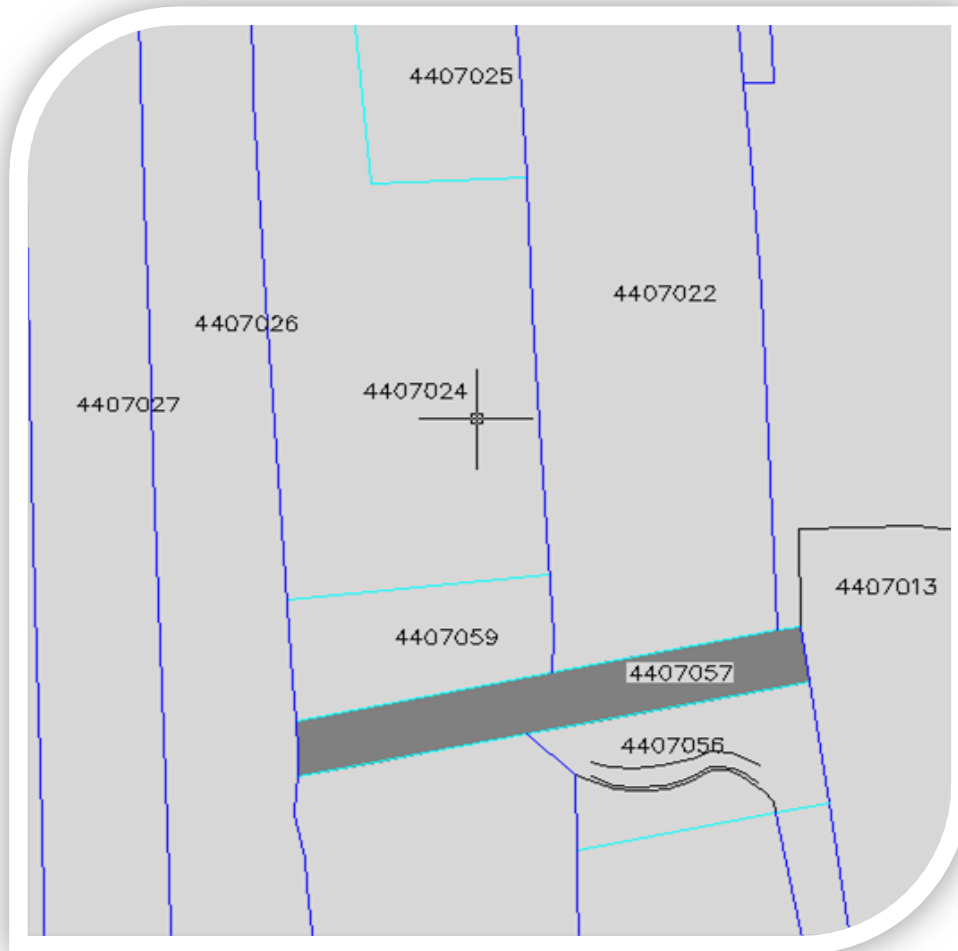
**Κ.Α.Ε.Κ. κοινής διόδου μεταξύ δύο γεωτεμαχίων.** Ήρθαμε πολλάκις αντιμέτωποι με το πρόβλημα Κ.Α.Ε.Κ. κοινής διόδου μεταξύ δυο γεωτεμαχίων. Συγκεκριμένα, οι δίοδοι αυτές, οι οποίες δεν αποτελούσαν δημοτικές εκτάσεις, δηλώθηκαν από τους δικαιούχους με συγκεκριμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς και

χαρακτηρίστηκαν με ξεχωριστό Κ.Α.Ε.Κ. Με τον τρόπο αυτό, εμφανίζονταν ως γεωτεμάχια, χωρίς να πληρούν τα χαρακτηριστικά ενός τέτοιου ακινήτου. Σε περίπτωση που οι δίοδοι αυτοί δεν δηλώνονταν, θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν με Κ.Α.Ε.Κ. ειδικής έκτασης δρόμου 99, δηλαδή, κοινόχρηστη έκταση. Το ειδικό αυτό ζήτημα αντιμετωπίστηκε με τον καθορισμό διαφορετικού αριθμού Κ.Α.Ε.Κ. στη θέση του διψήφιου αριθμού του τομέα ,για την επισήμανση αυτού του είδους εκτάσεων.

Παρακάτω παρατίθενται δυο αποσπάσματα του κτηματολογικού χάρτη του Δήμου Χανίων για την καλύτερη κατανόηση του συγκεκριμένου προβλήματος.



**Διάγραμμα 6.6:** Κοινόχρηστος χώρος μεταξύ ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ δρόμου, Πηγή: Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών Δήμου Χανίων



**Διάγραμμα 6 . 7 :** Κοινόχρηστος χώρος μεταξύ ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ της κτηματολογικής Ενότητας, Πηγή: Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών Δήμου Χανίων

**Κ.Α.Ε.Κ. τμημάτων «Κοινόχρηστων Χώρων» σε γεωτεμάχια με κάθετες ιδιοκτησίες.** Προέκυψε, επίσης, πρόβλημα με τα Κ.Α.Ε.Κ. των τμημάτων κοινόχρηστων χώρων, τα οποία υπήρχαν σε γεωτεμάχια με κάθετες ιδιοκτησίες. Η σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών, σε γεωτεμάχιο, δημιούργησε τμήμα, που δεν είχε χιλιοστά, και άρα ούτε Κ.Α.Ε.Κ .κάθετης. Αυτό σημαίνει ότι δεν χαρακτηρίζεται από τον τίτλο ως κάθετη ιδιοκτησία, αλλά ως κοινόχρηστος χώρος του γεωτεμαχίου, που χρησιμοποιούν όλες οι κάθετες ή μερικές από αυτές.

Παράλληλα, το εμβαδόν αυτών των τμημάτων, προσμετρήθηκε στο συνολικό εμβαδόν του γεωτεμαχίου. Το ποσοστό αυτών των

τμημάτων ήταν περίπου 1,5% των γεωτεμαχίων στα οποία έχει γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών.

**Η αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος επετεύχθη με τον χαρακτηρισμό των τμημάτων αυτών με κωδικό ειδικών εκτάσεων, παρά το γεγονός ότι δεν είχαν χιλιοστά. Με τον τρόπο αυτό, τέτοια τμήματα** επισημάνθηκαν στο κτηματολογικό διάγραμμα ως ειδικές εκτάσεις και στη βάση δεδομένων εμφανίζονταν ότι αποτελούν κάθετη ιδιοκτησία χωρίς χιλιοστά. Τοιουτοτρόπως αποφεύχθηκε να χαρακτηριστούν λανθασμένα, δηλαδή ως κάθετες ιδιοκτησίες, χωρίς χιλιοστά.

Στην περίπτωση υπολογισμού των ποσοστών ιδιοκτησίας, αυτά προέκυψαν με βάση τα ποσοστά των υπολοίπων καθέτων και τους συνιδιοκτήτες.



Διάγραμμα 6.8: Κοινόχρηστος χώρος καθέτων ιδιοκτησιών  
Πηγή: Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών Δήμου Χανίων



(π.χ. αν η κάθετη 8001 έχει 200 χιλιοστά επί του γεωτεμαχίου και ανήκει σε δυο δικαιούχους κατά 50% , το ποσοστό τους στην εν λόγω κάθετη θα είναι 10%)

**Κ.Α.Ε.Κ. πλασματικής ιδιοκτησίας.** Στο Δήμο Χανίων, αντιμετωπίστηκαν, επίσης, θέματα που αφορούσαν στις πλασματικές ιδιοκτησίες. Πιο συγκεκριμένα, στον τίτλο υπήρξαν λάθη ως προς την κατανομή των ποσοστών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών που δεν συμπλήρωναν τα 1000 χιλιοστά. Αποτέλεσμα αυτού, ήταν η δημιουργία πλασματικής ιδιοκτησίας στην οποία τελικά αναρτήθηκε άγνωστος. Αυτοί αντιμετωπίστηκαν ως εν δυνάμει ιδιοκτήτες.

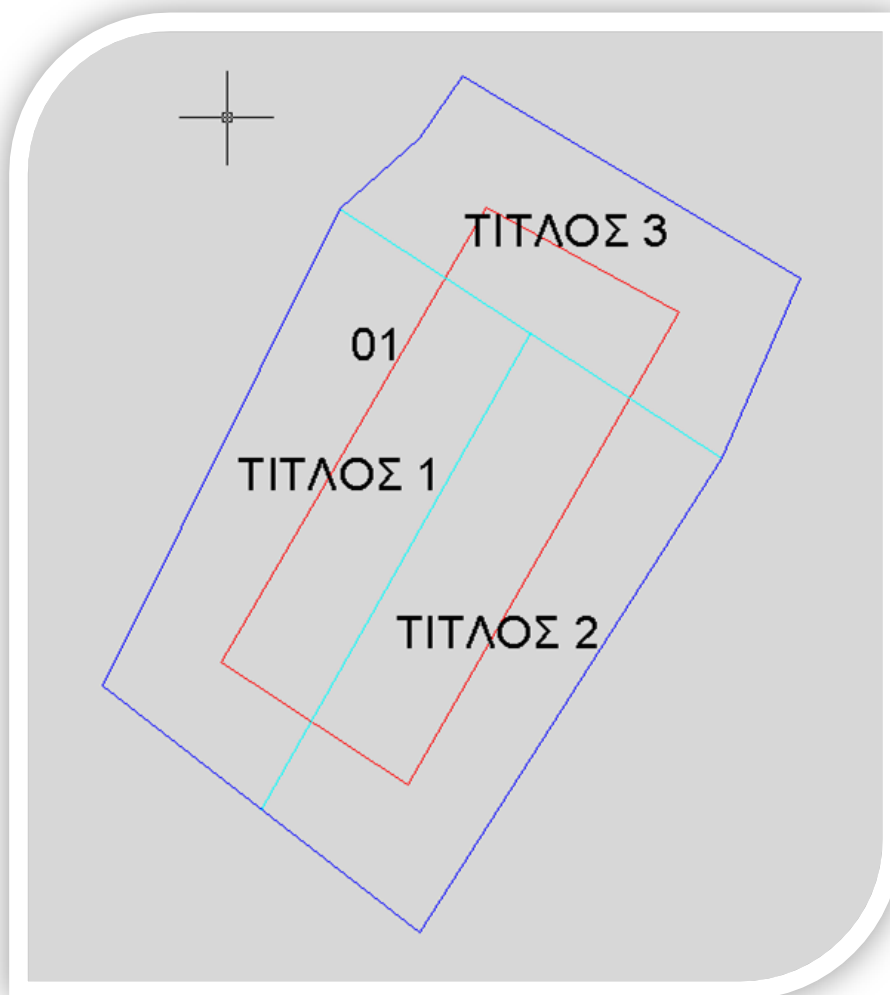
**Κ.Α.Ε.Κ. δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης οριζόντιας ιδιοκτησίας, σε τμήμα του γεωτεμαχίου.** Τα δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης της οριζόντιας ιδιοκτησίας σε τμήμα γεωτεμαχίου, δεν αποδίδονταν στα κτηματολογικά διαγράμματα, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, παρά μόνο με παρατήρηση στη κτηματολογική βάση. Τα δικαιώματα αυτά μπορούσαν να παρουσιαστούν στα κτηματολογικά διαγράμματα σε ξεχωριστό layer και στην Κτηματολογική βάση ως χώροι αποκλειστικής χρήσης, με ξεχωριστό ΚΑΕΚ, στα λοιπά εγγραπτέα δικαιώματα.

Στο παράδειγμα, οι χώροι αποκλειστικής χρήσης διαφόρων οριζοντίων ιδιοκτησιών είναι αριθμημένοι και βρίσκονται στα κτίρια εντός του γεωτεμαχίου.





γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους 414/95 ΝΟΣΚ και την 39/95 Εγκύκλιο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.. Διαφορετικά, ο δικαιούχος συμβάλλεται με τον εαυτό του.



**Διάγραμμα 6.10:** Φυσική συνένωση αυτοτελών όμορων ακινήτων Πηγή: Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών Δήμου Χανίων

### **6.3.6 Ειδικότερα Ζητήματα κατά την Κτηματογράφηση που Αφορούν στο Εμβαδόν**

**Απόκλιση Εμβαδών.** Πολύ συχνό ήταν το φαινόμενο της απόκλισης εμβαδών στο Δήμο Χανίων. Πρόκειται για τη διαφορά μεταξύ του καταμετρημένου εμβαδού από το κτηματολόγιο, και αυτού που έχει δηλωθεί. Σε περίπτωση που το καταμετρημένο εμβαδόν ενός γεωτεμαχίου από το Κτηματολόγιο, ήταν εντός των ορίων ανοχής σε



σχέση με το εμβαδόν του τίτλου ή ενός πρόσφατου τοπογραφικού διαγράμματος, μεγαλύτερης ακρίβειας από 1:1000, που είναι η κλίμακα Κτηματολογίου, αυτό γίνονταν δεκτό χωρίς εξέταση, με απόρριψη αυτομάτως της ένστασης.

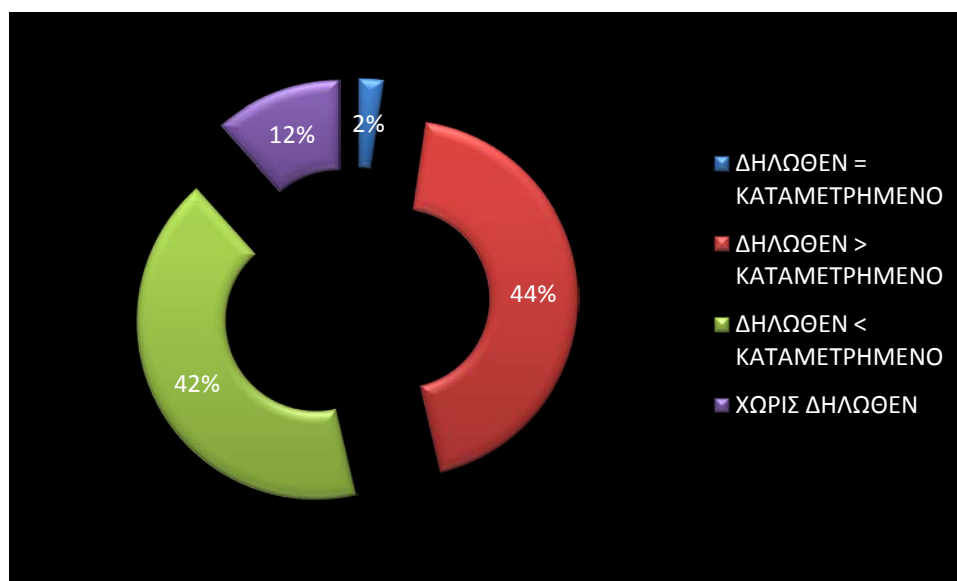
Ως εκ τούτου, μπορούν να δημιουργηθούν πολλά προβλήματα, όπως πολεοδομικά, δημιουργία αυθαίρετων κτισμάτων, υπερβάσεις του συντελεστή δόμησης, φορολογικές επιβαρύνσεις, και άλλα. Γενικότερα, η αποδοχή μόνο των εμβαδών του Εθνικού Κτηματολογίου ως εμβαδόν των γεωτεμαχίων, με αποδεικτική ισχύ, αφενός δημιουργεί ανελαστικότητα και μη δυνατότητα δυναμικής βελτίωσης της ακρίβειας του Κτηματολογικού χάρτη και αφετέρου είναι αντισυνταγματικό διότι περιορίζει το δικαίωμα.

Θα πρέπει στο Κτηματολόγιο να καταγράφονται και τα δύο εμβαδά για κάθε χρήση που απαιτείται μεγαλύτερη ακρίβεια και με περιοδική ενημέρωση του Κτηματολογικού χάρτη.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αποκλίσεις δηλωθέντος και καταμετρημένου εμβαδού γεωτεμαχίων στο Νομό Χανίων, όπου συμπεραίνουμε το μικρό ποσοστό ταύτισης δηλωθέντος και καταμετρημένου εμβαδού.

<b>ΔΗΛΩΘΕΝ / ΚΑΤΑΜΕΤΡΗΜΕΝΟ</b>	<b>ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΑ</b>
ΔΗΛΩΘΕΝ = ΚΑΤΑΜΕΤΡΗΜΕΝΟ	378
ΔΗΛΩΘΕΝ > ΚΑΤΑΜΕΤΡΗΜΕΝΟ	7214
ΔΗΛΩΘΕΝ < ΚΑΤΑΜΕΤΡΗΜΕΝΟ	6889
ΧΩΡΙΣ ΔΗΛΩΘΕΝ	1896
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>16377</b>

**Πιν 6.10:** Σχέση δηλωθέντος καταμετρημένου εμβαδού, Πηγή: Κτηματολογικό Γραφείο Δήμου Χανίων



**Διάγραμμα 6.11:** Ποσοστιαία Κατανομή δηλωθέντος - καταμετρημένου εμβαδού

**Εμβαδόν οριζόντιας ιδιοκτησίας.** Το εμβαδόν της οριζόντιας ιδιοκτησίας αναφέρεται στον τίτλο σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών. Κατά την κτηματογράφηση διαπιστώθηκε αναντιστοιχία κτηματολογικών διαγραμμάτων και κτηματολογικής βάσης σε σχέση το εμβαδόν της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Παρατηρήθηκε, συγκεκριμένα ότι το εμβαδόν της οριζόντιας ιδιοκτησίας διαφοροποιούνταν από το δηλωθέν και από το καταμετρημένο των κτηματολογικών διαγραμμάτων. Συμπερασματικά, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες πρέπει να υιοθετείται το εμβαδόν της σύστασης.

**Εμβαδόν κάθετης ιδιοκτησίας.** Πριν τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου, εγγραφόταν το σύνολο των ήδη κτισμένων μέχρι στιγμής τετραγωνικών μέτρων, της κάθετης ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με τις νέες προδιαγραφές, στην κτηματολογική βάση αναγράφονται τα μέγιστα κτισμένα τετραγωνικά κτίσματος, εντός κάθετης ιδιοκτησίας. Δηλαδή, σε περίπτωση που η κάθετη ιδιοκτησία είναι άκτιστη και αναφέρεται στον τίτλο η έκταση που πρόκειται να οικοδομηθεί, σύμφωνα με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, τότε αναγράφεται αυτή η έκταση.



Το αποτέλεσμα είναι, ότι, καθώς το εμβαδόν κάθετης ιδιοκτησίας αποτελεί μεταβλητό στοιχείο, δεν ενημερώνεται η βάση δεδομένων σε κάθε θεσμική μεταβολή του. Θα πρέπει να υπάρχει τέτοιου είδους ενημέρωση της βάσης, η οποία είτε θα προέρχεται από Δημόσιες Υπηρεσίες, όπως την πολεοδομία, είτε από τον ιδιοκτήτη .

### **6.3.7 Ειδικότερα Ζητήματα κατά την Κτηματογράφηση που Αφορούν στα Κτήρια**

**Περιγραμμά Κτιρίου.** Η υιοθέτηση της εξωτερικής γραμμής του κτηρίου ως περίγραμμα αυτού, δημιούργησε σε πολλές περιπτώσεις πρόβλημα στα δηλωθέντα εμβαδά. Σε περιπτώσεις κτηρίων, πολλών ορόφων, με διαφορετικά περιγράμματα, τα δηλωθέντα εμβαδά διαφοροποιούνταν από τα καταμετρημένα εμβαδά των κτιρίων του Κτηματολογίου, σε ποσοστό που έφτανε το 87%.

Τέτοιες περιπτώσεις αντιμετωπίζονται με δημιουργία νέων θεματικών επιπέδων, όπου θα υπάρχουν τα vectors των διαφορετικών επιπέδων, των ορόφων, ώστε στη συνέχεια να έχουμε το σωστό εμβαδόν στην Βάση Δεδομένων, μετά τις τοπολογίες των GIS.

**Συμβολισμός μικρών κτιρίων.** Τα μικρά κτίρια είναι συνήθως χώροι στάθμευσης και αποθηκευτικοί χώροι, που κατά κύριο λόγο είναι παρακολουθήματα των ακινήτων. Κύρια χρήση αποτελεί περίπου το 8% και βοηθητική χρήση περίπου το 2%. Ο συμβολισμός αυτών των μικρών κτιρίων, διαστάσεων κάτω από 6mm<sup>2</sup> στην κλίμακα σχεδίασης 1:1000 στο αστικό, και 1:5000 στο αγροτικό, είναι ένα μικρό τετράγωνο σύμβολο που εμπεριέχει ένα σημείο. Έτσι, χάνεται η αρχική τους πληροφορία. Θα πρέπει όλα αυτά τα σημεία, να συνοδεύονται από Χάρτες Περιεχομένων, οι οποίοι να παρέχει την πληροφορία των κανονικών διαστάσεων του κτιρίου και τη θέση του.



### **6.3.8 Απουσία Τοπογραφικού Διαγράμματος στις Προσκομιζόμενες Περιλήψεις Μεταγραφών**

Ένα μήνα μετά την έναρξη της Α' Ανάρτησης ξεκίνησε η παραλαβή περιλήψεων, στις 10/11/2000 από το Υποθηκοφυλακείο Χανίων, καθώς και η χορήγηση κτηματογραφικών αποσπασμάτων για σύνταξη συμβολαίων και χρήση ενώπιον δικαστηρίων.

Στο Νομό Χανίων, πολλές περιλήψεις μεταγραφών, που προσκομίστηκαν, δεν συνοδεύονταν από τοπογραφικό διάγραμμα. Τέτοιου είδους μεταγραφές, που περιλάμβαναν σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών, τροποποίηση ορίων, νέα καταμέτρηση, και άλλα, ήταν απαραίτητο **να** συνοδεύονται από τοπογραφικό διάγραμμα, ώστε να μπορούν αποδοθούν τα νέα όρια.

### **6.3.9 Διόρθωση Προδήλων Σφαλμάτων.**

Η ρύθμιση για τη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων, εφαρμόστηκε με το άρθρο 18 ν. 2664/1998 και για τις πρώτες εγγραφές, με το άρθρο 20α του ν. 2664/1998. Πρόκειται για σφάλματα των κτηματολογικών εγγραφών, που αφορούν σε περιπτώσεις λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα των στοιχείων του δικαιούχου, τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ, καθώς επίσης και στοιχείων σχετικών με το καταχωρηθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση προδήλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρηθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η διόρθωση ακολουθεί την αυτή διαδικασία με την εγγραφή πράξης σύμφωνα με την σχετική απόφαση που εκδίδει ο Προϊστάμενος.



Με την τροποποίηση της εν λόγω διάταξης με τους ν. 3481/2006 και 3728/2008 επιχειρήθηκε ο εμπλουτισμός της περιπτώσιολογίας των σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών, που μπορούσαν στο εξής να διορθώνονται με τη διοικητική διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος κατόπιν έκδοσης σχετικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, ώστε να απλοποιηθεί η διοικητική διαδικασία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών.

Σε αυτό το σημείο σημειώνεται ότι, παράλληλα με την υποβολή ενστάσεων μετά την Α' Ανάρτηση στο Νομό Χανίων και σε όλη την διάρκεια λειτουργίας των Γραφείων Κτηματογράφησης, υποβάλλονταν και αιτήσεις διόρθωσης τυπικών στοιχείων για την διόρθωση στοιχείων τυπικού χαρακτήρα, που αφορούσαν κυρίως σε λάθη πληκτρολόγησης.

Χαρακτηριστική περίπτωση αποτελούν τα σφάλματα των αρχικών εγγραφών, που οφείλονται σε εσφαλμένη μεταφορά στοιχείων, είτε από τους προσωρινούς είτε από τους τελικούς αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες στις αρχικές εγγραφές. Πρόκειται δηλαδή για σφάλματα που εμφιλοχώρησαν κατά τη διαδικασία μεταφοράς των εγγραφών, με αποτέλεσμα οι αρχικές εγγραφές να αποκλίνουν άνευ νόμιμου λόγου από εκείνες που είχαν συμπεριληφθεί είτε στους προσωρινούς είτε στους τελικούς αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες.

Ανάλογες περιπτώσεις παρουσιάστηκαν και κατά την κτηματογράφηση στο Νομό Χανίων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση δικαιούχου που, ενώ είχε συμπεριληφθεί στους κτηματολογικούς πίνακες, στις αρχικές εγγραφές το ακίνητό του καταγράφηκε ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ». Από το αρχείο κτηματογράφησης προέκυψε ότι η αλλαγή αυτή δεν δικαιολογούνταν από οποιονδήποτε νόμιμο λόγο, και συνεπώς, ήταν δυνατή η διόρθωση της εσφαλμένης αρχικής εγγραφής με τη



διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, χωρίς να απαιτείτο οποιαδήποτε άλλη διατύπωση.

Αξιοσημείωτα ήταν τα πρόδηλα σφάλματα που αφορούσαν στις γεωμετρικές μεταβολές στις απεικονίσεις ακινήτων, στα κτηματολογικά διαγράμματα, που επήλθαν από αίτηση διόρθωσης. Τέτοιες περιπτώσεις πρόδηλων σφαλμάτων υπήρξαν πολλές, τόσο στο Νομό Χανίων, όσο και στις υπόλοιπες υπό κτηματογράφηση περιοχές. Η διαδικασία διόρθωσης που ακολουθούσε, ήταν αυτή της χωρικής μεταβολής, με την υποβολή ενημερωμένου κτηματογραφικού διαγράμματος.

Τέλος, η λανθασμένη αντιστοίχιση Κ.Α.Ε.Κ. της περιγραφικής με την χωρική βάση δεδομένων αποτέλεσε άλλη μια εκδοχή πρόδηλου σφάλματος. Σε αυτήν την περίπτωση, ο εκάστοτε Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, σε επικοινωνία με το τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών δίνει εντολή να προχωρήσει η διόρθωση σύμφωνα με τη συνημμένη του απόφαση. Η καταχώριση της απόφασης στο Σ.Π.Ε.Κ. γίνεται επιβάλλοντας χωρική δέσμευση στους επηρεαζόμενους Κ.Α.Ε.Κ., που αίρεται μετά την ολοκλήρωση των αλλαγών από το τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών.





## 6.4 ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται ανάλυση των σημαντικότερων Νομικών Προβλημάτων που σχετίζονται με τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Όσον αφορά στη σύνταξη του κτηματολογίου στο Νομό Χανίων, σε όλη την διάρκεια της μελέτης συμμετείχε Νομικός Σύμβουλος, ο οποίος παρακολουθούσε την εξέλιξη της μελέτης. Ακολούθως, αντιμετώπιζε τα νομικά θέματα που προέκυπταν από την επεξεργασία των δηλώσεων και των ενστάσεων καθώς και τα νομικά θέματα που προέκυπταν από την πορεία της σύμβασης. Αυτά προβλήματα αντιμετωπίστηκαν σε επαφή τη Νομική Υπηρεσία της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., με επιστολές που αφορούσαν σε νομικά θέματα.

Τέτοιου είδους προβλήματα, αλλά και νομικά θέματα σχετικά με τις πρώτες εγγραφές, αποτελούν γενικότερο φαινόμενο της πορείας σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου.

### 6.4.1 Προβλήματα στην Οριοθέτηση Ο.Τ.Α. Και Οικισμών

Το πρόβλημα του μη καθορισμού των ορίων των Ο.Τ.Α. και των οικισμών απαντήθηκε σε πολλές περιοχές υπό κτηματογράφηση. Στο Νομό Χανίων υπήρξαν προβλήματα οριοθέτησης οικισμών έως 2000 κατοίκων. Συγκεκριμένα, η κοινότητα Νεροκούρου και η κοινότητα Περιβολίων, δεν περιλαμβάνουν άλλους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Στις περιοχές αυτές, δεν υπήρχαν θεσμοθετημένα όρια, και η οριοθέτηση γίνονταν κατά περίπτωση από τη Πολεοδομία.

Γενικότερα, σε πολλές περιπτώσεις η διαδικασία κατοχύρωσης των ορίων των Ο.Τ.Α. και οικισμών δεν είχε ακολουθήσει τη νομότυπη διαδικασία, όπως με απόφαση Νομάρχη. Τα όρια σε μη αστικές περιοχές, δεν ήταν φυσικά ή τεχνητά όρια, διέρχονταν παραπλεύρως από όρια γεωτεμαχίων και αναφέρονταν ως ορόσημα σπίτια, δέντρα,



και άλλα, με αποτέλεσμα να μην αναφέρονταν στο κρατικό δίκτυο αναφοράς.

Επίσης, υπήρχε διαφοροποίηση των ορίων που θεωρούσε ο Ο.Τ.Α. ότι κατέχει, και των ορίων που καταγράφει η ΕΣΥΕ ή οι άλλες δημόσιες υπηρεσίες. Σε τέτοιες περιπτώσεις, για την διευκόλυνση εντοπισμού τους, υιοθετήθηκε ένα φυσικό όριο που ήταν και το όριο.

#### **6.4.2 Αναγκαιότητα Ένταξης Διοικητικών Πράξεων στα Υπόβαθρα της Κτηματογράφησης**

Σε τμήματα της εν λόγω περιοχής μελέτης, είχαν κυρωθεί και μεταγραφεί διοικητικές πράξεις όπως Πράξεις Εφαρμογής, Διανομές και Αναδασμοί. Σε αυτές τις περιοχές το ιδιοκτησιακό καθεστώς καθορίζεται από τις παραπάνω πράξεις και κατά συνέπεια ήταν αναγκαίο τα όρια των γεωτεμαχίων, να ενταχθούν στο κτηματογραφικό υπόβαθρο όπως διαμορφώθηκαν από αυτές.

Για το Δήμο Χανίων, οι διοικητικές πράξεις και τα όρια των δημοσίων εκτάσεων (αιγιαλοί, απαλλοτριώσεις Ε.Ο. κλπ.) που εντάχθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο προ της Α' Ανάρτησης περιγράφονται αναλυτικά παρακάτω:

- ◆ Πράξη Εφαρμογής Λενταριανών Απόφαση Περιφερειάρχη 21851128/18-04-1995 η οποία μεταγράφηκε στις 31-05-1996 στον τόμο 1445ν με αριθμό μεταγραφής 168861.
- ◆ Πράξη Εφαρμογής Αγίου Ιωάννη Απόφαση Νομάρχη 19367131/07-04-1993 η οποία μεταγράφηκε στις 13-02-1996 στον τόμο 1436 με αριθμό μεταγραφής 167863.
- ◆ Πράξη Εφαρμογής Αγίου Λουκά Απόφαση Νομάρχη 25293543/05-10-1993 η οποία μεταγράφηκε στις 13-02-1996 στον τόμο 1436 με αριθμό μεταγραφής 167883.



♦ Δύο Πράξεις Εφαρμογής Προφήτη Ηλία α) Απόφαση Νομάρχη 42322675/16-07-1998 η οποία μεταγράφηκε στις 07-08-1998 στον τόμο 1530 με αριθμό μεταγραφής 177637 και β) Απόφαση Νομάρχη 8960583/10-02-2000 η οποία μεταγράφηκε στις 14-02-2000 στον τόμο 1608 με αριθμό μεταγραφής 185443. Τα παραπάνω διαγράμματα δεν υπάρχουν σε ψηφιακή μορφή. Ψηφιοποιήθηκαν και μετατράπηκαν σε Ε.Γ.Σ.Α. '87 με αφινικό μετασχηματισμό χρησιμοποιώντας σημεία αναγνωρίσιμα και στα δύο διαγράμματα (στα Τοπογραφικά διαγράμματα της Πράξης Εφαρμογής και στα Τοπογραφικά Διαγράμματα που συντάχθηκαν για το Εθνικό Κτηματολόγιο). Οι ιδιοκτησίες εφαρμόστηκαν όπως προέκυπταν από την πράξη εφαρμογής. Στην βάση δεδομένων καταχωρήθηκαν οι Ιδιοκτήτες που προβλέπονταν από την Κ.Π.Ε. σε συνδυασμό με τις δηλώσεις ιδιοκτησίας που υποβλήθηκαν στα πλαίσια της κτηματογράφησης για το Εθνικό Κτηματολόγιο.

♦ Ρυμοτομικό Διάγραμμα Ο.Σ.Σ.Α.Υ.Κ. Σ.Π.Ε. Περιοχή Κουμπελή. Το εν λόγω διάγραμμα είναι σε αυθαίρετο σύστημα συντεταγμένων με αποτέλεσμα να είναι αδύνατη η μετατροπή σε Ε.Γ.Σ.Α. '87 και η εφαρμογή του στα κτηματολογικά διαγράμματα. Ως εκ τούτου το διάγραμμα του οικισμού χρησιμοποιήθηκε ενδεικτικά μόνο, για τα μη υλοποιημένα όρια. Επίσης από έλεγχο που έγινε στην υλοποιημένη κατάσταση φάνηκε ότι, αλλού τα όρια των ιδιοκτησιών ακολουθούσαν τις διαστάσεις του διαγράμματος και αλλού είχαν μικρές διαφορές μέχρι 0,30 μ. Όπου δεν είχε κατατεθεί Δήλωση Ιδιοκτησίας από τους ιδιοκτήτες, καταχωρήθηκαν στην βάση δεδομένων, ως φερόμενοι ιδιοκτήτες, οι αρχικοί ιδιοκτήτες του οικισμού όπου αυτοί μας δόθηκαν από τον στεγαστικό οργανισμό.



### **6.4.3 Αλλαγές στις Προδιαγραφές Πράξεων Εφαρμογής, των υπό Ένταξη Περιοχών στο Εθνικό Κτηματολόγιο**

Ειδικά για την Πράξη Εφαρμογής στην περιοχή Νέα Χώρα Δήμου Χανίων εφαρμόστηκαν οι προδιαγραφές όπως αυτές αναλύονταν στα «Πεδία Αναδόχων 1.8». Συμφωνήθηκε με την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ότι οι αλλαγές στις προδιαγραφές θα εφαρμοζόταν μόνο στην Πράξη Εφαρμογής Νέας Χώρας, η οποία ήταν υπό ένταξη στο Εθνικό Κτηματολόγιο και όχι σε Πράξεις Εφαρμογής που είχαν ήδη ενταχθεί σε προηγούμενο χρόνο.

Σύμφωνα με τις νέες προδιαγραφές, προβλεπόταν η καταχώρηση επιπλέον δικαιωμάτων (περίπου 4.500) με κωδικό ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, τα οποία αφορούσαν είτε σε περιπτώσεις οφειλής αποζημίωσης λόγω προσκύρωσης ή ρυμοτόμησης προς τους ιδιοκτήτες των αρχικών ιδιοκτησιών, είτε σε δικαίωμα αποζημίωσης λόγω προσκύρωσης ή ρυμοτόμησης από τον Δήμο.

### **6.4.4 Προβλήματα κατά τον Έλεγχο Πληρότητας, στα Πλαίσια Συλλογής Δηλώσεων**

Στα πλαίσια συλλογής δηλώσεων πραγματοποιούνταν έλεγχος πληρότητας. Ο έλεγχος πληρότητας γινόταν ως προς τα στοιχεία του δικαιούχου, το αντικείμενο του δικαιώματος (ακίνητο) και την περιγραφή του, τα στοιχεία τίτλου κτήσης και τα συνυποβαλλόμενα.

Στις περιπτώσεις δήλωσης με αιτία κτήσης χρησικτησία γινόταν αντιπαραβολή με τους πίνακες φερομένων ιδιοκτητών. Στις περιπτώσεις με αιτία κτήσης κληρονομιά χωρίς τίτλο υποδεικνύονταν στον δηλούντα η προσκόμιση στοιχείων όπως διαθήκη, τίτλος προγενέστερου ιδιοκτήτη, ληξιαρχική πράξη θανάτου προγενέστερου ιδιοκτήτη, και πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών στην περίπτωση μη ύπαρξης διαθήκης.



#### **6.4.5 Προβλήματα Άτυπων Κατατμήσεων Κληροτεμαχίων**

Κατά τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου δεν ήταν σπάνιες οι άτυπες κατατμήσεις των κληροτεμαχίων από τους ιδιοκτήτες. Επρόκειτο για κατατμήσεις κληροτεμαχίων, που δεν ακολούθησαν τη διαδικασία της επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας και ως εκ τούτου ήταν παράνομες και άκυρες.

Η κατάτμηση των κληροτεμαχίων απαγορεύεται, σύμφωνα με την αγροτική νομοθεσία και η απαγόρευση αυτή εξακολουθεί να ισχύει και μετά την τροποποίηση της αγροτικής νομοθεσίας του Ν. 623/1968. Στο Νομό Χανίων παρατηρήθηκαν πολλές περιπτώσεις κληροτεμαχίων που κατατμήθηκαν με διάφορους τρόπους, όπως με χρησικτησία, με συμβολαιογραφικά έγγραφα, νομίμως μετεγγραμμένα ή με δικαστικές αποφάσεις. Τα γεωτεμάχια που προέκυπταν εγγράφονταν, τελικά, στα κτηματολογικά φύλλα και χάρτες λόγω άγνοιας της ιστορίας του ακινήτου μετά από πολλές μεταβιβάσεις.

Χαρακτηριστικές περιπτώσεις, ήταν τα γεωτεμάχια που είχαν προέλθει από παραχωρητήρια· στις αρχές του προηγούμενου αιώνα, παραχωρήθηκε γη σε πρόσφυγες με παραχωρητήρια, η οποία κατατμήθηκε με την πάροδο του χρόνου.

Η νομιμότητα ενός γεωτεμαχίου δεν διασφαλίζεται μόνο με ένα τίτλο και το πιστοποιητικό μεταγραφής του. Πρέπει απαραίτητως να εξετάζεται η νομιμότητα των τίτλων.

#### **6.4.6 Ιδιάζουσες Περιπτώσεις κατά τον Έλεγχο Στοιχείων του Ιδιοκτήτη**

Κατά την επεξεργασία δηλώσεων στο Κτηματολογικό Γραφείο στο Δήμο Χανίων, ελέχθησαν τα στοιχεία του ιδιοκτήτη του ακινήτου, φυσικού ή νομικού προσώπου, και το δικαίωμα του σε σχέση με τους



συνυποβαλλόμενους τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επισυναπτόμενα στοιχεία. Η διαδικασία αυτή γινόταν βάσει των στοιχείων ταυτότητας που είχαν προσκομίσει σε φωτοαντίγραφο οι ιδιοκτήτες, και των λοιπών δηλώσεων που υποβάλανε για το ίδιο ακίνητο.

Χωρίς στοιχεία τίτλου καταχωρούνταν τα δικαιώματα με αιτία κτήσης χρησικτησία, εφόσον επισυνάπτονταν βεβαίωση Ο.Τ.Α., ένορκες βεβαιώσεις μαρτύρων σε συμβολαιογράφο ή σε ειρηνοδίκη, Ε9, υπεύθυνη ή επιβεβαιωνόταν από την κτηματογράφηση στο ύπαιθρο.

Επίσης, χωρίς στοιχεία τίτλου καταχωρούνταν και τα δικαιώματα με αιτία κτήσης κληρονομιά. Αν υπήρχε διαθήκη, το δικαίωμα καταχωρούνταν όπως προέκυπτε από την διαθήκη, χωρίς στοιχεία τίτλου. Αν δεν υπήρχε διαθήκη και εφόσον προσκομιζόνταν τα απαραίτητα στοιχεία, το δικαίωμα καταχωρούνταν στους νόμιμους κληρονόμους (εφόσον το δήλωναν) και με τα νόμιμα ποσοστά, χωρίς στοιχεία τίτλου. Και στις δύο περιπτώσεις γινόταν μνεία στις παρατηρήσεις για την έλλειψη Αποδοχής Κληρονομιάς.

#### **6.4.7 Ειδικά Ζητήματα που Αφορούν στον Χαρακτηρισμό των Δικαιωμάτων**

Μετά την επεξεργασία των δηλώσεων, ακολούθησε ο χαρακτηρισμός των δικαιωμάτων ως ισχύοντα, απορριφθέντα, ανεντόπιστα ή εκτός Ο.Τ.Α.. Τα δικαιώματα που χαρακτηρίστηκαν ως ισχύοντα, ήταν εκείνα που δεν παρουσίασαν κανένα πρόβλημα ως προς τη νομική τους υπόσταση και ως προς τον εντοπισμό τους. Απορριφθέντα, θεωρήθηκαν τα δικαιώματα που δεν στηρίζονταν σε τίτλο ή άλλα στοιχεία, που καταδείκνυαν τον ιδιοκτήτη. Τα δικαιώματα που θεωρήθηκαν ανεντόπιστα, ήταν τα δικαιώματα σε ακίνητα, για τα οποία δεν κατέστη δυνατός ο εντοπισμός τους. Τέλος, εκτός Ο.Τ.Α., θεωρήθηκαν τα δικαιώματα σε ακίνητα των οποίων η θέση ήταν εκτός των ορίων της περιοχής κτηματογράφησης.



Οι δηλώσεις αυτών των δικαιωμάτων διαβιβάζονταν στο Γραφείο Κτηματογράφησης του Δήμου Χανίων, με ιδιαίτερη μνεία της ημερομηνίας κατάθεσης τους, ως εμπρόθεσμά ή εκπρόθεσμα. Με αντίστοιχη διαδικασία το Γραφείο Κτηματογράφησης παραλάμβανε αντίστοιχες δηλώσεις από τις όμορες μελέτες.

Υπήρξαν, παράλληλα και περιπτώσεις ελλিপών δικαιωμάτων, όπου η δήλωση χαρακτηριζόταν ως προβληματική. Τέτοιες δηλώσεις αφορούσαν προβλήματα εντοπισμού ή νομικά προβλήματα. Οι περιπτώσεις «προβληματικών» δικαιωμάτων καταχωρήθηκαν ψηφιακά, σε πίνακα, προκειμένου να επανελεγχθούν από τον αρμόδιο μηχανικό ή νομικό. Ειδική μνεία του προβλήματος έγινε στις ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ, ούτως ώστε να ενημερωθεί ο ενδιαφερόμενος με την αποστολή των αποσπασμάτων και πράξει τα απαιτούμενα.

#### 6.4.8 Ενστάσεις επί των Στοιχείων της Α' Ανάρτησης

Επί των στοιχείων της Α' Ανάρτησης στο Νομό Χανίων, παραλήφθηκαν ενστάσεις σε σύνολο 18.695, οι οποίες φαίνονται αναλυτικά ανά Ο.Τ.Α. παρακάτω:

Ο.Τ.Α.	Αριθμός Ενστάσεων
Χανίων	8.995
Μουρνιών	1.231
Σούδας	886
Κουνουπιδιανών	3.128
Νεροκούρου	1.368
Περιβολίων	995
Νέας Κυδωνίας	2.092

**Πιν. 6.11** : Αριθμός ενστάσεων επί στοιχείων Α' Ανάρτησης, στο Νομό Χανίων,

Πηγή: Κτηματολογικό Γραφείο Δήμου Χανίων



Η διαδικασία υποδοχής και επεξεργασίας κάθε ένστασης, στο γραφείο του Αναδόχου, περιελάμβανε τα εξής στάδια:

- Καταχώρηση των στοιχείων των ενστάσεων στην βάση δεδομένων
- Επισύναψη σε κάθε ένσταση των δηλώσεων και λοιπών στοιχείων που υποβλήθηκαν, για το συγκεκριμένο ακίνητο.
- Ταξινόμηση όλων των ενστάσεων ανά Κ.Α.Ε.Κ.

Η επεξεργασία των ενστάσεων έγινε ανά Κ.Α.Ε.Κ., συνεκτιμώντας όλες τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν για το ίδιο γεωτεμάχιο.

Το αποτέλεσμα της επεξεργασίας ήταν ο εισηγητικός φάκελος για τις Πρωτοβάθμιες Επιτροπές εκδίκασης των ενστάσεων που περιελάμβανε την ένσταση, απόσπασμα του κτηματικού χάρτη, όπου ήταν απαραίτητο, τα στοιχεία που υποβλήθηκαν κατά την ανάρτηση, τις δηλώσεις που κατατέθηκαν έως την Α' Ανάρτηση για το συγκεκριμένο ακίνητο, και εισηγητική έκθεση με την πρόταση (για αποδοχή, μερική αποδοχή ή απόρριψη της ένστασης) του Αναδόχου και αιτιολόγηση της.

Οι ενστάσεις απεστάλησαν στις Πρωτοβάθμιες Επιτροπές που ορίστηκαν από τον Ο.Κ.Χ.Ε. με πινάκια ανά Κ.Α.Ε.Κ., που περιελάμβαναν τις ενστάσεις ανά ημερήσια συνεδρίαση.

Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι, όσον αφορά στις δηλώσεις ακινήτων με αιτία κτήσης χρησικτησία μετά την Α' Ανάρτηση, η αποδοχή τους γινόταν με αυστηρότερα κριτήρια και βάσει των οδηγιών της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Μετά την εκδίκαση των ενστάσεων από τις Πρωτοβάθμιες Επιτροπές, ενημερώθηκε η βάση δεδομένων και το κτηματογραφικό διάγραμμα, με τα αποτελέσματα των αποφάσεων των επιτροπών.





#### 6.4.9 Ενστάσεις επί των Στοιχείων της Β' Ανάρτησης

Τα στοιχεία της Β' Ανάρτησης, όπως αυτά διορθώθηκαν και συμπληρώθηκαν από τις Πρωτοβάθμιες Επιτροπές εκδίκασης ενστάσεων, και μεταβλήθηκαν από τις εκπρόθεσμες δηλώσεις και τις περιλήψεις, που παρέλαβαν τα γραφεία Κτηματογράφησης από τα αντίστοιχα Υποθηκοφυλακεία, αναρτήθηκαν στις 16/12/002 έως 17/04/2003 για τους Ο.Τ.Α. του Νομού Χανίων (Χανιά, Νέα Κυδωνία, Κουνουπιδιανά, Περιβόλια, Μουρνιές, Νεροκούρου, Σούδα).

Η διαδικασία παραλαβής, οργάνωσης, επεξεργασίας και διαβίβασης στις Δευτεροβάθμιες Επιτροπές, των ενστάσεων, ήταν αντίστοιχη με αυτήν της Α' Ανάρτησης. Επιπλέον παραλαμβάνονταν προσφυγές επί των αποφάσεων των Πρωτοβάθμιων επιτροπών.

Επί των στοιχείων της Β' Ανάρτησης παραλήφθηκαν 13.492 ενστάσεις για το Νομό Χανίων, και 3.094 ήταν προσφυγές - σύνολο 16.186 που αναλύονταν ως εξής ανά Ο.Τ.Α.:

Ο.Τ.Α.	Αριθμός Ενστάσεων	Αριθμός Προσφυγών
Χανίων	5.887	1.386
Μουρνιών	798	115
Σούδας	1.695	237
Κουνουπιδιανών	1.070	647
Νεροκούρου	805	87
Περιβολίων	1.101	141
Νέας Κυδωνίας	2.136	481

**Πιν. 6.12** : Αριθμός ενστάσεων και προσφυγών επί στοιχείων Β' Ανάρτησης, στο Νομό Χανίων, Πηγή: Κτηματολογικό Γραφείο Δήμου Χανίων

Πριν από την Β' Ανάρτηση και μετά από εντολή της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ Α.Ε. απορρίφθηκαν όλα τα δικαιώματα με αιτία κτήσης Αποδοχή Κληρονομιάς για τα οποία οι δικαιούχοι δεν



προσκόμισαν μετεγγραμμένο τίτλο (Μη εγγραφή δηλωθέντος δικαιώματος λόγω μη προσκόμισης μετεγγραμμένου τίτλου αποδοχής κληρονομιάς / κληρονομητηρίου), γεγονός που οδήγησε στην αύξηση των ενστάσεων. Το περιεχόμενο των ενστάσεων συνήθως αφορά την διόρθωση του εμβαδού και των ορίων (ποσοστό 29,45 %), τον σωστό εντοπισμό της ιδιοκτησίας που περιλαμβάνει και την διόρθωση του δικαιούχου(ποσοστό 25,85%), το είδος δικαιώματος κ.τ.λ. όπως φαίνονται στον παρακάτω πίνακα. Τα πρόδηλα σφάλματα παρουσιάζονται κατά ποσοστό 12,45%.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ & ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ %
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	12,45
ΕΓΓΡΑΦΗ ΩΣ ΑΓΝΩΣΤΟΥ	3,52
ΑΛΛΟΣ ΔΙΚΑΟΥΧΟΣ	16,43
ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ	2,85
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΟΕΣΗΣ	9,42
ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	11,27
ΟΡΙΑ	10,83
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ	3,29
ΒΑΡΗ	11,32
ΕΜΒΑΔΟΝ	18,62
ΣΥΝΟΛΟ	100,00

**Πιν. 6.13:** Περιεχόμενο ενστάσεων, Κτηματολογικό Γραφείο Δήμου Χανίων

Αυτό οφείλεται στους εξής παράγοντες:

- Δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας
- Οι περισσότεροι προσκομισθέντες τίτλοι δεν περιγράφουν την ιδιοκτησία
- Δεν συνοδεύεται η δήλωση από τοπογραφικό διάγραμμα
- Διαφέρουν οι μέθοδοι αποτύπωσης κάθε μηχανικού που διαφοροποιούν την έκταση
- Υπάρχουν πολλές αγροτικές περιοχές ορεινές κ.τ.λ. όπου από το διάγραμμα δεν γίνεται εύκολα εντοπίσιμη η ιδιοκτησία
- Δεν έγινε πριν την συλλογή δηλώσεων, στις περισσότερες μελέτες, πρόχειρη κτηματογράφηση



- Δεν γνωρίζουν οι περισσότεροι ιδιοκτήτες τη θέση της ιδιοκτησία τους
- Υπάρχουν διεκδικήσεις μεταξύ ιδιοκτητών

Οι μεταβολές που συνήθως υφίστανται μετά τη Β Ανάρτηση φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ %
Ανεντόπιστα	2,25
Αντικατάσταση	8,74
Απεβίωσαν	3,46
Διαγραφήκαν	1,01
Διεκδικήσεις	0,58
Ελλιπής	0,43
Εξαλείψεις	0,38
Εξοφλήσεις	0,25
Εκτός Περιοχής	2,95
Καλύφθηκαν Με Νέες Δηλώσεις	1,89
Μεταβολή	8,92
Μη Δεκτές	3,08
Περιλήψεις	3,13
Συμπληρωθήκαν	0,78
Φερόμενοι	10,29
Άγνωστοι	3,21
Ενστάσεις	25,38
Αιτήσεις	21,21
Πρόσφυγες	2,07

**Πιν. 6.14** : Μεταβολές μετά τη Β' Ανάρτηση, Πηγή: Κτηματολογικό Γραφείο Δήμου Χανίων

Παρατηρούμε το μεγάλο ποσοστό φερόμενων και αγνώστων, παρόλο που η κτηματογράφηση οδεύει προς το τέλος.

**Απόρριψη εισηγήσεων.** Μετά από ένσταση οι δικαιούχοι απαιτούν να αποδοθούν χιλιοστά στις ιδιοκτησίες τους (π.χ. σε τμήματα οικίας και χωρίς λογική η κατανομή τους) χωρίς ποτέ να έχουν κάνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ή έστω να έχουν συντάξει πίνακα



χιλιοστών, επικαλούμενοι διαθήκη που αναφέρει ποιο τμήμα αναλογεί στον καθένα (πολύ γενικά). Η επιτροπή δέχεται τα επικαλούμενα ποσοστά συγκυριότητας χωρία καμία αιτιολόγηση. Μετά από ένσταση οι δικαιούχοι απαιτούν την έκταση που αναφέρει ο τίτλος κτήσης τους, παρόλο που έχουν υποδείξει τα όρια του γεωτεμαχίου, τα οποία περικλείονται από φυσικά όρια ή τεχνητά όρια (π.χ. μάνδρα). Η επιτροπή κάνει δεκτή την ένσταση, με υπέρβαση του υπαρκτού ορίου εις βάρος άλλου γεωτεμαχίου. Οι πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες επιτροπές πρέπει να τηρούν τις βασικές αρχές σύνταξης και προδιαγραφών του Κτηματολογίου σε συνδυασμό με τον Αστικό Κώδικα.

#### **6.4.10 Ειδικά Νομικά Θέματα που Αφορούν στο Ν. Χανίων**

**Στο Δήμο Χανίων: Κρητικός Αστικός Κώδικας - Οθωμανικό Δίκαιο στην Παλιά Πόλη Χανίων - Ειδικά Ιδιοκτησιακά Αντικείμενα (Ε.Ι.Α.).** Ο Κρητικός Αστικός Κώδικας ορίζει ότι ισχύει το εμπράγματο δικαίωμα επί αλλότριου πράγματος της επιφάνειας, σύμφωνα με το οποίο ο κύριος του οικοπέδου παραχωρεί στον «επιφανειούχο» το δικαίωμα να νέμεται και να διαχειρίζεται, διηνεκώς, κατά οποιονδήποτε τρόπο ο ίδιος θέλει την επιφάνεια του ακινήτου– συνεπώς και να ανεγείρει οικοδομή επ' αυτής. Στην Παλαιά Πόλη Χανίων επιβιώνουν τέτοιοι θεσμοί προϊσχυόντων Δικαίων και ειδικότερα αυτός του δικαιώματος επιφάνειας. Το κτίσμα που διέπεται από αυτό το Δίκαιο μπορεί να έχει δικαίωμα επί όμορου γεωτεμαχίου, μπορεί όμως και να μην έχει δικαίωμα σε κανένα γεωτεμάχιο. Τα ακίνητα αυτά ονομάστηκαν Ειδικά Ιδιοκτησιακά Αντικείμενα (Ε.Ι.Α.).

Κατόπιν συνεννοήσεως με τους Νομικούς της Αναδόχου Εταιρείας, επιφανείς Νομικούς των Χανίων και με το Νομικό Τμήμα της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. τα δικαιώματα αυτά καταχωρήθηκαν και αναρτήθηκαν ως εξής: το δικαίωμα καταχωρίζονταν σε κάθε

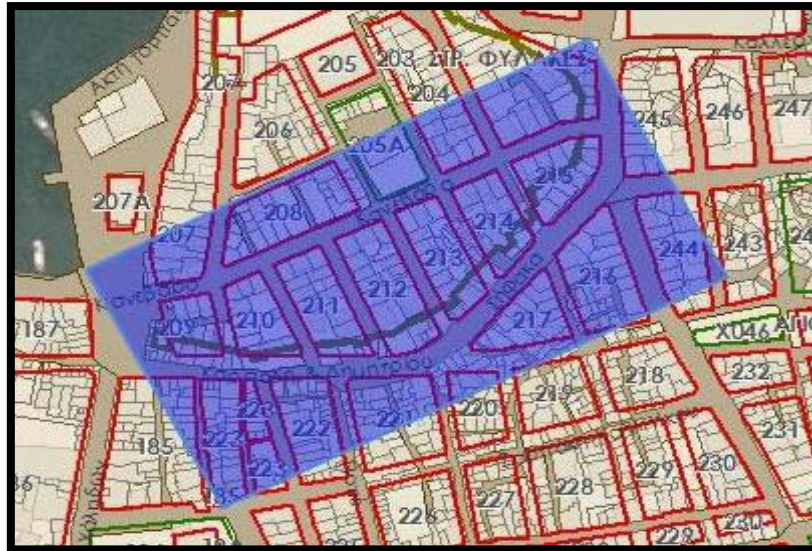


γεωτεμάχιο στο οποίο εκτείνονταν. Στο γεωτεμάχιο στο οποίο δεν είχε δικαίωμα επί του εδάφους καταχωρίζονταν ως οριζόντια ιδιοκτησία με συγκυριότητα επί του γεωτεμαχίου 0%.

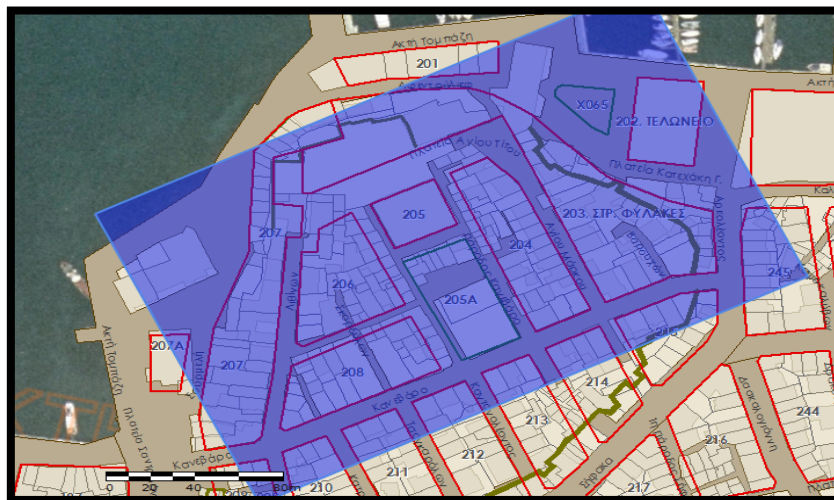
Από την πορεία των αναρτήσεων, αυτή η μεθοδολογία καταχώρησης των δικαιωμάτων επί των Ε.Ι.Α. έγινε σε γενικές γραμμές αποδεκτή από τους πολίτες και τον νομικό κόσμο των Χανίων.

Στη φάση της αναμόρφωσης των κτηματολογικών στοιχείων της Β' Ανάρτησης, προκειμένου να προχωρήσουν οι πρώτες εγγραφές, η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. προχώρησε στην διαμόρφωση προδιαγραφών για την καταχώρηση των παραπάνω αναφερόμενων δικαιωμάτων με την δημιουργία κωδικών ιδιοκτησίας όπως ΑΝΩΓΕΙΟ, ΚΑΤΩΓΕΙΟ, ΑΝΩΓΕΙΟΚΑΤΩΓΕΙΟ και κωδικού είδους εμπράγματος / εγγραπτέου δικαιώματος ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ / ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ Ή ΧΩΡΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ επί του γεωτεμαχίου στο οποίο το Ε.Ι.Α. δεν έχει ποσοστό συγκυριότητας.

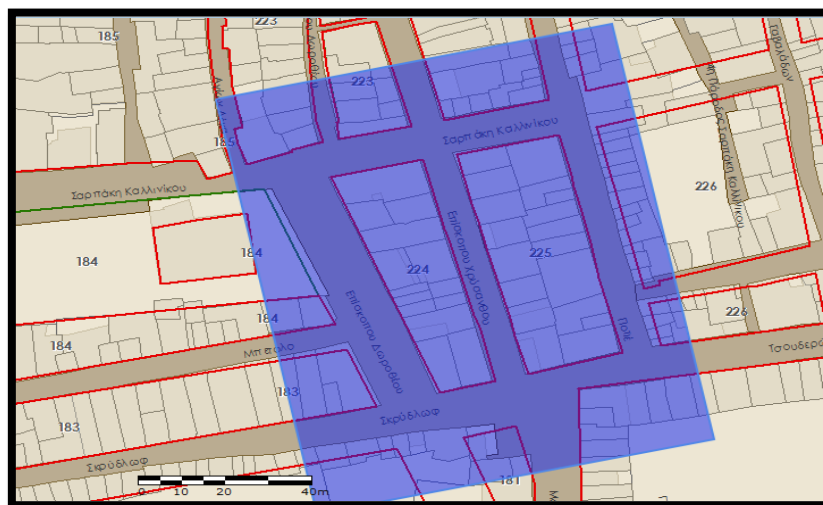
**Στο Δήμο Χανίων: Αναδασμοί Παλαιάς Πόλης (104996/09-10-1947, 115683/13-08-1947, 107519/10-5-1947 Υπουργείο Ανοικοδόμησης).** Στην Παλαιά Πόλη Χανίων υπάρχουν τρεις Πράξεις Αναδασμού οι οποίες είναι κυρωμένες και μεταγγραμμένες στο Υποθηκοφυλακείο Χανίων. Οι Πράξεις αυτές υλοποιήθηκαν ως προς ένα τμήμα τους. Ως προς το υπολειπόμενο τμήμα σταμάτησε η υλοποίηση λόγω επέμβασης της Εφορίας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων και του χαρακτηρισμού των κτιρίων, οδών και άλλων, της περιοχής, ως διατηρητέων. Δεν υπήρξε ποτέ πράξη ανάκλησης των συγκεκριμένων Πράξεων Αναδασμών. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν να υποβάλλονται δηλώσεις για ακίνητα όπως υφίσταντο προ Αναδασμού (αλλά και όπως διατηρούνται σήμερα) και δηλώσεις για τα ίδια ακίνητα όπως προβλέπονταν από τον Αναδασμό. Τα δικαιώματα που προέκυπταν από τον Αναδασμό καταχωρήθηκαν και αναρτήθηκαν στο βαθμό που αυτός ήταν υλοποιημένος στο έδαφος.



Εικ. 6.7α : Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Καστέλι, Παλαιά Πόλη Χανίων



Εικ. 6.7β : Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Καστέλι, Παλαιά Πόλη Χανίων

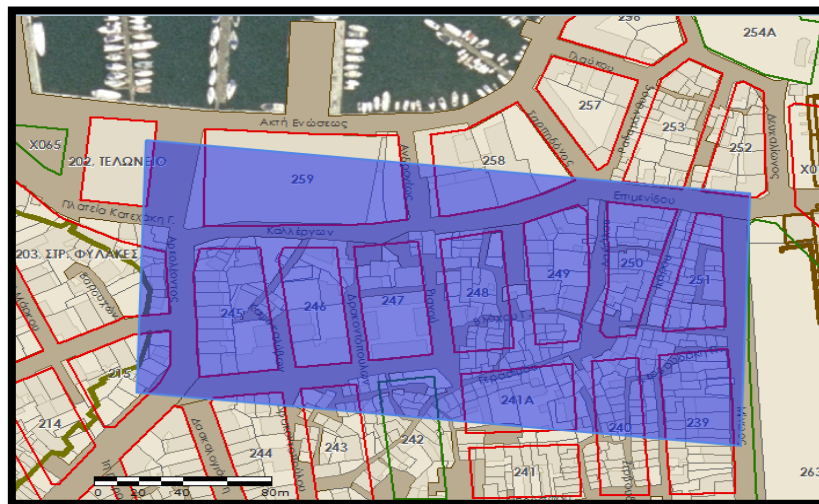


Εικ. 6.8 : Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Κάτολα, Παλαιά Πόλη Χανίων

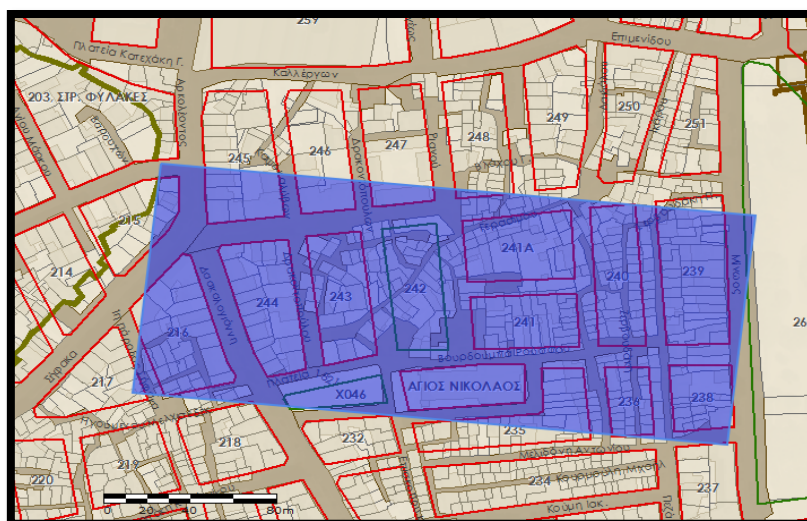




**Εικ. 6.9α :** Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Σπλάντζια, Παλαιά Πόλη Χανίων



**Εικ. 6.9β :** Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Σπλάντζια, Παλαιά Πόλη Χανίων



**Εικ. 6.9γ :** Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Σπλάντζια, Παλαιά Πόλη Χανίων  
(Πηγή παραπάνω εικόνων: Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών Δήμου Χανίων)



**Στο Δήμο Χανίων: Κάθετες Ιδιοκτησίες.** Σε πολλές συμβολαιογραφικές πράξεις που συνόδευαν δηλώσεις ιδιοκτησίας, περιγραφόταν ακίνητα ως κάθετες ιδιοκτησίες - τμήματα μείζονος ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα υποβάλλονταν δηλώσεις για άλλα τμήματα του ίδιου ακινήτου, στις συμβολαιογραφικές πράξεις των οποίων, αυτά περιγράφονταν ως αυτοτελείς ανεξάρτητες ιδιοκτησίες. Σε πολλές από τις προαναφερόμενες περιπτώσεις τα όρια του μείζονος ακινήτου δεν ήταν γνωστά. Στις περιπτώσεις όπου προέκυπταν τα όρια του μείζονος ακινήτου, από τις συμβολαιογραφικές πράξεις που συνόδευαν τις δηλώσεις, όλα τα ακίνητα που ενέπιπταν εντός των ορίων του μείζονος ακινήτου καταχωρούνταν ως τμήματα καθέτων αυτού, ανεξαρτήτως της περιγραφής τους στη συμβολαιογραφική πράξη. Στις περιπτώσεις όμως που δεν έγινε δυνατό να προσδιοριστούν τα όρια του μείζονος ακινήτου όλα τα ακίνητα που φαινόταν ως τμήματα καθέτου στο εν λόγω ακινήτου καταχωρούνταν ως αυτοτελή και ανεξάρτητα.

**Αναμόρφωση κτηματολογικών στοιχείων Αναρτήσεων από Κυρωμένες και Μετεγγραμμένες Πράξεις Εφαρμογής (Κ.Π.Ε.).**

Κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης και μετά την Α' Ανάρτηση των κτηματολογικών στοιχείων των Ο.Τ.Α. της μελέτης, κυρώθηκαν και μεταγράφηκαν Πράξεις Εφαρμογής που μετέβαλαν την μορφή και το ιδιοκτησιακό καθεστώς στις περιοχές που αφορούσαν. Το πρόβλημα που αντιμετωπίστηκε σε αυτές τις περιπτώσεις ήταν ότι, τα στοιχεία του αρχικού ιδιοκτησιακού καθεστώτος και των ακινήτων, όπως αυτά καταχωρήθηκαν στις πράξεις αυτές, ήταν διαφορετικά από αυτά που αναρτήθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο, κυρίως λόγω παλαιότητας των στοιχείων των Κ.Π.Ε., αλλά και λόγω μεγάλου αριθμού αγνώστων ιδιοκτητών στις Πράξεις αυτές. Παρατηρήθηκε ότι τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου ήταν πληρέστερα.

Σε όλες τις περιπτώσεις εφαρμόστηκαν τα ακίνητα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς όπως αυτά προέκυπταν από την Κ.Π.Ε.. Στον





βαθμό που το νομικό-ιδιοκτησιακό καθεστώς ενός ακινήτου, όπως είχε αναρτηθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο, προέκυπτε σαφώς ότι προερχόταν από μεταβολή, αλλοίωση ή κατάργηση λόγω μετεγγραμμένων πράξεων, αυτού που αναφερόταν στην Πράξη, τότε μόνο καταχωρούνταν στο ακίνητο της Πράξης το ιδιοκτησιακό καθεστώς που είχε καταχωρηθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Ειδικές περιπτώσεις που αντιμετωπίστηκαν ήταν πράξεις αλλοίωσης ή μεταβίβασης δικαιώματος επί ακινήτου σε περιοχή με μετεγγραμμένη Κ.Π.Ε., με ημερομηνία μεταγραφής μεταγενέστερη της ημερομηνίας μεταγραφής της Διοικητικής Πράξης, η οποία δεν λάμβανε υπόψη το νέο καθεστώς και αναφερόταν στο καθεστώς προ Κ.Π.Ε. Στις περιπτώσεις αυτές η μεταβολή δεν λαμβάνονταν υπόψη και παρέμενε το ακίνητο όπως φαινόταν στην Κ.Π.Ε.

Οι διοικητικές Πράξεις που κυρώθηκαν και μεταγράφηκαν στα πλαίσια της μελέτης μετά την οριστικοποίηση των στοιχείων της βάσης για την Α' Ανάρτηση αναφέρονται ανά Ο.Τ.Α. παρακάτω:

ΟΝΟΜΑ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	ΑΡ.ΑΠΟΦ. ΝΟΜΑΡΧΗ	ΗΜ/ΝΙΑ ΚΥΡΩΣΗΣ	Η/ΝΙΑ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ	ΤΟΜΟΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ
Πράξη Εφαρμογής Προφήτη Ηλία Δήμου Χανίων	8960583	10/2/2000	14/7/2000	1608	185443
Πράξη Εφαρμογής ΠΑΧΙΑΝΑ ΙΙ Δήμου Χανίων	44692233	1/8/2001	3/8/2001	1675	192359
Πράξη Εφαρμογής ΠΑΧΙΑΝΑ ΙΙ Δήμου Χανίων	2331959	17/3/2004	7/7/2004	1811	206028
Πράξη Εφαρμογής ΧΑΛΕΠΑ Δήμου Χανίων	11004	8/11/2005	28/11/2005	1884	213400
Πράξη Εφαρμογής ΝΕΑ ΧΩΡΑ Δήμου Χανίων	97203945	16/8/2006	21/8/2006	1918	216738
Πράξη Εφαρμογής "Κουμπέ Μουρνιών" Δήμου Ελευθερίου Βενιζέλου (Μουρνιές)1/94	2483	31/3/2000	1/6/2000	1618	186572
Πράξη Εφαρμογής "Κόκκινο Μετόχι-Χρυσοπηγή" Δήμου Ελευθερίου	5896	5/7/2005	7/7/2005	88	4525



Βενιζέλου(Μουρνιές Νεροκούρου) 1/03					
ΠΕ1 Πάνω Σούδα Δήμου Σούδας	9001	24/1/2000	14/2/2000	1607	185348
ΠΕ2 Κάτω Σούδα Δήμου Σούδας	2327	23/5/2000	6/6/2000	1619	186611
ΠΕ4 Δασύλλιο ή Αγροκήπιο Δήμου Σούδας	8137	23/10/2000	4/12/2000	1639	188725

**Πιν. 6.15** : Διοικητικές Πράξεις ανά Ο.Τ.Α., Πηγή: Υποθηκοφυλακείο Χανίων

Όλες οι Πράξεις Εφαρμογής μεταγράφηκαν στο Υποθηκοφυλακείο Χανίων εκτός από την Πράξη Εφαρμογής "Κόκκινο Μετόχι - Χρυσοπηγή" Δήμου Ελευθερίου Βενιζέλου (Μουρνιές - Νεροκούρου) η οποία μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Ελευθερίου Βενιζέλου.

#### 6.4.11 Προβλήματα στις Περιλήψεις των Μεταγραφών

**Μη ενημέρωση του συστήματος, για αλλαγές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, λόγω μη αποστολής αντιγράφων των βιβλίων των διεκδικήσεων στα Κτηματολογικά Γραφεία.** Ο Νόμος δεν ορίζει, τα υποθηκοφυλακεία να αποστέλλουν στα Κτηματολογικά Γραφεία, αντίγραφα από τα βιβλία των διεκδικήσεων. Οι υποθηκοφύλακες αποστέλλουν στο Γραφείο Κτηματολογίου, μόνο τις περιλήψεις από τα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών. Με αυτό τον τρόπο, δεν γίνονταν αντιληπτό πλήρως, πού υπάρχει διεκδίκηση, ώστε μετά την εκδίκασή της, να αλλάζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Μόνο σε περιπτώσεις όπου κατατέθηκαν οι σχετικές δηλώσεις, ενημερώθηκε το σύστημα για τις αλλαγές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς.

**Μη ενημέρωση της κτηματολογικής βάσης, λόγω μη συστηματικής αποστολής των πράξεων στα κτηματολογικά Γραφεία.** Στο Δήμο Χανίων, όπως και σε πολλές άλλες περιοχές μελέτης κτηματογράφησης, παρουσιάστηκε το πρόβλημα της μη ολοκληρωμένης ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης, κατά την αποστολή περιλήψεων του σχετικού αρχείου των υποθηκοφυλακείων. Τα υποθηκοφυλακεία δεν απέστειλαν συστηματικά



αντίγραφα των περιλήψεων, καθώς δεν υπήρχε Νόμος που να το ορίζει αυτό.

Το αποτέλεσμα ήταν, σε περιπτώσεις όπου δεν είχε γίνει δήλωση τροποποίησης δικαιώματος, αγοραπωλησίας και άλλα, από τους ιδιοκτήτες, η κτηματολογική βάση να παρέμενε ανενημέρωτη.

#### 6.4.12 Προβλήματα στα Βάρη

**Μη ενεργά Βάρη.** Σε πολλές περιπτώσεις τόσο στο Νομό Χανίων όσο και στην υπόλοιπη κτηματογραφούμενη επιφάνεια, παρατηρήθηκε η καταγραφή μη ενεργών βαρών. Τα βάρη καταγράφονταν κανονικά, εκτός αν υπήρχε επισπεύδοντας, οπότε και παραγράφονταν. Συνεπώς τα βάρη καταγράφονταν με μη αξιόπιστο τρόπο.

Τα βάρη αυτά θα πρέπει να μηχανογραφηθούν και θα πρέπει να υπάρξει νομοθετική ρύθμιση διαγραφής βαρών αυτών που δεν έχουν διακινηθεί πάνω από 30 χρόνια.

**Υπόχρεος θανών.** Σε περίπτωση θανάτου υπόχρεου, παρόλο που η ιδιοκτησία του μεταφέρεται στους κληρονόμους του και δεν υφίσταται ως ιδιοκτήτης, παραμένει ως υπόχρεος προς την τράπεζα και ως φυσικό πρόσωπο στη κτηματολογική βάση. Επίσης αν μεταβιβάστηκε προσημειωμένη ιδιοκτησία, υπόχρεος παραμένει ο αρχικός οφειλέτης. Θα πρέπει το βάρος να ακολουθεί το ακίνητο κι όχι τον οφειλέτη.

#### 6.4.13 Νομικά Προβλήματα Σχετικά με Οριζόντια Ιδιοκτησία - Πυλωτή - Χώρους στάθμευσης

Μέχρι προσφάτως οι ανοιχτοί χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με τον τίτλο σύστασης οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, δεν είχαν χιλιοστά. Δεν αποτελούσαν, δηλαδή, ξεχωριστές ιδιοκτησίες, αλλά παρακολουθήματα. Αυτό συνεπάγονταν ότι άνηκαν, σύμφωνα με το



Νόμο σε όλες τις ιδιοκτησίες, πράγμα που δεν ίσχυε στην πραγματικότητα.

Το 2010 έγινε μια νέα νομοθετική ερμηνεία για όλους τους χώρους της πυλωτής, σύμφωνα με την οποία οι πυλωτές είναι ελεύθεροι χώροι ιδιοκτησίας. Συγκεκριμένα, με ΑΠ 1618/2010, η πυλωτή μπορεί να μην καταλαμβάνει ολόκληρο το ισόγειο του κτιρίου, αλλά το 50% αυτού τουλάχιστον. Το υπόλοιπο τμήμα και μέχρι το 50% μπορεί να είναι περικλειστο πανταχόθεν, οπότε δεν περιλαμβάνεται στην πυλωτή και δεν είναι κοινόκτητος και κοινόχρηστος χώρος. Ο χώρος της πυλωτής δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης, ενώ ο περικλειστος προσμετράται εκτός αν αποτελεί χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων. Το περικλειστο μέρος του ισογείου μπορεί να αποτελεί αυτοτελή διαιρεμένη ιδιοκτησία ή να ανήκει ως παρακολούθημα σε τέτοια. Η επίδικη θέση σταθμεύσεως που ανήκει στον αναιρεσίβλητο, εφόσον είναι περικλειστη σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και εφόσον ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος καταλαμβάνει τουλάχιστον το 50%, δεν είναι κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος. Απορρίπτει αναίρεση.

#### **6.4.14 Περιορισμένος Έλεγχος Νομιμότητας**

Ο έλεγχος νομιμότητας των δικαιοπραξιών είναι περιορισμένος. Αυτό συνεπάγεται την εμφάνιση πολλών παράνομων δικαιοπραξιών. Χαρακτηριστικά αναφέρονται ιδιοκτησίες με χιλιοστά σε πυλωτή, αυθαίρετα κτίσματα μετά το 1983 και παράνομες συστάσεις καθέτων ιδιοκτησιών σε περιοχές εκτός σχεδίου.

#### **6.4.15 Ιδιοκτησίες που Δηλώνονται ως Αυτοτελή Γεωτεμάχια**

Πολλά γεωτεμάχια είχαν αρχικούς τίτλους κτήσεως οι οποίοι καταδείκνυαν ότι οι δικαιούχοι αποκτούν ποσοστά εξ αδιαιρέτου επί αυτών. Σε αυτά τα γεωτεμάχια, κάποιοι από τους δικαιούχους δήλωναν το εξ' αδιαιρέτου ποσοστό τους ως αυτοτελές τμήμα, ενώ οι



άλλοι συνιδιοκτήτες δήλωναν το εξ αδιαιρέτου ποσοστό τους επί του όλου γεωτεμαχίου.

Ειδικά στις αγροτικές περιοχές, τέτοιες περιπτώσεις είχαν σαν αποτέλεσμα να μη γίνεται αντιληπτό ότι πρόκειται για την ίδια ιδιοκτησία, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου δεν υπήρχε τίτλος, αλλά εκκρεμούσε αποδοχή κληρονομιάς

#### **6.4.16 Δικαίωμα Προγενεστέρου Δικαίου (Δικαίωμα Επιφανείας)**

Εκκαλείτο το εμπράγματο δικαίωμα που παρείχε στο δικαιούχο (επιφανειούχο) την εξουσία να έχει πάνω σε ξένο έδαφος οικοδομή και να χρησιμοποιεί αυτή ως ιδιοκτήτης. Αργότερα, δημιουργήθηκε ένα ιδιοκτησιακό καθεστώς ιδιόμορφο που από τη μία ο επιφανειούχος δεν πληρώνει το τέλοςμα, μπορεί, δηλαδή, να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία, να κατεδαφίσει το κτίσμα, και άλλα, και από την άλλη δεν μπορεί ο κύριος του εδάφους να αποδείξει συγκεκριμένα ποιες ιδιοκτησίες είναι αυτές.

Οι προδιαγραφές του Κτηματολογίου δεν έκαναν καμία αναφορά στο πως θα διαχειριστεί το δικαίωμα στη βάση δεδομένων ή στα κτηματολογικά διαγράμματα. Τον Ιούνιο του 2004 προστέθηκε τελικά στην περιγραφή δικαιώματος το πεδίο «δικαιώματα προγενεστέρου δικαίου» και έτσι αλλάζει την μορφή των ιδιοκτησιών σε μελέτες που έχουν ολοκληρώσει και τη δεύτερη ανάρτηση

#### **6.4.17 Νομικά Προβλήματα κατά την Επαγωγή Κληρονομιάς**

Πολλά δικαιώματα έχουν περιέλθει στους δικαιούχους από κληρονομική διαδοχή, δεν προσκομίζεται ούτε έχει συνταχθεί δηλωτικό αποδοχής κληρονομιάς. Οι δικαιούχοι αυτοί θεωρούν ότι, επειδή αφενός λόγω της μη αποποίησης εντός του τετράμηνου από την ημερομηνία επαγωγής θεωρούνται πλασματικά από τον νόμο ως



κληρονόμοι, αφετέρου επειδή θέλουν να εξοικονομήσουν τα έξοδα, φόρους και άλλα, της σύνταξης του δηλωτικού, δεν είναι απαραίτητη η σύνταξη δηλωτικού αποδοχής κληρονομιάς νομίμως μετεγγραμμένου. Τα δικαιώματα αυτά δηλώνονται με την προσκόμιση της δήλωσης φόρου κληρονομιάς ή την δημοσίευση της διαθήκης τα οποία επίσης πολλές φορές είναι πολύ λακωνικά και δεν προκύπτει από αυτά ούτε η σωστή περιγραφή του γεωτεμαχίου ούτε του δικαιώματος αφού δεν αναφέρεται αν οι κληρονόμοι που αναφέρονται σε αυτήν είναι εξ αδιαθέτου ή από διαθήκη.

#### **6.4.18 Νομικά Προβλήματα κατά τη Διόρθωση Πρώτης Κτηματολογικής Εγγραφής**

Γενικότερα, για τη διόρθωση της εγγραφής που διατάσσεται με απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή, στις περιπτώσεις αυτές υποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο αίτηση από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Με την αίτηση συνυποβάλλονται η απόφαση και τα έγγραφα, από τα οποία προκύπτει ότι η απόφαση έχει καταστεί τελεσίδικη. Εφόσον πρόκειται για διόρθωση σύμφωνα με το άρθρο 6§3β του ν. 2664/1998, δηλαδή ο αιτών επικαλείται ως τίτλο κτήσης πράξη μεταγραφτέα κατά το άρθρο 1192 αρ. 1-4 του Αστικού Κώδικα, η οποία δεν έχει μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο, τότε καταβάλλονται ταυτόχρονα τα τέλη και δικαιώματα για την καταχώριση της οικείας εγγραφτέας πράξης στα κτηματολογικά φύλλα.

**Ζητήματα ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης.** Κατά την Κτηματογράφηση στο Νομό Χανίων, παρουσιάστηκαν ζητήματα ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης. Σε αυτή την περίπτωση, το ακίνητο έχει καταχωριστεί στο Κτηματολόγιο στο όνομα τρίτου· το άτομο αυτό, δε συναινεί σε αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος, και έτσι η εγγραφή αμφισβητείται.

Οι πρώτες εγγραφές, των οποίων η ακρίβεια αμφισβητήθηκε με



σχετική αγωγή, διορθώθηκαν σύμφωνα με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Η άσκηση αγωγής, αναγνωριστικής ή διεκδικητικής, ενώπιον του αρμοδίου καθ' ύλην και κατά τόπον Δικαστηρίου, γίνεται από όποιον έχει έννομο συμφέρον, μέσα στην αποκλειστική προθεσμία των οκτώ ή δέκα ετών, ως την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6§2 ν.2664/1998.

Η διόρθωση απαιτεί υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο, με την οποία συνυποβάλλονται, η απόφαση και τα έγγραφα από τα οποία προκύπτει το αμετάκλητο αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 17 ν. 2664/1998. Η διόρθωση ακολουθεί την αυτή διαδικασία με την εγγραφή πράξης.

**Διόρθωση αρχικών εγγραφών που δεν έχουν μεταγραφεί ύστερα από επίκληση αιτούντων.** Πολλές αρχικές, μη μετεγγραμμένες εγγραφές «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» και πράξεων αποδοχής κληρονομιάς, οι οποίες ζητήθηκαν να διορθωθούν, παρατηρήθηκαν κατά την Κτηματογράφηση στο Νομό Χανίων.

Σε περίπτωση που ο αιτών επικαλείτο ως τίτλο κτήσης, πράξη μεταγραφτέα, κατά το άρθρο 1192 αρ. 1-4 του Αστικού Κώδικα, η οποία δεν είχε μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο, μπορούσε να ζητηθεί διόρθωση της εγγραφής «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Επίσης, εάν οι κληρονόμοι επικαλούνται ως τίτλο κτήσης, πράξη αποδοχής κληρονομιάς, κατά το άρθρο 1193 του Αστικού Κώδικα, η οποία δεν είχε μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο, μπορούσαν αυτοί να ζητήσουν διόρθωση των αρχικών εγγραφών.

Στις περιπτώσεις αυτές, με αίτηση ζητείται η διόρθωση της πρώτης εγγραφής και η καταχώριση του δικαιώματος στο φερόμενο, στο μη



μετεγγραμμένο τίτλο, ως αποκτώντα, εφόσον συντρέχουν όλες οι κατά το ουσιαστικό δίκαιο προϋποθέσεις για την κτήση του δικαιώματος.

**Διόρθωση καταχωρημένου εμβαδού του ακινήτου ή άλλων στοιχείων της πρώτης εγγραφής, τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20 α.** Τέλος, πολλές αιτήσεις για τη διόρθωση του καταχωρηθέντος εμβαδού του ακινήτου ή άλλων στοιχείων της πρώτης εγγραφής, τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20 α, έγιναν στο Κτηματολογικό Γραφείο του Δήμου Χανίων. Βάσει του άρθρου 6§8 του ν. 2664/1998, εκείνος που καταχωρήθηκε στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος, μπορεί υποβάλλει αίτησή διόρθωσης ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή, μέχρι τον ορισμό του τελευταίου ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της Περιφέρειας του Κτηματολογικού Γραφείου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Με την αίτηση αυτή δεν επιτρέπεται να τίθενται υπό αμφισβήτηση τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επί αυτών.

#### **6.4.19 Διόρθωση Πρώτης Κτηματολογικής Εγγραφής, Με Απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου**

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6§ 4 του ν. 2664/1998, για τη διόρθωση της αρχικής εγγραφής, δεν απαιτείται η άσκηση αγωγής, αλλά η υποβολή αίτησης προς τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, προς το σκοπό της μεταφοράς της σχετικής εγγραφής από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

**Καταχωρημένα δικαιώματα που τροποποιήθηκαν πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών.** Τα δικαιώματα που καταχωρήθηκαν στις αρχικές εγγραφές, και είχαν μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, επιβαρυνθεί η καταργηθεί





δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών, διορθώθηκαν βάσει της διάταξης του άρθρου 6§ 4 του ν. 2664/1998.

**Εγγραπτέες πράξεις που δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές εγγραφές, ενώ έχουν ήδη εγγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου.** Οι εγγραπτέες πράξεις, που έχουν εγγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, αλλά για οποιοδήποτε λόγο δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές εγγραφές, επάγονται επιβάρυνση των εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές του Κτηματολογίου, (εμπράγματος ασφάλειες, κατασχέσεις, αγωγές). Οι εγγραπτέες, αυτές, πράξεις καταχωρούνται στο κτηματολογικό φύλλο, εφόσον δεν έχει στο μεταξύ μεσολαβήσει άλλη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο, εγγραφή, δηλαδή, μεταγενέστερη εγγραφή στα κτηματολογικά φύλλα, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6§ 4 του ν. 2664/1998.

Στις περιπτώσεις των πάσης φύσεως βαρών, η διάταξη του άρθρου 6§4 εφαρμόζεται ανεξάρτητα του αν η καταχώριση της συστατικής πράξης του βάρους στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου είναι προγενέστερη της κτήσης του καταχωρηθέντος στο Κτηματολόγιο δικαιώματος.

Εάν πρόκειται για εξάλειψη βαρών πάσης φύσεως (εμπράγματων ασφαλειών, κατασχέσεων, αγωγών) που δεν έχουν καταχωριστεί στο Κτηματολόγιο, αυτή μπορεί να διενεργηθεί και επί των οικείων βιβλίων του Υποθηκοφυλακείου, χωρίς να είναι απαραίτητη η μεταφορά τους με τη διαδικασία του άρθρου 6§4 στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου προς το σκοπό της εξαλείψεως.

Τόσο κατά τη σύνταξη των εγγραπτέων πράξεων, που αφορούν στην εξάλειψη των εν λόγω δικαιωμάτων, όσο και κατά την



υποβολή της αίτησης για την καταχώρισή τους στα κτηματολογικά βιβλία, πρέπει να τηρούνται οι προϋποθέσεις που ορίζονται στο νόμο 2664/1998.

Συγκεκριμένα, εάν πρόκειται για κατάρτιση και σύνταξη εμπράγματης δικαιοπραξίας, δυνάμει της οποίας επέρχεται εξάλειψη εμπράγματης ασφάλειας, τότε κατά τη σύνταξη της σχετικής εγγραπτέας πράξης και με ποινή ακυρότητάς της, θα πρέπει να επισυναφθεί υποχρεωτικά σε αυτήν απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, όπως ορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 14§5 ν. 2664/1998. Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώριση της εγγραπτέας πράξης στο Κτηματολογικό Γραφείο, θα συνυποβληθεί απλό φωτοτυπικό αντίγραφο του αποσπάσματος που επισυνάφθηκε στο συστατικό της δικαιοπραξίας έγγραφο.

Όταν πρόκειται για οποιαδήποτε άλλη εγγραπτέα πράξη που δεν συνιστά δικαιοπραξία και επιφέρει εξάλειψη, άρση ή διαγραφή εγγραπτέου δικαιώματος, τότε κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώρισή της στο Κτηματολογικό Γραφείο θα συνυποβληθεί απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, όπως ορίζεται στο άρθρο 14§4 του ιδίου νόμου.

### **Ειδικότερα ζητήματα διόρθωσης με διαδικασία προδήλου σφάλματος.**

Με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 3481/2006 (ΦΕΚ τ. Α' 162/2-8-2006) τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε ο νόμος 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Με την ισχύ του νόμου 3728/2008 τροποποιείται και συμπληρώνεται η διάταξη του άρθρου 18§1 περ.β', υποπερ.αα' του ν.2664/1998 (ΦΕΚ τ. Α', 275/1998) για το Εθνικό Κτηματολόγιο, όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την παράγραφο 11 του άρθρου 2 του ν.3481/2006 (ΦΕΚ τ. Α', 162/2006), περί διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με ένδειξη



«ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» χωρίς τη συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου. Με την τροποποίηση του Άρθρου 18§§1,2 ν. 2664/1998, με τους ν. 3481/2006 και 3728/2008, επιχειρήθηκε ο εμπλουτισμός της περιπτώσιολογίας των σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών, που μπορούν στο εξής να διορθώνονται με τη διοικητική διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος κατόπιν έκδοσης σχετικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, ώστε να απλοποιηθεί η διοικητική διαδικασία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών.

Τα ειδικότερα ζητήματα διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος από τα Κτηματολογικά Γραφεία και με την εν γένει διαδικασία υποβολής και επεξεργασίας των αιτήσεων διόρθωσης, εξελίσσονται ως ακολούθως: η διόρθωση του πρόδηλου σφάλματος διενεργείται μετά από απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, η οποία εκδίδεται είτε αυτεπαγγέλτως, είτε ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον. Εάν υποβληθεί αίτηση, τότε αυτή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Σχετικός κωδικός εγγραπτέας πράξης έχει ήδη προστεθεί στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (Σ.Π.Ε.Κ.).

Σε περίπτωση που ζητείται διόρθωση λόγω πρόδηλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, μέσω της οποίας επέρχεται αντικατάσταση (εκτοπισμός) δικαιώματος τρίτου προσώπου, είναι απαραίτητη η συναίνεση του τρίτου, η οποία θα προκύπτει δια της συνυπογραφής της αιτήσεως. Η συναίνεση δε αυτή δεν θα πρέπει να υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή του τίτλου του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, εάν η διόρθωση του πρόδηλου σφάλματος της αρχικής εγγραφής δεν επιτρέπεται, και έχει προηγουμένως λάβει χώρα μεταγενέστερη εγγραφή, οπωσδήποτε ασυμβίβαστη με την επιδιωκόμενη διόρθωση, εκτός εάν ο δικαιούχος από τη μεταγενέστερη αυτή εγγραφή συναινεί στη διόρθωση,



συνυπογράφοντας την αίτηση, η συναίνεση δε αυτή δεν θα πρέπει να υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή του τίτλου του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές ο έλεγχος για τη συνδρομή της συναίνεσης θα πρέπει να στηρίζεται στο περιεχόμενο και μόνο των εγγράφων που προσκομίζουν και επικαλούνται οι ενδιαφερόμενοι.

#### **6.4.20 Νομικά Προβλήματα κατά τη Διόρθωση Ληξιαρχικών Στοιχείων**

Σε περιπτώσεις διόρθωσης ληξιαρχικών στοιχείων που αναγράφονται στα Κτηματολογικά Βιβλία, όταν η διόρθωση αυτή συνιστά συμμόρφωση σε αμετάκλητη δικαστική απόφαση, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον, να προβαίνει στη διόρθωση αυτή. Η ρύθμιση αυτή εφαρμόζεται και για τις πρώτες εγγραφές σύμφωνα με το άρθρο 20α του ν. 2664/1998. Η διόρθωση ακολουθεί την αυτή διαδικασία με την εγγραφή πράξης.

#### **6.4.21 Κύρωση Αναδασμού**

Αν υφίσταται εγγραφή στα Κτηματολογικά Φύλλα λόγω παράδοσης της νομής ακινήτων σε δικαιούχους από αναδασμό, και εκδοθεί στη συνέχεια η δημοσιευόμενη στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως απόφαση κύρωσης του αναδασμού, η οποία πρέπει να διαβιβαστεί αμέσως και στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου προβαίνει στην εγγραφή είτε αυτεπαγγέλτως, αμέσως μετά τη διαβίβαση σε αυτών της απόφασης κύρωσης του αναδασμού είτε ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον. Στην περίπτωση αυτή, ο αιτών συνυποβάλλει με την αίτηση και το Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύεται η απόφαση κύρωσης του αναδασμού.



#### 6.4.22 Αμάχητο Τεκμήριο

Μετά την παρέλευση της προθεσμίας για την άσκηση της αγωγής διόρθωσης των πρώτων εγγραφών, οι πρώτες εγγραφές που δεν έχουν αμφισβητηθεί ή που έχουν αμφισβητηθεί και η σχετική αγωγή έχει απορριφθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, καθίστανται οριστικές και παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερομένων με αυτές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν.

#### 6.4.23 Διόρθωση Μεταγενέστερων Εγγραφών (άρθρο 13 ν. 2664/1998)

Για τη διόρθωση των μεταγενέστερων εγγραφών, που τεκμαίρονται ακριβείς κατά μαχητό τεκμήριο (άρθρο 13 §1 ν. 2664/1998) απαιτείται αμετάκλητη δικαστική απόφαση ύστερα από την άσκηση της κατά το άρθρο 13 §2 ν. 2664/1998 αγωγής. Η αγωγή αυτή καταχωρίζεται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο μέσα σε προθεσμία κατά ανώτατο όριο τριάντα ημερών από την κατάθεσή της, αλλιώς είναι απαράδεκτη η συζήτησή της. Στο οικείο κτηματολογικό φύλλο καταχωρίζεται επίσης και η αμετάκλητη δικαστική απόφαση που εκδίδεται επί της σχετικής αγωγής.

Για τη διόρθωση υποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο, αίτηση από τον διάδικο που νίκησε ή τους διαδόχους τους εκείνους υπέρ των οποίων ισχύει το δεδικασμένο από την απόφαση, με την οποία συνυποβάλλονται η απόφαση και τα έγγραφα από τα οποία προκύπτει το αμετάκλητο αυτής (άρθρο 17 ν. 2664/1998). Η διόρθωση ακολουθεί την αυτή διαδικασία με την εγγραφή πράξης.

Η διόρθωση των μεταγενεστέρων εγγραφών διενεργείται και με αποφάσεις του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου.



## 6.5 ΣΥΝΘΕΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται ανάλυση των σημαντικότερων σύνθετων προβλημάτων που σχετίζονται με τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Τα προβλήματα αυτά αποτελούν σύνθεση επιμέρους νομικών, τεχνικών, αλλά και γενικότερων προβλημάτων, που αντιμετωπίστηκαν άμεσα. Τα σύνθετα προβλήματα σχετίζονται με:

- Λανθασμένο συντονισμό εργασιών στην παραγωγή υποβάθρων της κτηματογράφησης
- Συσσώρευση τυχαίων τεχνικών προβλημάτων στο τελικό αποτέλεσμα
- Αλλαγές στις προδιαγραφές περαίωσης των εργασιών, κατ' εξαίρεση

### 6.5.1 Σύνθεση Προβλημάτων στην Προετοιμασία Υποβάθρων

Κατά την κτηματογράφηση στο νομό Χανίων, παρουσιάστηκε σωρεία προβλημάτων στην προετοιμασία υποβάθρων για τη συλλογή δηλώσεων.

Αναλυτικά, από την εμπειρία του Α' πιλοτικού προγράμματος, φάνηκε η χρησιμότητα του εμπλουτισμού των φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων με κτηματογραφικά στοιχεία (κτηματολογικά όρια, φερόμενους ιδιοκτήτες, και άλλα), προκειμένου να διευκολυνθεί ο εντοπισμός της ιδιοκτησίας κατά την υποβολή των δηλώσεων.

Εξαιτίας των προβλημάτων που παρουσιάστηκαν στις αεροφωτογραφίες και της καθυστέρησης εξεύρεσης και αποδοχής λύσεων από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., τα φωτογραμμετρικά υπόβαθρα της μελέτης ολοκληρώθηκαν και υποβλήθηκαν στις 9/11/1999 για το Νομό Χανίων και στις 12/10/2001 για το Νομό Ρεθύμνης.



Συνέπεια αυτών, ήταν η κτηματογράφηση και η συλλογή δηλώσεων ιδιοκτησίας να γίνει επί διαγραμμάτων 1:5.000 της Ε.Σ.Υ.Ε. για τους Ο.Τ.Α. του Νομού Χανίων

### 6.5.2 Προληπτική Αντιμετώπιση Προβλημάτων

Στα πλαίσια πιλοτικού έργου της Α' φάσης, αναπτύχθηκε η εφαρμογή *ΕθνόΚτημα*, η οποία εξελίχθηκε με βάση τις απαιτήσεις του Κυρίως Προγράμματος και χρησιμοποιήθηκε για τις ανάγκες του παρόντος έργου.

Η εφαρμογή *ΕθνόΚτημα* αναπτύχθηκε με σκοπό να καλύψει τις απαιτήσεις καταχώρησης και διαχείρισης των δηλώσεων ιδιοκτησίας του Ν. 2308/95 και των συνοδευτικών στοιχείων αυτών (τίτλων κλπ), σύμφωνα με τις προδιαγραφές οργάνωσης δεδομένων του Ο.Κ.Χ.Ε., των ειδικών εντύπων δηλώσεων και έπειτα από συστηματική ανάλυση απαιτήσεων.

Οι βασικές λειτουργικές ενότητες της εφαρμογής είναι οι εξής: Διαχείριση γενικών αρχείων και αρχείων παραμέτρων, Εισαγωγή / Μεταβολή / Διαγραφή δηλώσεων ιδιοκτησίας φυσικών και νομικών προσώπων, Εισαγωγή / Μεταβολή / Διαγραφή δηλώσεων Βαρών, Εισαγωγή / Μεταβολή / Διαγραφή ενστάσεων, προσφυγών και αιτήσεων διόρθωσης τυπικών στοιχείων, λογικοί έλεγχοι ορθότητας των στοιχείων των καταχωρηθέντων δηλώσεων, ανά δήλωση και συνολικά στην βάση σε συνδυασμό και με το χαρτογραφικό υπόβαθρο, αναζητήσεις: Ιδιοκτησίες συγκεκριμένου προσώπου, Πρόσωπα ανά ιδιοκτησία κλπ. και σχετικές αναφορές

Για την αντιμετώπιση πιθανών προβλημάτων που αφορούν στα καταχωρισμένα δικαιώματα, πραγματοποιήθηκε ποιοτικός έλεγχος υποβάθρων και βάσης δεδομένων.

**Έλεγχοι βάσης δεδομένων της μελέτης:**

Άθροισμα Δικαιωμάτων >100%, Άθροισμα Δικαιωμάτων <100%, Άθροισμα Συγκυριοτήτων στο Γεωτεμάχιο >1000‰, Άθροισμα Συγκυριοτήτων στο Γεωτεμάχιο <1000‰, Άθροισμα Συγκυριοτήτων στην Κάθετη >1000‰, Άθροισμα Συγκυριοτήτων στην Κάθετη <1000‰, «Μεικτό» Γεωτεμάχιο, «Μεικτή» Κάθετη, Πολλαπλές Συγκυριότητες στην Κάθετη, Πολλαπλές Συγκυριότητες στο Γεωτεμάχιο, Πολλαπλά Εμβαδά στο Γεωτεμάχιο, Πολλαπλά Εμβαδά στην Ιδιοκτησία, Πολλαπλές Χρήσεις στο Γεωτεμάχιο, Πολλαπλές Χρήσεις στην Ιδιοκτησία, Σύσταση Οριζόντιας και Κάθετης Ιδιοκτησίας στο Ίδιο Γεωτεμάχιο, Κ.Α.Ε.Κ. που δεν Βρέθηκαν στο Υπόβαθρο, Κ.Α.Ε.Κ. που δεν Βρέθηκαν στη Βάση Δεδομένων.

Επίσης, αναπτύχθηκαν ειδικές εφαρμογές στα πλαίσια του προγράμματος Εθνόκτημα για τις παρακάτω εργασίες:

- ✓ Έλεγχος ονοματολογίας Ο.Τ.Α.
- ✓ Ταυτοποιήσεις ονοματολογίας οδών
- ✓ Ταυτοποίηση έκδοτων εγγραφών
- ✓ Ταυτοποίηση φυσικών – νομικών προσώπων
- ✓ Ταυτοποίηση φυσικών – νομικών προσώπων 4ης σελίδας της δήλωσης με αυτά της 1ης σελίδας και μεταξύ τους.
- ✓ Ταυτοποιήσεις εγγραφών.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις γινόταν σύγκριση με την δήλωση που είχε υποβληθεί και σε περίπτωση προβλήματος, ειδοποιούνταν αυτοί που υπέβαλαν την δήλωση.

**Έλεγχοι κτηματογραφικού υποβάθρου της μελέτης:**

- ❖ Έλεγχος των layers για την ύπαρξη ή μη, επιτρεπτών στοιχείων (γραμμές και σημεία)





- ❖ Έλεγχος για την ύπαρξη ή μη των προβλεπόμενων layer
- ❖ Έλεγχος κτηματογραφικών ορίων και Κ.Α.Ε.Κ.:
  - έλεγχος για κλειστά πολύγωνα γεωτεμαχίων
  - έλεγχος για την ύπαρξη dangle
  - έλεγχος sliver πολυγώνων
  - έλεγχος για πολύγωνα με πολλαπλά Κ.Α.Ε.Κ. ή χωρίς Κ.Α.Ε.Κ.
  - έλεγχος για την μοναδικότητα των Κ.Α.Ε.Κ.
  - έλεγχος για το μήκος πεδίου των Κ.Α.Ε.Κ.
- ❖ Έλεγχος κτισμάτων:
  - έλεγχος για κλειστά πολύγωνα κτιρίων
  - έλεγχος για κτίρια χωρίς αρίθμηση ή κτίρια με πολλαπλή αρίθμηση
  - έλεγχος για κτίρια χωρίς αρίθμηση ορόφων ή κτίρια με πολλαπλή αρίθμηση ορόφων.
- ❖ Έλεγχος ονοματολογίας δρόμων
- ❖ Ταυτοποίηση κτιρίων υποβάθρου με δηλωμένα κτίρια βάσης δεδομένων
- ❖ Έλεγχος καθέτων:
  - έλεγχος για κλειστά πολύγωνα καθέτων
  - ταυτοποίηση καθέτων υποβάθρου με κάθετες βάσης δεδομένων
  - έλεγχος για ύπαρξη μίας καθέτου ανά γεωτεμάχιο
  - έλεγχος για την μοναδικότητα αρίθμησης των καθέτων ανά Κ.Α.Ε.Κ.
  - έλεγχος για το μήκος πεδίου αρίθμησης των καθέτων

Οι παραπάνω έλεγχοι διενεργήθηκαν μετά την ολοκλήρωση της καταχώρησης των υποβληθέντων δηλώσεων έως 31/12/1999 (για τους Ο.Τ.Α. του Νομού Χανίων) και ενόψει της υποβολής των στοιχείων στην ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. και της ανάρτησης τους για πρώτη φορά στα Γραφεία Κτηματογράφησης.



### 6.5.3 Περίπτωση Κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής στη Χαλέπα

Λίγο πριν την υποβολή της μελέτης του ΟΤΑ Χανίων, προέκυψε η κύρωση και μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής Χαλέπας, με αποτέλεσμα να υπάρξουν καθυστερήσεις. Στις 03/05/2006, και μετά την ένταξη της παραπάνω αναφερόμενης Κ.Π.Ε., απεστάλη εκ νέου επιστολή προς την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. με το αίτημα να επισπευσθεί ο έλεγχος των παραδοτέων του Ο.Τ.Α. Χανίων και η έναρξη του Κτηματολογικού Γραφείου.

Τέλος, τον Αύγουστο του 2006 κυρώθηκε και μεταγράφηκε η Πράξη Εφαρμογής Νέας Χώρας, η ένταξη της οποίας σε συνδυασμό με την αλλαγή των προδιαγραφών για την ένταξη Κ.Π.Ε. στο Εθνικό Κτηματολόγιο, οδήγησε σε νέες καθυστερήσεις στο κλείσιμο της μελέτης.





## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**

Η εκκλησιαστική περιουσία περιλαμβάνει, από τη μία, ιδιοκτησίες στις οποίες αποδεικνύεται το δικαίωμα, με ή χωρίς τίτλο (εκκλησίες, μοναστήρια) και από την άλλη, ιδιοκτησίες που είναι μεγάλες εκτάσεις, των οποίων αμφισβητείται η κυριότητα. Πρόκειται για εκτάσεις στην πλειοψηφία τους δασικές, χωρίς αποδεικτικό τίτλου, αλλά αποδείξιμες, μόνο με χρησικτησία.



## **7.1 ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΕ ΒΑΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Η αξία της περιουσίας της Εκκλησίας είναι ανεκτίμητη. Η πολιτεία δεν την έχει καταγράψει και η ηγεσία της Εκκλησίας της Ελλάδος δηλώνει επισήμως ότι δεν γνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία των μονών, των μητροπόλεων και των ναών διότι κάθε μητρόπολη, μονή και ναός έχει τη δική του οικονομική διαχείριση, που ούτε η κεντρική διοίκηση της Εκκλησίας της Ελλάδος μπορεί να έχει εικόνα για την περιουσία των μονών και των μητροπόλεων.

Κάθε ένα από τα ΝΠΔΔ που διαχειρίζονται την εκκλησιαστική περιουσία, έχει δική του ανεξάρτητη οικονομική διαχείριση, γεγονός που καθιστά το εγχείρημα για την καταμέτρηση της εκκλησιαστικής περιουσίας λίγο-πολύ ανέφικτο. Εξάλλου και για τη γνωστή ιδιοκτησία της Εκκλησίας δεν μπορεί να βγει ασφαλές συμπέρασμα, διότι ουδείς μπορεί να αποτιμήσει, λόγου χάρη, την αξία των δασών, των χορτολιβαδικών εκτάσεων αλλά και των δεσμευμένων από δήμους και κράτος οικοπέδων.



## 7.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η εναπομείνασα περιουσία δεν ανήκει στην Κεντρική Διοίκηση (Ιερά Σύνοδο), αλλά σε περισσότερα από 10.000 εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα (Μητροπόλεις, Ναούς, Μονές, Προσκυνήματα, Ιδρύματα, Κληροδοτήματα και άλλα) το καθένα από τα οποία αγωνίζεται να διαφυλάξει την κυριότητα και να αξιοποιήσει τα όσα του ανήκουν περιουσιακά στοιχεία.

Δηλαδή κάθε Μονή και κάθε Ιερός Ναός που είναι ΝΠΔΔ (Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου), μεριμνούν για τη συνήθως μικρή περιουσία που έχουν, φροντίζοντας για την έντιμη διαχείρισή της και τηρώντας τις αυστηρές διατάξεις που ισχύουν για τα νομικά πρόσωπα. Η διαχείριση αυτή υπόκειται σε τακτικό έλεγχο τόσο από την Εκκλησία όσο και από τα αρμόδια όργανα της Πολιτείας.



### 7.3 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Το οργανόγραμμα της Εκκλησίας χωρίζεται σε τέσσερις ομάδες. Την κεντρική διοίκηση, τις ιερές μητροπόλεις, τις ιερές μονές και τους ενοριακούς ναούς. Οι ομάδες αυτές διοικούνται από συλλογικά όργανα. Οι ιερές μητροπόλεις από τα μητροπολιτικά συμβούλια, οι ιερές μονές από τα ηγουμενοσυμβούλια και οι ενοριακοί ναοί από τα εκκλησιαστικά συμβούλια. Με εξαίρεση τα ηγουμενοσυμβούλια που απαρτίζονται μόνο από μοναχούς, όλα τα άλλα όργανα διοίκησης περιλαμβάνουν ως μέλη και «λαϊκούς».

Από την ίδρυσή της η εκκλησία οργανώθηκε σε ένα σύνολο φυσικών προσώπων και ήταν ικανή να αποκτήσει δικαιώματα και υποχρεώσεις.

- Να οργανώνει το φιλανθρωπικό της έργο
- Να μεριμνά για τους έχοντες ποικίλες πνευματικές και υλικές ανάγκες
- Να αναγείρει ναούς για την εκτέλεση της θείας λατρείας, κτίρια για τη στέγαση των φιλανθρωπικών δραστηριοτήτων της. Αποκτούσε περιουσία άλλοτε από δωρεές των μελών της, άλλοτε από αγορές.

Έτσι η εκκλησία απέκτησε σιγά- σιγά τη λεγόμενη «εκκλησιαστική περιουσία» που αποτελείται από ναούς, μονές, επισκοπές και μητροπόλεις, πανάγια προσκυνήματα, και άλλα.

Η εκκλησιαστική περιουσία περιλαμβάνει, από τη μία, ιδιοκτησίες στις οποίες αποδεικνύεται το δικαίωμα, με ή χωρίς τίτλο (εκκλησίες, μοναστήρια) και από την άλλη, ιδιοκτησίες που είναι μεγάλες εκτάσεις, των οποίων αμφισβητείται η κυριότητα. Πρόκειται για εκτάσεις στην πλειοψηφία τους δασικές, χωρίς αποδεικτικό τίτλου, αλλά αποδείξιμες, μόνο με χρησικτησία.



Η Εκκλησία δικαιούται να έχει περιουσία, όπως δέχθηκαν με πληθώρα αποφάσεων τους όχι μόνο ελληνικά δικαστήρια, αλλά και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή Δικαιωμάτων του Ανθρώπου του Συμβουλίου της Ευρώπης, στην οποία προσέφυγαν Ορθόδοξες Μονές κατά του νόμου 1700/87.





## 7.4 ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύεται η διαμόρφωση της εκκλησιαστικής περιουσίας από την Βυζαντινή περίοδο μέχρι σήμερα.

Η Εκκλησία άρχιζε να κτίζει την τεράστια περιουσία της, από την γέννηση του Βυζαντίου, κυρίως χάρις στην αριστοκρατική τάξη, που της δώριζε εκτάσεις. Αρχαιότερες ή νεότερες μονές γνώρισαν την απλόχερη γαλαντομία των βυζαντινών αυτοκρατόρων, ενώ άλλες πέτυχαν την έκδοση πατριαρχικών σιγιλίων και σουλτανικών φερμανιών, επί των Οθωμανών, που τους παραχωρούσαν γη και ύδωρ. Η κινητή και ακίνητη περιουσία της εκκλησίας απολάμβανε ένα καθεστώς που είχε το στοιχείο του αναπαλλοτρίωτου, γιατί την χαρακτήριζαν πράγμα ιερό που ανήκει στο Θεό.

Έτσι σε όλη τη διάρκεια της Βυζαντινής αυτοκρατορίας απαγορευόταν η εκποίηση ακινήτων της εκκλησίας, ιδίως των ευαγών ιδρυμάτων και των μοναστηριών της, καθώς και κάθε πράξη που θα είχε ως αποτέλεσμα να μειωθεί η αξία της ιδιοκτησίας αυτής, εκτός αν γινόταν για προφανές όφελός της.

Η εκκλησιαστική περιουσία αυξήθηκε πολύ κατά τα χρόνια του Θεοδοσίου, ενώ πολλοί Έλληνες χωρικοί, υπό την απειλή να χάσουν τα κτήματά τους και να πεθάνουν από βέβαιη πείνα, αναγκάστηκαν να προσχωρήσουν στον Χριστιανισμό.

Αυτά που ανήκαν στην Εκκλησία κινητά και ακίνητα χαρακτηρίζονταν πράγματα αφιερωμένα στον θεό άρα αναπόσπαστα, αναφαίρετα και αμείωτα. Αυτή η αρχή, εκτός από σπάνιες εξαιρέσεις, έγινε σεβαστή και στη διάρκεια της οθωμανικής κυριαρχίας.

Σε αυτή την ιστορία υπάρχουν και σκοτεινές πλευρές. Σε αντίθεση με την κυρίαρχη άποψη, αρκετοί βυζαντινοί αυτοκράτορες ουδόλως σεβάστηκαν την περιουσία των μονών. Αντίθετα, χρησιμοποίησαν την Εκκλησία και τον μοναχισμό κατά το δοκούν, άλλοτε



υφαρπάζοντας τις περιουσίες τους, όταν το δημόσιο ταμείο ήταν μείον, και άλλοτε ευνοώντας συγκεκριμένες μονές, προκειμένου να εξασφαλίσουν υποστήριξη και επιρροή. Στο Βυζάντιο το πολιτικό συμφέρον ήταν υπέρ πάντων και αξίζει να σημειωθεί ότι, στις όποιες παραχωρήσεις, η υψηλή κυριότητα παρέμενε στα αυτοκρατορικά χέρια.

Ο Βασίλειος ο Βουλγαροκτόνος (976-1025), απαγόρευσε στους μητροπολίτες να καταπατούν την αγροτική γη, να ιδιοποιούνται τα μικρά μοναστήρια των χωριών και τα εισοδήματά τους και τα πανηγύρια τα έθεσε υπό κρατικό έλεγχο, ώστε να εισπράττει τα χρήματα το Κράτος και όχι η Εκκλησία.

Ένα μεγάλο μέρος όμως αυτής της περιουσίας, ίσως το μέγιστο, προέρχεται από δωρεές που έγιναν προς την Εκκλησία κατά την Τουρκοκρατία, για να μην πάρουν τα κτήματα οι κατακτητές. Οι Τούρκοι δε σέβονταν την περιουσία των Ελλήνων αλλά σέβονταν την περιουσία της Εκκλησίας. Έτσι η Εκκλησία εμφανίζεται ως θεματοφύλακας περιουσιών που της δόθηκαν από κατατρεγμένους Έλληνες για να τις φυλάξει και να τις διασώσει. Έτσι πολλοί κατάφεραν να προστατέψουν τις περιουσίες τους, αν και αιώνες αργότερα εκ των πραγμάτων οι μονές τις καρπώθηκαν.

Ένα σκοτεινό σημείο παραμένει η αξιοπιστία των χρυσόβουλων που επικαλούνται πολλές μονές στα δικαστήρια. Αυτό που πολλοί ιστορικοί και αρχειονόμοι αναφέρουν είναι ότι, λόγω της τακτικότητας ενασχόλησης των καλογέρων με την αντιγραφή βιβλίων, πολλοί φρόντισαν να παραχαράξουν αντίγραφα αυτοκρατορικών αποφάσεων. Ένας άλλος παράγοντας που διογκώνει τη μοναστηριακή περιουσία είναι ο κανόνας που θέλει τους μοναχούς να είναι ακτήμονες, κάτι που σημαίνει ότι χαρίζουν την περιουσία τους στη μονή όπου ζουν, ενώ δεν πρέπει να λησμονούμε τις εκατοντάδες δωρεές ανά την επικράτεια.



Με την αποχώρηση των Τούρκων από τα ελληνικά εδάφη, η Εκκλησία βρέθηκε να κατέχει μεγάλες εκτάσεις γης. Κάτω από το πρίσμα αυτό, το κράτος αναγκάστηκε με τις διάφορες αγροτικές μεταρρυθμίσεις να προχωρήσει στην απαλλοτρίωση και εκκλησιαστικών γαιών. Για τις εκκλησιαστικές εκτάσεις που παραχωρήθηκαν κατά καιρούς δόθηκε σαν αντάλλαγμα στην εκκλησία, χρηματική ή άλλου είδους αποζημίωση.

Μετά την απελευθέρωση και τη δημιουργία του ελληνικού κράτους (1828), ενώ διατηρείται στη συνείδηση του πληρώματος της εκκλησίας η πίστη στο ιερό και αναπαλλοτρίωτο της εκκλησιαστικής περιουσίας με διάφορα νομοθετήματα επιβάλλεται κατά καιρούς η αναγκαστική απαλλοτρίωση τμημάτων της.

Η αντιβασιλεία του Όθωνα, πιστεύοντας ότι η περιουσία της Εκκλησίας αποτελεί θησαυρό που κληροδοτήθηκε από τους προγόνους στο ελληνικό έθνος και λησμονώντας την ανεκτίμητη προσφορά των ορθοδόξων μοναστηριών στους παλαιότερους και στους ακόμα νωπούς τότε αγώνες της εθνικής παλιγγενεσίας, με τα βασιλικά διατάγματα του 1833 και 1834 απεφάσισε τη διάλυση 416 μοναστηριών και τη διάθεση της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους με το πρόσχημα να συσταθεί το "Εκκλησιαστικό Ταμείο". Ήταν όμως τόσο κακή η σύσταση και οργάνωση του ταμείου αυτού, ώστε το μόνο που συνέβη ήταν η διαρπαγή της εκκλησιαστικής περιουσίας και η πώληση - εκ μέρους επιτηδείων - ιερών σκευών και κειμηλίων στα παζάρια. Το 1836 η απαλλοτριωτική διάθεση της Αντιβασιλείας επεκτάθηκε και στην περιουσία των Μοναστηριών που διατηρήθηκαν σε λειτουργία "χάριν θεάρεστων έργων και προς οικοδομήν ιερών και αγαθοεργών καταστημάτων". Έτσι απαλλοτριώθηκαν υποχρεωτικά και άλλες μοναστηριακές εκτάσεις, ενώ σε όσες απέμειναν επιβλήθηκε βαρύτατη έμμεση φορολογία.



Στη διάρκεια της δεύτερης και τρίτης δεκαετίας του 20ου αιώνα, μετά τους Βαλκανικούς και τον Α Παγκόσμιο Πόλεμο κυρίως δε έπειτα από τη Μικρασιατική Καταστροφή (1922), το ελληνικό κράτος επέτεινε την απαλλοτριωτική του επιβολή σε βάρος της εκκλησιαστικής περιουσίας. Με τους νόμους 1072/1917 και 2050/1920 ("αγροτικός νόμος") και άλλους μεταγενέστερους απαλλοτριώθηκαν αναγκαστικά πολλές μοναστηριακές εκτάσεις για την αποκατάσταση προσφύγων και ακτημόνων και για λόγους "προφανούς ανάγκης και δημόσιας ασφαλείας". Είναι χαρακτηριστικό ότι στην περίοδο 1917 μέχρι 1930 απαλλοτριώθηκαν εκκλησιαστικές εκτάσεις αξίας άνω του ενός δισεκατομμυρίου προπολεμικών δραχμών και το Κράτος κατέβαλε στο Γενικό Εκκλησιαστικό Ταμείο μόνο το 4% (40 εκατομμύρια δραχμές). Τα υπόλοιπα 960 εκατομμύρια οφείλονται ακόμα. Σύμφωνα με υπολογισμούς κατά την πρώτη φάση μόνο, το 50% της γεωργική γης της εκκλησίας δόθηκε σε ακτήμονες, ενώ και η δεύτερη φάση που ολοκληρώθηκε γύρω στο 1930 ήταν εξίσου μεγάλο το κομμάτι γης της εκκλησίας που απαλλοτριώθηκε.

Με τον κωδ. νόμο 4684/1931 περί "Όργανισμοί Διοικήσεως Εκκλησιαστικής και Μοναστηριακής Περιουσίας" αποφασίσθηκε από την Πολιτεία η ρευστοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Μονών παρά τις επιφυλάξεις της Εκκλησίας. Ό, τι εισπράχθηκε από τη ρευστοποίηση σχεδόν στο σύνολό του εξανεμίστηκε εξαιτίας του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και της ξενικής κατοχής (1940-44).

Με την από 18/9/1952 "Σύμβαση περί εξαγοράς υπό του Δημοσίου κτημάτων της Εκκλησίας προς αποκατάστασιν ακτημόνων γεωργικών κτηνοτρόφων", η Εκκλησία της Ελλάδος υποχρεώθηκε να παραχωρήσει στο Κράτος το 80% της καλλιεργούμενης ή καλλιεργήσιμης αγροτικής περιουσίας της με αντάλλαγμα να λάβει κάποια αστικά ακίνητα και 45.000.000 δραχμές νέας εκδόσεως. Στη σύμβαση του 1952 περιέχεται η διακήρυξη του κράτους ότι η



απαλλοτρίωση αυτή είναι η τελευταία και δεν πρόκειται να υπάρξει νεότερη στο μέλλον, ενώ υπάρχει και η δέσμευση ότι η Πολιτεία θα παρέχει κάθε αναγκαία υποστήριξη (υλική και τεχνική), ώστε η Εκκλησία να μπορέσει να αξιοποιήσει την εναπομένουσα περιουσία της. Στην ίδια σύμβαση καθιερώθηκε και η "μισθοδοσία" των κληρικών από τον Κρατικό Προϋπολογισμό - του δε Αρχιεπισκόπου και των Μητροπολιτών από το έτος 1980 - ως υποχρέωση του Κράτους έναντι των μεγάλων παραχωρήσεων γης στις οποίες είχε προβεί η Εκκλησία της Ελλάδος κατά την δεκαετία 1922-32. Δηλαδή, επειδή το Κράτος αδυνατούσε να καταβάλει οποιοδήποτε αντίτιμο - όπως προέβλεπε ο νόμος του 1932 - συμφωνήθηκε να μισθοδοτούνται επ' άπειρον οι κληρικοί και το Κράτος δεσμεύθηκε επ' αυτού.

Η Εκκλησία ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου δεν πληρώνει φόρους, παρά μόνο με ειδικό τρόπο, για κάποιες πράξεις αγοραπωλησιών. Ως πριν από λίγα χρόνια η Εκκλησία πλήρωνε το 10% των εσόδων της από ακίνητα ως φόρο. Οι ιεροί ναοί πλήρωναν το 35% των συνολικών εσόδων τους (από κεριά, μυστήρια και άλλα). Ο φόρος επί των εισοδημάτων (10%) καταργήθηκε σταδιακά ως το 2008. Ένα από τα επιχειρήματα που χρησιμοποίησε η Εκκλησία για να πείσει τις εκάστοτε κυβερνήσεις, για την κατάργηση των φόρων, ήταν ότι οι καθολικοί, τα Πατριαρχεία Κωνσταντινουπόλεως, Αλεξανδρείας και όλες οι άλλες Εκκλησίες δεν πλήρωναν φόρους. Μόνο η Ελλαδική Εκκλησία πλήρωνε και τελικώς εξαιρέθηκε και αυτή. Απαλλάσσεται, επίσης, από τον φόρο δωρεάς. Απαλλάσσεται από την υποχρέωση να εισφέρει σε γη και χρήμα κατά τη διαμόρφωση ρυμοτομικών σχεδίων.



## 7.5 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Όταν το 1987 ψηφίστηκε από τη Βουλή ο νόμος 1700/87 (νόμος Τρίτση) που αποτελεί μία ακόμη προσπάθεια για την οριστική αποψίλωση της εκκλησιαστικής περιουσίας, δόθηκε αφορμή να δημοσιευθούν σημαντικά κείμενα. Μεταξύ αυτών και ένα υπό τον τίτλο "Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Και Αξιοποίηση Της Αγροτικής Γης Στην Ελλάδα" (περιοδικό "Εκκλησία" 1-15/4/1987, σελίδες 254-55) που εκδόθηκε επισήμως από την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος λίγο αργότερα, το 1988. Τα αποτελέσματα του καταμερισμού των του συνόλου της αγροτικής γης της Ελλάδος φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

ΔΗΜΟΣΙΟ	43.598.000 στρέμματα
ΤΟΠΙΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ	15.553.200 στρέμματα
ΕΚΚΛΗΣΙΑ	1.282.300 στρέμματα
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ	1.098.400 στρέμματα

**Πιν. 6.16** : Καταμερισμός Αγροτικής Γης, 1988

Από αυτά τα 1.282.300 στρέμματα ιδιοκτησίας της Εκκλησίας, τα 367.000 είναι δασικές εκτάσεις, τα 745.400 βοσκότοποι και μόνο τα 169.900 γεωργική καλλιεργήσιμη γη. Δηλαδή οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις της, αντιστοιχούν μόλις στο 0.48% του συνόλου της γεωργικής γης της χώρας μας. Περίπου 400.000 στρέμματα χαρακτηρίζονται ως «διακατεχόμενα» αφού για αυτές τις εκτάσεις δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας.

Πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι κατά τη δεκαετία 1974-1983 εγκαταλείπονταν κάθε χρόνο από τους αγρότες και κτηνοτρόφους κατά μέσο όρο 162.400 αγροτικής γης ακαλλιέργητα και ανεκμετάλλευτα". Το 1983 υπολογίστηκαν ως 4.380.000 στρέμματα οι εγκαταλελειμμένες εκτάσεις γης , σχεδόν 3.5 φορές μεγαλύτερες από το σύνολο της γης που ανήκει στην εκκλησία, ενώ σήμερα θα είναι ασφαλώς πολύ περισσότερο.



## 7.6 ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Υπάρχουν πολλές χαρακτηριστικές περιπτώσεις κοινωνικής προσφοράς, από πλευράς των εκκλησιών. Αξιόλογο παράδειγμα αποτελεί η προσφορά της Ιεράς Μονής Ασωμάτων Πετράκη (Αθήνα). Έχοντας στην κατοχή της σημαντική περιουσία που την απέκτησε κατά τον 17ο και 18ο αιώνα με αγορές των ηγουμένων της (σώζονται στο αρχείο της τα σχετικά έγγραφα), αναδείχθηκε ο μεγαλύτερος κοινωνικός ευεργέτης των Αθηνών. Σε δωρηθέντα ακίνητά της έχουν ανεγερθεί:

- Η Ριζάρειος Σχολή,
- Η Ακαδημία Αθηνών,
- Το Αιγινήτειο Νοσοκομείο,
- Το Μετσόβιο Πολυτεχνείο,
- Το Σκοπευτήριο,
- Το Πτωχοκομείο,
- Η Μαράσλειος Ακαδημία,
- Το Θεραπευτήριο "Ευαγγελισμός",
- Το Αρεταίειο Νοσοκομείο,
- Η Αγγλική Αρχαιολογική Σχολή,
- Οι Αστυνομικές Σχολές Στην Οδό Μεσογείων,
- Το Νοσοκομείο Παίδων,
- Το Νοσοκομείο Συγγρού,
- Το Λαϊκό Νοσοκομείο "Σωτηρία",
- Το Ασκληπιείο Βούλας,
- Η Γεννάδιος Βιβλιοθήκη,
- Το Ορφανοτροφείο Βουλιαγμένης,
- Το ΠΙΠΚΑ Βούλας
- Ιπποκράτειο Νοσοκομείο,
- Γηροκομείο,
- Εθνική Βιβλιοθήκη,
- Πανεπιστήμιο Αθηνών



- 142 Δημοτικά, Γυμνάσια και Λύκεια της Αττικής

Το δε Δημόσιο έχει γίνει πολλές φορές αποδέκτης εκτάσεων μεγάλης αξίας, τις οποίες παραχώρησε η Εκκλησία προκειμένου να λειτουργήσουν κατασκηνώσεις, να ανεγερθούν σχολεία, ιδρύματα, γυμναστήρια, στρατόπεδα ή να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι χώροι για την αναψυχή του λαού.







## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 : ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

### 8.1 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Στον παρόν κεφάλαιο γίνεται μια περιληπτική ανακεφαλαίωση των προβλημάτων που αντιμετωπίσαμε κατά την διάρκεια της εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας.

Με την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου θα δημιουργηθεί ένα αυτοματοποιημένο και με αποδεικτικό χαρακτήρα σύστημα κατοχύρωσης της ακίνητης περιουσίας των πολιτών αλλά και του Δημοσίου. Έτσι, το Εθνικό Κτηματολόγιο θα διασφαλίζει το συμφέρον των ιδιοκτητών, και αυτών που έχουν νόμιμη διεκδίκηση στο ακίνητο

Η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως προαναφέρθηκε, θα αποκαλύπτει και θα καταγράφει συστηματικά τη δημόσια περιουσία. Η Δημόσια περιουσία καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της χώρας μας και αποτελεί πολυτιμότεο φυσικό πόρο με πολυδιάστατη σημασία σε εθνικό, οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. Μέρος αυτής της περιουσίας αποτελεί και η ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, η σημαντικότητα της οποίας έγκειται στο γεγονός ότι αυτή είναι κεφαλαιουχικής αξίας και έχει σκοπό ταμειευτικό. Μέσω της εκμετάλλευσής της, εξασφαλίζονται πρόσοδοι και οικονομικά μέσα για την ικανοποίηση των σκοπών και συμφερόντων του Δημοσίου, είτε ευθέως από το ίδιο είτε μέσω των νομικών του εκπροσώπων. Η περιουσία αυτή διέπεται καταρχήν από το ιδιωτικό δίκαιο, αλλά παράλληλα είναι συμπληρωμένη και με τις διατάξεις του Δημοσίου Δικαίου.

Ακόμη, το Εθνικό Κτηματολόγιο εισάγει καινοτομίες που το καθιστούν ένα πραγματικά θεμελιώδες έργο για την Ελλάδα, ενδυναμώνοντας την ορθολογική χάραξη και η αποτελεσματική εφαρμογή πολιτικής γης σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο



και ενισχύοντας θεσμικά την προστασία του περιβάλλοντος, των φυσικών πόρων και των ευαίσθητων οικοσυστημάτων, με ιδιαίτερη έμφαση στο δασικό πλούτο της χώρας με την κατάρτιση των δασικών χαρτών. Εντούτοις, διευκολύνει την υιοθέτηση πολιτικών χωροταξίας και πολεοδομίας, που στην Ελλάδα δεν είναι ιδιαίτερα ισχυρές.

Όσοι ενεπλάκησαν στην Κτηματογράφηση, δηλαδή μηχανικοί, νομικοί, δασολόγοι, επιστήμονες πληροφορικής, ακόμα και απλοί πολίτες, επαγγελματίες, κρατικές υπηρεσίες και αυτοδιοίκηση, ήρθαν αντιμέτωποι με διάφορα γενικά, νομικά, τεχνικά, διοικητικά θέματα, και αναζήτησαν λύσεις για τη σωρεία προβλημάτων που ανέκυψαν.

Τα διάφορα γενικά προβλήματα που προέκυψαν κατά τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου σχετίζονται:

- Διαφοροποίηση διοικητικού χάρτη, μετά από την εφαρμογή Προγραμμάτων «Ι. Καποδίστριας», και «Καλλικράτης»
- Αποκλίσεις στατιστικών στοιχείων από το γενικό μέσο όρο τους, και έλλειψη δεδομένων, κατά τη συλλογή τους στην προκαταρτική φάση μελέτης
- Ελλείψεις σε έμπειρο προσωπικό στα Κ.Γ.
- Παραλαβή εκπρόθεσμων δηλώσεων
- Χρονική υστέρηση και υπέρβαση του Προϋπολογισμού, λόγω προδιαγραφών μεθόδων που υιοθέτησε το Εθνικό Κτηματολόγιο, κακής οικονομικής διαχείρισης, διασποράς στη σύνταξη, και της μικρής συμβολής του Συμβούλου Διαχείρισης στο σχεδιασμό.
- Η εσφαλμένη αντίληψη και άγνοια των ιδιοκτητών για τα στοιχεία και τη διαδικασία της κτηματογράφησης
- Το ακίνητο εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα περισσότερων του ενός κτηματολογικών γραφείων

Όσον αφορά στα τεχνικά θέματα, αυτά εντοπίζονται:



- Στην δημιουργία υποβάθρων, λόγω αδυναμίας ένταξης υπαρχουσών μελετών στο Ε.Κ., προβληματικών διαγραμμάτων καθορισμού ζώνης αιγιαλού, και μεγάλης κλίμακας των υποβάθρων για την απόδοση μεγάλης έκτασης της περιοχής μελέτης
- Κατά τη δημιουργία Αστικού Δικτύου Οριζοντιογραφικού Έλεγχου, λόγω έλλειψης τριγωνομετρικού δικτύου για την ίδρυση αστικού πολυγωνομετρικού δικτύου, χρήσης Τριγωνομετρικών σημείων μικρότερης τάξεως της επιθυμητής, προβληματικής μεθοδολογίας των μετρήσεων, και προβληματισμού στον υπολογισμό των υψομέτρων
- Κατά τη σύνταξη Φωτογραμμετρικών υποβάθρων, στα block των αεροφωτογραφιών και στα διαθετικά τους, στον προσδιορισμό των φωτοσταθερών σημείων, στη δημιουργία DTM, στην παραγωγή ορθοφωτογραφιών και στις φωτογραμμετρικές αποδόσεις
- Κατά την Κτηματογράφηση, στην προετοιμασία υποβάθρων για τη συλλογή δηλώσεων, στον εντοπισμό των ακινήτων για την επεξεργασία των δηλώσεων, στην εφαρμογή τοπογραφικών διαγραμμάτων που κατατέθηκαν με τις αρχικές δηλώσεις, καθώς πολλά από αυτά απουσίαζαν ή υστερούσαν σε ποιότητα και ακρίβεια
- Στην απόδοση των Κ.Α.Ε.Κ. των γεωτεμαχίων με ελάχιστο κοινό όριο, της κοινής διόδου μεταξύ δυο γεωτεμαχίων, του τμήματος «Κοινόχρηστων Χώρων» σε γεωτεμάχια με κάθετες ιδιοκτησίες, των πλασματικών ιδιοκτησιών, του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε τμήμα του γεωτεμαχίου, και των γεωτεμαχίων που προκύπτουν με φυσική συνένωση
- Στο Εμβαδόν, λόγω της απόκλισης μεταξύ του καταμετρημένου εμβαδού από το κτηματολόγιο, και αυτού που έχει δηλωθεί, και λόγω της αναγραφής στην κτηματολογική βάση, των μέγιστων κτισμένων τετραγωνικών κτίσματος, εντός κάθετης ιδιοκτησίας, καθώς δεν ενημερώνεται η βάση δεδομένων σε κάθε θεσμική μεταβολή του.



- Στα Κτίρια, λόγω υιοθέτησης της εξωτερικής γραμμής του κτηρίου ως περίγραμμα αυτού, γεγονός που δημιούργησε πολλάκις πρόβλημα στα δηλωθέντα εμβαδά, και λόγω του συμβολισμού μικρών κτηρίων, καθώς χάνεται η αρχική πληροφορία
- Στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων που οφείλονται σε εσφαλμένη μεταφορά στοιχείων, και σε δικαιούχους, οι οποίοι ενώ είχαν συμπεριληφθεί στους κτηματολογικούς πίνακες, στις αρχικές εγγραφές το ακίνητό τους καταγράφηκε ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ». Πρόδηλα σφάλματα, επίσης οφείλονται σε γεωμετρικές μεταβολές στις απεικονίσεις ακινήτων, στα κτηματολογικά διαγράμματα, και στη λανθασμένη αντιστοίχιση Κ.Α.Ε.Κ. της περιγραφικής με την χωρική βάση δεδομένων αποτέλεσε άλλη μια εκδοχή πρόδηλου σφάλματος

Σημαντικά νομικά ζητήματα ήρθαν στο φως , κατά τη φάση μελέτης της κτηματογράφησης , και των πρώτων εγγραφών. Συγκεκριμένα παρατηρήθηκαν:

- Ακαθόριστα όρια πολλών Ο.Τ.Α. και οικισμών έως 2000 κατοίκων, καθώς η διαδικασία κατοχύρωσης των ορίων των Ο.Τ.Α. και οικισμών δεν είχε ακολουθήσει τη νομότυπη διαδικασία
- Νέες προδιαγραφές σε Πράξεις Εφαρμογής περιοχών που ήταν υπό ένταξη στο Εθνικό Κτηματολόγιο, όρια των γεωτεμαχίων, σε περιοχές που είχαν κυρωθεί και μεταγραφεί διοικητικές πράξεις, τα οποία έπρεπε να ενταχθούν στο κτηματογραφικό υπόβαθρο όπως διαμορφώθηκαν από αυτές
- Δηλώσεις με αίτια κτήσης χρησικτησία, με αίτια κτήσης κληρονομιά χωρίς τίτλο, και περιπτώσεις ανυπαρξίας διαθήκης, κατά τον έλεγχο πληρότητας στη συλλογή των δηλώσεων, και κατά τον έλεγχο στοιχείων του ιδιοκτήτη (με καταχώρηση δικαιώματος χωρίς στοιχεία τίτλου)



- Χαρακτηρισμός των δικαιωμάτων ως ισχύοντα, απορριφθέντα, ανεντόπιστα ή εκτός Ο.Τ.Α. και περιπτώσεις ελλিপών δικαιωμάτων, όπου η δήλωση χαρακτηριζόταν ως προβληματική.
- Άτυπες κατατμήσεις κληροτεμαχίων με χρησικτησία, με συμβολαιογραφικά έγγραφα, νομίμως μετεγγραμμένα ή με δικαστικές αποφάσεις. Επίσης γεωτεμάχια προερχόμενα από παραχωρητήρια
- Ενστάσεις επί των στοιχείων της Α' Ανάρτησης
- Ενστάσεις επί των στοιχείων της Β' Ανάρτησης και προσφυγές (σύνηθες περιεχόμενο των ενστάσεων: εμβαδό, όρια και εντοπισμός ακινήτου, δικαιούχος και είδος δικαιώματος, πρόδηλα σφάλματα). Αύξηση των ενστάσεων εξαιτίας μη εγγραφής δηλωθέντος δικαιώματος λόγω μη προσκόμισης μετεγγραμμένου τίτλου αποδοχής κληρονομιάς/ κληρονομητηρίου και αποδοχή ενστάσεων εν αντιθέσει με τις βασικές αρχές σύνταξης και προδιαγραφών του Κτηματολογίου και με τον Αστικό Κώδικα
- Ειδικά νομικά θέματα: 1) επιβίωση προϊσχυόντων Δικαίων, όπως Οθωμανικό Δίκαιο, δικαιώματος επιφανείας, που δημιουργούν Ειδικά Ιδιοκτησιακά Αντικείμενα (Ε.Ι.Α.), 2) κυρωμένες και μεταγγραμμένες πράξεις εφαρμογής, υλοποιημένες εν μέρει, 3) ταυτόχρονη υποβολή δηλώσεων τμημάτων του ίδιου ακινήτου στις συμβολαιογραφικές πράξεις των οποίων, αυτά περιγράφονταν άλλοτε ως τμήματα μείζονος ακινήτου και άλλοτε ως αυτοτελείς ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, 4) κύρωση και μεταγραφή Πράξεων Εφαρμογής, κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης και μετά την Α' Ανάρτηση – καταχώρηση στοιχείων του αρχικού ιδιοκτησιακού καθεστώτος και των ακινήτων των πράξεων αυτών, αν και ελλιπέστερα από αυτά που αναρτήθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο



- Προβλήματα στις περιλήψεις των μεταγραφών: μη ενημέρωση του συστήματος, για αλλαγές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, λόγω μη αποστολής αντιγράφων των βιβλίων των διεκδικήσεων στα Κτηματολογικά Γραφεία, και μη ενημέρωση της κτηματολογικής βάσης, λόγω μη συστηματικής αποστολής των πράξεων στα κτηματολογικά Γραφεία
- Προβλήματα στα Βάρη: καταγραφή μη ενεργών βαρών, και υπόχρεος θανών προς την τράπεζα και ως φυσικό πρόσωπο στη κτηματολογική βάση
- Παράληψη νομοθετικής ερμηνείας των χώρων στάθμευσης, μέχρι προσφάτως, όπου οι πυλωτές καθορίζονται ως ελεύθεροι χώροι ιδιοκτησίας
- Περιορισμένος έλεγχος νομιμότητας των δικαιοπραξιών, με αποτέλεσμα πολλές παράνομες δικαιοπραξίες
- Ιδιοκτησίες που δηλώθηκαν ως αυτοτελή γεωτεμάχια, ενώ παράλληλα άλλοι συνιδιοκτήτες δήλωναν το εξ αδιαιρέτου ποσοστό τους επί του όλου γεωτεμαχίου
- Δηλώσεις δικαιωμάτων που έχουν περιέλθει στους δικαιούχους από κληρονομική διαδοχή, χωρίς να έχει συνταχθεί δηλωτικό αποδοχής κληρονομιάς
- Προβλήματα στις αρχικές εγγραφές που διορθώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση: ζητήματα ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης που διορθώθηκαν μετά από αγωγή, διόρθωση αρχικών, μη μετεγγραμμένων εγγραφών «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» και πράξεων αποδοχής κληρονομιάς, ύστερα από επίκληση αιτούντων, διόρθωση καταχωρημένου εμβαδού του ακινήτου ή άλλων στοιχείων της πρώτης εγγραφής, τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20 α



- Προβλήματα στις αρχικές εγγραφές που διορθώθηκαν, με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου: καταχωρημένα δικαιώματα που τροποποιήθηκαν πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών, εγγραπτές πράξεις που δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές εγγραφές, ενώ έχουν ήδη εγγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, ειδικές περιπτώσεις πρόδηλων σφαλμάτων στις αρχικές εγγραφές με ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» και δικαιώματος τίτλου προσώπου στο οποίο επέρχεται εκτοπισμός
- Εγγραφή στα κτηματολογικά φύλλα, λόγω παράδοσης της νομής ακινήτων σε δικαιούχους από αναδασμό, η οποία αργότερα αποφασίζεται να κυρωθεί
- Αμάχητο τεκμήριο που παράγουν οι πρώτες εγγραφές, οι οποίες δεν έχουν αμφισβητηθεί ή έχουν αμφισβητηθεί και η σχετική αγωγή έχει απορριφθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση
- Μεταγενέστερες εγγραφές, που τεκμαίρονται ακριβείς κατά μαχητό τεκμήριο, μπορούν να διορθωθούν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ύστερα από άσκηση αγωγής

Παράλληλα, υπήρξε σύνθεση επιμέρους νομικών, τεχνικών, αλλά και γενικότερων προβλημάτων, που αντιμετωπίστηκαν άμεσα. Τα σύνθετα προβλήματα σχετίζονται με:

- Την προετοιμασία των υποβάθρων: αναγκαίος ο εμπλουτισμός των φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων με κτηματογραφικά στοιχεία προκειμένου να διευκολυνθεί ο εντοπισμός, προβλήματα που παρουσιάστηκαν στις αεροφωτογραφίες και η καθυστέρηση εξεύρεσης και αποδοχής λύσεων από την Κτηματολόγιο Α.Ε.
- Προβλήματα στη βάση δεδομένων και του κτηματογραφικού υποβάθρου που πιθανόν να εμφανιζόντουσαν αλλά αντιμετωπίστηκαν προληπτικά





- Καθυστερήσεις με έκτακτες διοικητικές πράξεις, και με αλλαγές των προδιαγραφών για την ένταξη Κ.Π.Ε. στο Εθνικό Κτηματολόγιο

Αναφορικά με την ιδιωτική ακίνητη περιουσία του Δημοσίου, επισημαίνονται τεχνικά, διοικητικά, νομικά και πιο σύνθετα προβλήματα, που προκύπτουν κατά την καταγραφή, διαχείριση, αξιοποίηση και προστασία των εν λόγω Κτημάτων από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Στη συνέχεια αναφέρονται συνοπτικά, τα κυρίως προβλήματα της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας που εντοπίστηκαν:

- Σε γενικό επίπεδο: δεν υπάρχει συνεργασία με το Υπουργείο Οικονομικών, το οποίο διαχειρίζεται τη δημόσια περιουσία και είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση του αιγιαλού και συντάσσει το ονομαζόμενο «περιουσιολόγιο»

- Σε τεχνικό επίπεδο:

- Αδυναμία εντοπισμού διανεμομένων ανταλλαξίμων εκτάσεων, οι οποίες δεν συνοδεύονταν από διαγράμματα

- Δύσκολη και μακρόχρονη η αίτηση διεκδίκησης δημοσίων κτημάτων καθώς απαιτείται να συνοδεύεται από αναλυτική και τεκμηριωμένη Τεχνική Έκθεση Εφαρμογής Τουρκικών Τίτλων. Εδώ παρεισφρέουν περαιτέρω προβλήματα όπως ανυπαρξία τουρκικών τίτλων της ευρύτερης περιοχής, δυσκολία εφαρμογής τουρκικών τίτλων, κακή διαχείριση ανταλλάξιμης περιουσίας μουσουλμάνων από το δημόσιο με χορήγηση τίτλων κυριότητας για τα ανταλλάξιμα ακίνητα

- Το υπάρχον Χαρτογραφικό Υπόβαθρο είναι αναλογικής μορφής και δεν ανταποκρίνεται στην σημερινή πραγματικότητα, παρά το γεγονός ότι έχει προκύψει από αξιόπιστες ολοκληρωμένες χαρτογραφήσεις. Τα διαθέσιμα και επιπρόσθετα διαγράμματα, για όποια Δημόσια ακίνητα υπάρχουν, είναι απλά σκαριφήματα και



αρκετά παλιά και συνήθως δεν είναι εξαρτημένα από κάποιο από τα γνωστά προβολικά συστήματα που εφαρμόζονται στην Ελλάδα, αλλά ούτε και αναφέρονται σε κάποιο τοπικό σύστημα αναφοράς, δεν αναφέρουν τον αντίστοιχο αριθμό τεμαχίου Διανομής του Δημόσιου κτήματος που αποτυπώνουν, αποδίδουν τα Δημόσια Κτήματα με περιγραφικό τρόπο, παρέχοντας μόνον γραφική απόδοση των ορίων των εν λόγω ακινήτων, με αναφορά στις διαστάσεις των πλευρών, ή και κάποιες φορές και των όμορων ιδιοκτησιών και παρακείμενων δρόμων και ή δεν αναφέρουν καμία άλλη πληροφορία ή στην καλύτερη περίπτωση αναφέρουν πληροφορίες σχετικά με τα ονόματα των ιδιοκτητών των όμορων γεωτεμαχίων και των παρακείμενων δρόμων

- Η τήρηση και ενημέρωση των Κτηματολογικών στοιχείων των Δημοσίων ακινήτων από την Δ.Α.Π. σε αναλογικής μορφής αρχεία, έχει ως συνέπεια, τη δημιουργία γενικότερης σύγχυσης και αβεβαιότητας ως προς το ποιο είναι το καθεστώς ορισμένων ακινήτων σήμερα και σε αρκετές περιπτώσεις αδυναμία εντοπισμού των συγκεκριμένων ακινήτων. Συγκεκριμένα, παρατηρείται η αποσπασματική παράθεση των στοιχείων της κατάστασης τους και των μεταβολών που έχουν επέλθει σε αυτά, αλλά και ως εκ τούτου αναπόφευκτες παραλείψεις σημαντικών πληροφοριών.

- Οι διαφορετικές μέθοδοι κωδικοποίησης από διαφορετικούς φορείς και υπηρεσίες για τον προσδιορισμό των γεωτεμαχίων έχουν ως αποτέλεσμα την ύπαρξη πολλών κωδικών αριθμών για το ίδιο γεωτεμάχιο, με συνέπεια να μην προσδιορίζονται μοναδικά τα γεωτεμάχια.

Απόρροια αυτών, είναι ο δύσκολος και κάποιες φορές αδύνατος εντοπισμός της θέσης των ακινήτων αυτών, στα υπάρχοντα



χαρτογραφικά υπόβαθρα, η γενικότερα σύγχυση ως προς τα κτηματολογικά στοιχεία των ακινήτων, η δύσκολη η χρήση των κωδικών αριθμών τους από άλλες υπηρεσίες ή φορείς, και η δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία για την ενημέρωση των στοιχείων τους, σε περιπτώσεις κατάτμησης ή συνένωσής τους

- Σε νομικό επίπεδο:
- Όριο κράτους σε περιπτώσεις νησιών δεν ταυτίζεται με την ακτογραμμή αλλά είναι εντός θαλάσσιου χώρου σύμφωνα με το Διεθνές Δίκαιο
- Μία δήλωση Δημοσίου για πολλές ιδιοκτησίες, χωρίς περιγραφή, διάγραμμα, και απόκλιση από την υπάρχουσα κατάσταση
- το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει υποχρέωση να υποβάλλει δηλώσεις για τα δικαιώματά του, με αποτέλεσμα να μη γνωρίζει τις πραγματικές ιδιοκτησίες του
- Ενστάσεις που αφορούν στα δημοτικά και δημόσια κτήματα, λόγω της παλαιότητας των τίτλων κτήσεων ή της έλλειψης τίτλων κτήσεως και στοιχείων ακριβής περιγραφής των γεωτεμαχίων
- Αρχικές εγγραφές «Αγνώστου Ιδιοκτήτη», διαδικασία διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος, με τη συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου ή χωρίς, αλλά και υπέρ αυτού
- Παράνομες κατοχές στα ανταλλάξιμα ακίνητα και ανώμαλες δικαιοπραξίες, όπως αυθαίρετη κατοχή – καταπατήσεις ακινήτων, διενέργεια μη νομοτυπικής μορφής δικαιοπραξιών, υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας από αυθαίρετους κατόχους για Δημόσια ακίνητα στο Κτηματολόγιο και ταυτόχρονη διεκδίκηση ακινήτων από δημόσιο και δήμους
- Εκκλησιαστική περιουσία
- Ως σύνθεση προβλημάτων:
- Οριοθέτηση Δασών και Αιγιαλού που εκκρεμεί



- Προβλήματα που οφείλονται στο θεσμικό πλαίσιο και τους υπεύθυνους φορείς καθώς δημιουργείται σύγχυση με τις διαφοροποιήσεις των στοιχείων από την μία χρονολογία στην άλλη και από την μία υπηρεσία στην άλλη, τα δεδομένα που περιγράφουν τα Δημόσια ακίνητα δεν ανταποκρίνονται στη σημερινή πραγματικότητα, καθώς χρονικά υπάρχουν από το 1936– 1966 και παραμένουν σε γενικές γραμμές τα ίδια μέχρι και σήμερα, ενώ τα στοιχεία που προσκόμισε η Κτηματική Υπηρεσία κατά την υποβολή των Δηλώσεων στο Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ελλιπή και σε κάποιες περιπτώσεις ανύπαρκτα
  - Σε διοικητικό επίπεδο:
    - Το ζήτημα του Μοναδικού Προσδιορισμού των Ακινήτων
    - Αναντιστοιχία γεωτεμαχίων καταγεγραμμένων στο Εθνικό Κτηματολόγιο και γεωτεμαχίων καταγεγραμμένων στα αρχεία των Δ.Α.Π. και Κ.Ε.Δ.



## 8.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο έχει προχωρήσει, σήμερα, στην τελική φάση υλοποίησής του. Μέχρι τώρα, έχει επιτευχθεί ο εκσυγχρονισμός του, και συνεχίζει την προσπάθεια για συστηματική και οργανωμένη καταγραφή των ακινήτων του υπολοίπου της χώρας. Με αυτόν τον τρόπο:

- Θα προστατεύει τη Δημόσια Περιουσία και θα βοηθήσει στη μέγιστη αξιοποίησή της προ όφελος του κοινωνικού συνόλου
  - Θα εγγυάται την ατομική ιδιοκτησία των πολιτών, και παράλληλα θα προσφέρει ασφαλή πληροφόρηση στους ενδιαφερόμενους για τα ακίνητα και τη νομική τους κατάσταση.
  - Θα δώσει τις δυνατότητες στην Τοπική Αυτοδιοίκηση να αναβαθμίσει τους σχεδιασμούς παρέμβασής της και θα προσφέρει νέες υπηρεσίες για την βελτίωση της καθημερινής ζωής του πολίτη.
- ❖ Το πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου όπως αρχικά σχεδιάστηκε από όλους τους συναρμόδιους φορείς της χώρας (ΤΕΕ, ΠΣΔΑΤΜ, Νομικούς, πανεπιστημιακούς, διοίκηση, κλπ) (ΟΚΧΕ, 1994, ΟΚΧΕ, 1997) είχε όλα τα απαραίτητα θετικά στοιχεία, με βάση τις γνώσεις και την διεθνή εμπειρία της εποχής εκείνης, όπως:
- την πολιτική υποστήριξη και την αποδοχή του κοινού
  - διέθετε πληρότητα σε περιεχόμενο (όσον αφορά στην σύνταξη του ΕΚ) και ήταν από τα πιο μεγάλα προγράμματα σε εξέλιξη στον κόσμο (McLaughlin, 1998)
  - είχε πολλά πρωτοποριακά στοιχεία σύμφωνα με τις σύγχρονες τάσεις της εποχής (1995) με την ίδρυση της ανώνυμης εταιρείας, την συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην συλλογή δεδομένων, την συνένωση υποθηκοφυλακείων και κτηματολογίου στην αρμοδιότητα



ενός φορέα, την χρήση της σύγχρονης τεχνολογίας και τις τεχνικές προδιαγραφές αποτελέσματος, την πρόβλεψη εκπόνησης πιλοτικών προγραμμάτων, γενική αιτιολόγηση στο βαθμό που συνηθιζόταν τότε, καθώς και

- προκαταρκτικό χρονικό και οικονομικό προϋπολογισμό με βάση τα περιορισμένα διαθέσιμα αρχικά δεδομένα. (Πότσιου 2004)

❖ Παρά τις καλές προϋποθέσεις, το Εθνικό Κτηματολογιο αντιμετώπισε και αντιμετωπίζει πληθώρα προβλημάτων σε διαφορετικούς αλλά πολύ συγκεκριμένους τομείς (Νομικά, Τεχνικά, Γενικά, Σύνθετα, Διοικητικά). Πολλά από αυτά τα προβλήματα έχουν ήδη επιλυθεί, με την διαρκή ανανέωση της τεχνολογίας, την εφαρμογή προγραμμάτων εκσυγχρονισμού, με διοικητικές και νομικές ρυθμίσεις, και αλλαγές μεθόδων των εργασιών για γρήγορο ποιοτικό και οικονομικότερο αποτέλεσμα. Αξιόλογα σημεία είναι:

- Το μέγεθος του έργου που εκτέλεσε η ομάδα πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου.
- Η πολύ καλή οργάνωση και τα πολύ καλά αποτελέσματα του έργου για την ψηφιοποίηση και μηχανοργάνωση του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου, κάτι το οποίο μπορεί να αποτελέσει μια σταθερή βάση για την ανάπτυξη ψηφιακού κτηματολογίου.
- Το χαρτογραφικό υλικό που δημιουργήθηκε τόσο για τις αστικές περιοχές της χώρας όσο και για το σύνολο αυτής.
- Η ολοκλήρωση του έργου που αφορούσε στην οριοθέτηση των δασών και δασικών εκτάσεων της χώρας καθώς και του έργου που αφορούσε στη δημιουργία χαρτογραφικού υποβάθρου και στην προκαταρκτική χάραξη του αιγιαλού όλης της χώρας.



- Η πολύ καλή διαχείριση του έργου της ψηφιοποίησης του αρχείου αναδασμών και διανομών του υπουργείου Γεωργίας κάτι που απέφερε την παραγωγή μεγαλύτερου έργου απ' ότι αρχικά είχε σχεδιαστεί.
- Η εκτέλεση πολύ μεγαλύτερου έργου από το προσδοκώμενο όσον αφορά στη συγκέντρωση και ψηφιοποίηση δικαιωμάτων επί ακινήτων στις αστικές περιοχές της Χώρας.
- Πολλές νομοθετικές τροποποιήσεις, που πραγματοποιήθηκαν στην πορεία σύνταξης του έργου, προς επίλυση πολλών προβλημάτων που παρουσιάστηκαν στην αρχή.

Τα προβλήματα, όμως εξακολουθούν να υπάρχουν κατά την πορεία σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, και είναι άξια λόγου, προκειμένου να υπάρξει προβληματισμός και συντονισμός εργασιών όλων των εμπλεκόμενων και συναρμόδιων φορέων για τη αρτιότερη έκβαση του αποτελέσματος.

❖ Στο πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου παρουσιάστηκε το φαινόμενο του ελλιπούς αρχικού σχεδιασμού και της μη πρόβλεψης πολλών από τις δυσκολίες που ανέκυψαν στην πορεία. Από την αρχή, δεν έγινε σχεδόν καμία προσπάθεια ανάπτυξης μιας μακροπρόθεσμης στρατηγικής για επίτευξη ανταποδοτικότητας και βιωσιμότητας των προγραμμάτων αυτών και των αντίστοιχων φορέων-οργανισμών. Όλα τα προβλήματα αντιμετωπίστηκαν ένα προς ένα για κάθε περιοχή κατά τη διάρκεια των κτηματογραφήσεων. Αυτά, σε συνδυασμό με την κακή οικονομική διαχείριση και διασπορά του συντασσόμενου Ε.Κ., προκάλεσαν σοβαρά διαχειριστικά προβλήματα και είχαν σαν αποτέλεσμα να υπάρξουν αφενός μεν, σημαντικές καθυστερήσεις στην υλοποίηση των προγραμμάτων και αφετέρου δε, σημαντικές αυξήσεις στο κόστος τους.



- ❖ Η δύσκολη δημοσιονομική κατάσταση και προοπτική της, ειδικά όσον αφορά το δημόσιο χρέος της χώρας, δημιουργεί μεν ένα δεσμευτικό πλαίσιο, ταυτόχρονα όμως επιβάλλει την επίσπευση της καταγραφής της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου και κατ' επέκταση, την αποτίμησή της.
- ❖ Καθυστερεί η διαγωνιστική διαδικασία, καθώς είναι χρονοβόρα και γραφειοκρατική, και δεν υπάρχει μεγάλη ανταγωνιστικότητα στην ανάθεση μελετών, με αποτέλεσμα το μεγάλο κόστος των έργων. Ταυτόχρονα απουσιάζει τις περισσότερες φορές η συμμετοχή μηχανικών της περιφέρειας, οι οποίοι γνωρίζουν τα τοπικά προβλήματα.
- ❖ Παρατηρείται περιορισμένη η συνεργασία με τους εμπλεκόμενους φορείς, τους δικηγόρους, τους συμβολαιογράφους, τους δασολόγους, τους υποθηκοφύλακες, κλάδους πληροφορικής κλπ.
- ❖ Παρατηρούνται τοπικές ιδιαιτερότητες οι οποίες έχουν να κάνουν με το καθεστώς νομής της γης όπου ποικίλει ανά την Ελλάδα.
- ❖ Στην 30ετία και πάνω από την ψήφιση του θεσμικού πλαισίου - «περί οριοθεσίας των δασικών εκτάσεων και προστασίας των δημοσίων δασικών εκτάσεων» (Ν. 248/76), «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει διατάξεων της χώρας» (Ν. 998/79) – δεν έχει τελεσίδικα οριοθετηθεί καμία δημόσια δασική έκταση, δεν έχει κυρωθεί ούτε ένας δασικός χάρτης στο σύνολο της χώρας. Παρατηρείται αδυναμία των δασικών υπηρεσιών να προχωρήσουν στην κύρωση δασικών χαρτών σε όσες περιοχές έχουν κηρυχθεί υπό Κτηματογράφηση. Οι δασικοί χάρτες προετοιμάζονται σήμερα χωρίς να έχει πλήρως αποσαφηνισθεί το νομικό καθεστώς.





- ❖ Εκκρεμεί η χάραξη του αιγιαλού και η λύση στο πρόβλημα που υπάρχει με τους παλαιούς αιγιαλούς. Στην 70ετία από την ψήφιση του θεσμικού πλαισίου καθορισμού αιγιαλού και παραλίας υπάρχει θεσμοθετημένη γραμμή αιγιαλού και παραλίας το πολύ για το 20% της ελληνικής ακτογραμμής.
- ❖ Στην πενταετία λειτουργίας των Υποθηκοφυλακείων ως Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων αποδείχθηκε ότι δεν μπορούν να ανταποκριθούν ούτε ως μεταβατική λύση στο θεσμό αλλά αντίθετα το όλο σύστημα έχει προσθέσει στις συναλλαγές κόστος χωρίς αντίστοιχο αποτέλεσμα και αρκετές φορές μάλιστα «εκσυγχρονισμένη» γραφειοκρατία.
- ❖ Εσφαλμένη αντίληψη ιδιοκτητών, άγνοια και αδιαφορία για τις ιδιοκτησίες τους, τις δηλώσεις τους στο Κτηματολόγιο και τις ενστάσεις. Δεν ενημερώνονται για τα στοιχεία της κτηματογράφησης. Παρατηρείται έντονο το φαινόμενο πολλές ιδιοκτησίες οι οποίες δεν έχουν δηλωθεί, και πάρα πολλοί πολίτες οι οποίοι δεν έχουν ερευνήσει καν το ιδιοκτησιακό καθεστώς όπως αυτό αποτυπώνεται στα κτηματολογικά φύλλα. Για παράδειγμα: ιδιοκτησίες και ιδιοκτήτες που δεν περιλαμβάνονται στους πίνακες ή στα διαγράμματα Πράξεων Εφαρμογής, διαφορετικοί ιδιοκτήτες ή και ποσοστά μεταξύ ΠΕ και ΕΚ, άγνωστοι ιδιοκτήτες στην ΠΕ ή στο ΕΚ.
- ❖ Προβληματικά υπάρχοντα υπόβαθρα χαρτών, τοπογραφικών και διαγραμμάτων και έλλειψή τους.
- ❖ Διαφέρουν οι μέθοδοι αποτύπωσης κάθε μηχανικού που δημιουργούν χωρική αναντιστοιχία – μη ταύτιση των περιμετρικών ορίων και γεωτεμαχίων, και διαφοροποιούν την έκταση. Ως συνέπεια των παραπάνω τίθεται το πρόβλημα εντοπισμού των ακινήτων.
- ❖ Παραλείψεις στις οδηγίες για τη σύνταξη των κτηματογραφήσεων. Ενδεικτικά αναφέρονται τα προβλήματα



χρησικτησιών, κληρονομούμενων ιδιοκτησιών, δασικών εκτάσεων και των φερομένων ιδιοκτητών, αλλά και ειδικότερα τεχνικά ζητήματα που προέκυψαν κατά την Κτηματογράφηση.

❖ Δεν υπάρχει πλήρης ψηφιοποίηση του Κτηματολογίου, γεγονός που δημιουργεί έλλειψη συντονισμού μεταξύ των εμπλεκόμενων υπηρεσιών του δημοσίου, αυξάνοντας παράλληλα και το κόστος σύνταξης του κτηματολογίου.

❖ Νομικά κενά που επίσης σχετίζονται με ειδικότερα τεχνικά προβλήματα, διορθώσεις πρόδηλων σφαλμάτων, ένταξη διοικητικών πράξεων στα κτηματογραφικά υπόβαθρα, περιπτώσεις χρησικτησίας, ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης, αγνώστων ιδιοκτητών, κληρονομιάς χωρίς τίτλο, ελλιπή δικαιώματα, θεσμοί προϊσχυόντων Δικαίων, τις περιλήψεις των μεταγραφών που αποστέλλονται από τα υποθηκοφυλακεία, την παραγραφή βαρών, τις εγγραφτέες πράξεις που δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές εγγραφές, τους χώρους στάθμευσης (αποκαταστάθηκε), κυρώσεις αναδασμών. Στις χρησικτησίες για παράδειγμα, απαιτούνται δικαιολογητικά τα οποία δύνανται να τεκμηριώσουν έκτακτη χρησικτησία επί τεμαχίου χωρίς όμως να προσκομίζεται έγγραφο το οποίο περιγράφει εκτενώς το εν λόγω τεμάχιο. Άρα τεκμηριώνεται κυριότητα επί τεμαχίου αγνώστων στοιχείων. Σε πολλά από τα παραπάνω προβλήματα έχουν γίνει νομοθετικές τροποποιήσεις, δίνοντας λύση σε αυτά.

❖ Δεν αξιοποιήθηκε σωστά ο ρόλος των νομικών στο όλο αυτό εγχείρημα, παρόλο που το Κτηματολόγιο αποτελεί ένα έργο και νομικό αλλά και τεχνικό συνάμα.

❖ Ανεπαρκής έλεγχος της νομιμότητας των τίτλων σε περιπτώσεις άτυπων κατατμήσεων κληροτεμαχίων, και των δικαιοπραξιών. Υπάρχουν ακίνητα που περιέρχονται από



χρησικτησίες και από τίτλους μη καταγεγραμμένους. Επίσης παρατηρήθηκαν ανενεργά βάρη.

❖ Έντονα προβλήματα εμφανίζονται κατά τη διαδικασία της 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. 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.), και είναι απαραίτητη η προηγούμενη συνεννόηση και καθοδήγηση από το Τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών για τον τρόπο υποβολής της αίτησης καταχώρισης της σχετικής διοικητικής πράξης.

❖ Το Δημόσιο αδυνατεί να παρέχει κάθε φορά τα κατάλληλα στοιχεία, διαγράμματα ή έγγραφα, που αποδεικνύουν αμαχητί τα δικαιώματά του, επί των αντίστοιχων κάθε φορά σαφώς γεωμετρικά προσδιορισμένων ακινήτων. Συνεπώς αποδεικνύεται η αδυναμία εντοπισμού της θέσης των Δημοσίων ακινήτων και της αναγνώρισης των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί αυτών.

❖ Παρατηρείται κατακερματισμός και δέσμευση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και κατ' επέκταση, αδυναμία αξιοποίησης της προς ικανοποίηση των συμφερόντων και αναγκών του. Αυτό οφείλεται στον λανθασμένο τρόπο διαχείρισης και αξιοποίησης των ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Παράλληλα, οι δεσμεύσεις που επιβάλλονται στις αρμόδιες υπηρεσίες από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, ως προς τους τρόπους διαχείρισης των κτημάτων αρμοδιότητάς τους, δεν επιτρέπουν στις υπηρεσίες αυτές την λήψη αποφάσεων και διενέργεια πράξεων, προς επίλυση των παλαιότερων προβληματικών καταστάσεων.



❖ Σημαντικό είναι το πρόβλημα των καταπατήσεων , καθότι δεν αντιμετωπίζεται ούτε μέσω κατασταλτικών μέτρων προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων ούτε μέσω των Νόμων που έχουν εκδοθεί κατά καιρούς, εντείνει το φαινόμενο αυθαίρετης κατοχής των Δημοσίων κτημάτων και κατάρτισης μη νομοτυπικής μορφής δικαιοπραξιών από τους αυθαίρετους κατόχους. Η αυθαίρετη κατοχή των Δημοσίων κτημάτων αποτελεί ένα έντονο και υπαρκτό κοινωνικό και οικονομικό πρόβλημα στην χώρα μας. Η προστασία των Δημοσίων Κτημάτων επιτυγχάνεται μόνον θεωρητικά μέσα από την ισχύουσα νομοθεσία, αλλά στην πράξη είναι αναποτελεσματική και δεν συμβάλει πρακτικά στον περιορισμό και την εξάλειψη του φαινομένου των καταπατήσεων.

Ο σχεδιασμός και υλοποίηση του θεσμού του Ε.Κ. ανέδειξε και έθεσε τις βάσεις για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της έγχειας ιδιοκτησίας στην Ελλάδα (δημόσια περιουσία, δασικές εκτάσεις και ιδιοκτησιακό καθεστώς αυτών, χρησικτησίες, συναλλαγές που δεν είχαν καταγραφεί στο υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, διεκδικήσεις, κλπ). Η χώρα πρέπει και μπορεί να ολοκληρώσει το πρόγραμμα σύνταξης του Ε.Κ. για να αποκτήσει, ως Συνταγματική πλέον επιταγή, ένα εκσυγχρονισμένο σύστημα, οργανωμένο σε γεωκεντρική βάση, διασφάλισης της δημόσιας και ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας, δυναμικό "εργαλείο" άσκησης πολιτικών γης και περιφερειακής ανάπτυξης. Μέχρι στιγμής, το νομικό και τεχνικό πλαίσιο της σύνταξης, όπως αυτό σταδιακά διαμορφώθηκε από το 1995 έως σήμερα, είναι ικανό να στηρίξει τις επόμενες δράσεις, ενώ το αντίστοιχο της λειτουργίας απαιτεί άμεσες συμπληρώσεις και βελτιώσεις. Όσον αφορά την ποιότητα, το τελικά παραχθέν Κτηματολογικό προϊόν είναι αξιόπιστο και μπορεί να αποτελέσει ασφαλή βάση για τις εμπράγματες συναλλαγές.



### 8.3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω προβλήματα, και τις ανάγκες που προκύπτουν ώστε να δοθούν λύσεις και έτσι να περιοριστούν ή να εξαλειφθούν αυτά τα προβλήματα, προτείνεται:

Γενικές:

❖ Κατοχύρωση της οικονομικής αυτοτέλειας της κτηματογράφησης. Με τα σημερινά δεδομένα το κόστος ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης (συμπεριλαμβανομένων και του μεγαλύτερου μέρους του κόστους των Δασικών χαρτών) μπορεί να καλυφθεί αποκλειστικά από τους ανταποδοτικούς πόρους του (πάγιο και αναλογικό τέλος). Η ορθολογική διαχείριση των ανταποδοτικών πόρων του Εθνικού Κτηματολογίου εξασφαλίζει την ολοκλήρωση της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου χωρίς να απαιτηθεί η χρηματοδότησή του από την Πολιτεία, μάλιστα σε μια ιδιαίτερα δύσκολη για τα δημόσια οικονομικά περίοδο της χώρας.

❖ Επιβάλλεται άλλη ταχύτητα και αναπροσαρμογές στον σχεδιασμό της σύνταξης του έργου. Η επιμονή στον στόχο να αποκτήσει η χώρα Εθνικό Κτηματολόγιο, ο συνεχής χρονοπρογραμματισμός, η διαπραγμάτευση και η διαβούλευση των εμπλεκόμενων φορέων του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα ήταν και παραμένουν οι βασικές προϋποθέσεις υλοποίησης του θεσμού. Η διάρκεια των προγραμμάτων στην σύγχρονη εποχή πρέπει να είναι μικρή και ο σχεδιασμός τους απλός και να έχει όσον το δυνατόν πιο ολοκληρωμένη μορφή, με την παράλληλη πρόβλεψη για μελλοντικές βελτιώσεις, ενώ κρίνεται απαραίτητος ο συντονισμός των εργασιών όλων των εμπλεκόμενων και συναρμόδιων φορέων για τη αρτιότερη έκβαση του αποτελέσματος.

❖ Οι διάφορες δραστηριότητες μιας συνήθους μελέτης κτηματογράφησης θα πρέπει να ταξινομηθούν σε τρεις κατηγορίες:



-Τις δραστηριότητες που θα πρέπει να διεξαχθούν σε τοπικό επίπεδο και που αφορούν στην συλλογή και επεξεργασία, από τεχνικής και νομικής απόψεως, των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

-Τις δραστηριότητες που μπορούν να διεξαχθούν οριζόντια σε εθνικό επίπεδο ώστε να επιτευχθούν οικονομίες κλίμακας, και

-Τις δραστηριότητες που θα πρέπει να εκτελεστούν πριν από τις κατά τόπον κτηματογραφήσεις ώστε να μειωθούν οι αβεβαιότητες και να διευκολυνθεί η υλοποίησή του έργου της κτηματογράφησης.

❖ Αύξηση του ανταγωνισμού στην ανάθεση μελετών, με συμμετοχή όλων των μηχανικών και επιτάχυνση της διαγωνιστικής διαδικασίας. Ενιαία διαγωνιστική διαδικασία τόσο για τις μελέτες κτηματογράφησης όσο και σύνταξης δασικών χαρτών.

Για τους φορείς:

❖ Ίδρυση Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων υπό τον ΟΚΧΕ με τοπική αρμοδιότητα τους Νομούς της χώρας. Σε αυτό τα πλαίσιο προτείνονται η άμεση υπαγωγή των μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων (και μέχρι αυτά να οδηγηθούν στο σύστημα των οριστικών κτηματολογικών γραφείων) στον ΟΚΧΕ, η σύνταξη κανονισμού λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων και η αναδιοργάνωση του ΟΚΧΕ ώστε να αποτελέσει έμπρακτη δυνατότητα της διοικητικής διαδικασίας διόρθωσης.

Με τον τρόπο αυτό θα εξασφαλιστεί η βελτιστοποίηση των διαδικασιών διόρθωσης των πρώτων εγγραφών, μέσα από ταυτόχρονη διασφάλιση της νομιμότητας, της μείωσης του κόστους και του χρόνου διόρθωσης. Αυτό προϋποθέτει ένα σύνολο ρυθμίσεων που θα οδηγούν στην αξιοποίηση της διοικητικής διαδικασίας διόρθωσης, όταν η δικαστική διαδικασία δεν είναι εκ του νόμου υποχρεωτική.



Άμεσα λειτουργούν ως τέτοια τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία που έχουν έδρα πρωτεύουσα νομού του οποίου διοικητικές του περιφέρειες (ΟΤΑ) έχουν ενταχθεί στο ΕΚ. Το αμέσως επόμενο βήμα είναι η λειτουργία Κτηματολογικών Γραφείων και στις υπόλοιπες πρωτεύουσες νομών των οποίων διοικητικές περιφέρειες έχουν ενταχθεί στο ΕΚ, ενώ τα υπόλοιπα θα είναι έτοιμα ώστε να υποδεχθούν τις κτηματολογικές εγγραφές των αστικών κέντρων, η σύνταξη των οποίων ήδη εκπονείται. Έτσι μέχρι το 2012 θα έχει ολοκληρωθεί η συγκρότησή τους στο σύνολο της χώρας.

❖ Καλή ενημέρωση του κόσμου, με έμφαση στο επικοινωνιακό πρόγραμμα αλλά και οποιουδήποτε άλλου αναδόχου για την επόμενη φάση, καθώς και αξιοποίηση όλης αυτής της εμπειρίας με τα θέματα που έχουν προκύψει και σε τεχνικό και σε νομικό επίπεδο

❖ Αναβάθμιση και οργάνωση του ΟΚΧΕ ως φορέα λειτουργίας του ψηφιακού Εθνικού Κτηματολογίου στα πλαίσια της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης της χώρας. Το Ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο αποτελεί προϋπόθεση για την εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων, για την υψηλή αποδοτικότητα της προστιθέμενης αξίας που έχει ή και μπορεί να δημιουργήσει. Η βελτίωση του Συστήματος Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου ώστε να εμφανίζει τα «ενεργά» εμπράγματα δικαιώματα, η τήρηση και ταυτόχρονη ενημέρωση της χωρικής πληροφορίας, η δεκτικότητα καταχώρησης πρόσθετων πληροφοριών και ο σχεδιασμός για την ενσωμάτωσή τους («ανοιχτό κτηματολόγιο») καθώς και η ηλεκτρονική πρόσβαση, με ανάλογη διαβάθμιση, στις διάφορες κατηγορίες χρηστών (συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, μηχανικοί) όπως και σε κάθε πολίτη για ορισμένη κατηγορία αιτημάτων και θεμάτων θα αποτελέσουν από τους σημαντικότερους εκσυγχρονισμούς της Δημόσιας Διοίκησης της χώρας με σημαντικά οφέλη για τους συναλλασσόμενους και το ίδιο το Κράτος. Η έλλειψη πλήρους ψηφιοποίησης του Κτηματολογίου, δημιουργεί έλλειψη συντονισμού μεταξύ των εμπλεκόμενων



υπηρεσιών του δημοσίου, αυξάνοντας παράλληλα και το κόστος σύνταξης του Κτηματολογίου.

❖ Η δημιουργία για τα ακίνητα του Δημοσίου, ενός νέου, ενημερωμένου, ψηφιακού και ενιαίου για όλη τη χώρα χαρτογραφικού υποβάθρου, που θα καθορίζεται από συγκεκριμένα όρια ακρίβειας βάσει τεχνικών προδιαγραφών, στηριζόμενων σε συγκεκριμένο νομοθετικό πλαίσιο και για το οποίο θα υπάρχει η δυνατότητα παραπέρα τήρησης και ενημέρωσης των στοιχείων του.

❖ Η δημιουργία ενός κεντρικού ψηφιακού αρχείου καταγραφής και τήρησης των Κτηματολογικών στοιχείων όλων των Δημοσίων ακινήτων με βάση συγκεκριμένη δομή και τεχνικές προδιαγραφές, στο οποίο θα έχουν πρόσβαση όλες οι αρμόδιες για τα ακίνητα αυτά Δημόσιες υπηρεσίες και φορείς της περιφέρειας, ώστε να επιτυγχάνεται καταρχήν τοπικά ενημέρωση των στοιχείων των ακινήτων της κάθε περιφέρειας και εν συνεχεία, μετά από έλεγχο και διασταύρωση των νέων στοιχείων, να αναμορφώνονται οι επίσημες στο κεντρικό αρχείο καταγραφές.

❖ Η αντιμετώπιση του ζητήματος του μοναδικού προσδιορισμού των δημοσίων ακινήτων μέσα από ένα ολοκληρωμένο σύστημα καταγραφής της γης και μια ενιαία μέθοδο κωδικοποίησης όλων των ακινήτων της χώρας.

Για τους ιδιοκτήτες:

❖ Οι ιδιοκτήτες να γνωρίζουν την ιδιοκτησία τους.

❖ Οι ιδιοκτήτες να είναι σε θέση να αναγνωρίσουν την ιδιοκτησία τους στα διαγράμματα. Γεγονός που είναι δύσκολο, ειδικά όταν το υπόβαθρο δεν ήταν ικανοποιητικό λόγω δενδροκάλυψης, ποιότητα αεροφωτογραφιών, και άλλα.





❖ Οι ιδιοκτήτες να συμμετάσχουν ενεργά στην διαδικασία των ενστάσεων και προσφυγών. Πολλοί ιδιοκτήτες αδιαφόρησαν.

Για τους μηχανικούς:

❖ Να υπάρξει πιστοποίηση των Μηχανικών που έχουν δικαίωμα σύνταξης τοπογραφικού για το Κτηματολόγιο.

❖ Να συνταχθούν σωστά τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία θα πρέπει οι ιδιοκτήτες να προσκομίσουν μαζί με τα συμβόλαια, και επ' αυτών να γίνει ο εντοπισμός και η οριοθέτηση των ακινήτων κατά τη συλλογή των δηλώσεων.

Που αφορούν στη νομοθεσία:

❖ Οι δηλώσεις να αναφέρονται σε ένα μόνο εμβαδόν, σε ένα τοπογραφικό διάγραμμα. Παρατηρήθηκε το φαινόμενο να ζητούνται διαφορετικά εμβαδά για τις ίδιες ιδιοκτησίες στις φάσεις των δηλώσεων, των ενστάσεων και των προσφυγών.

❖ Να δημιουργηθεί ένα επαρκές νομικό σύστημα, που να μην αφήνει κενά και «παράθυρα», να παρέχει νομική αξιοπιστία και να αποκλείει την αίσθηση μιας ελαστικής νομικής βάσης.

❖ Η διαμόρφωση ενός νέου νομοθετικού πλαισίου που θα καθορίζει με μεγαλύτερη σαφήνεια τους τρόπους διαχείρισης των Δημοσίων κτημάτων και που ταυτόχρονα θα προτείνει λύσεις στα συνήθη προβλήματα που ανακύπτουν από την κακοδιαχείριση και τρόπους εφαρμογής αυτών, παρέχοντας όμως και κάποια ευελιξία στις αρμόδιες υπηρεσίες ως προς την λήψη πρωτοβουλιών για την εφαρμογή αυτών των τρόπων επίλυσης.

❖ Η ανάγκη από πλευράς του Δημοσίου πρόβλεψης, θεσμοθέτησης και εφαρμογής άλλων, κυρίως προληπτικών, μέτρων προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων. Και παράλληλα, η ανάγκη τήρησης της αρχής της νομιμότητας προς χάριν των πολιτών και του



φυσικού – πολιτιστικού περιβάλλοντος από όλους τους αρμόδιους φορείς, ώστε να μην δημιουργείται συνείδηση δικαίου στους πολίτες που πραγματοποιούν παρανομίες και να αποτραπεί η μέχρι σήμερα παγιωμένη πεποίθηση ότι η καταστρατήγηση του νομικού πλαισίου, αν δεν επιβραβεύεται, πάντως γίνεται ανεκτή από το κράτος.

❖ Επείγει να εκδοθεί η εγκύκλιος από το ΥΠΕΚΑ για τον ορισμό του δάσους (με βάση το ν. 998/79) καθώς μπορεί να κινδυνεύσουν στα δικαστήρια οι δασικοί χάρτες που προετοιμάζονται σήμερα χωρίς να έχει πλήρως αποσαφηνισθεί το νομικό καθεστώς, και να επακολουθήσει άμεσα η κύρωση δασικών χαρτών.

Η εκπόνηση των δασικών χαρτών με τις διαδικασίες του Ν. 2664/98, αλλά πλέον και με διασφαλισμένη χρηματοδότηση από τους πόρους του Εθνικού Κτηματολογίου, μπορεί να συμβαδίζει με το πρόγραμμα κτηματογράφησης ώστε η ανάρτηση των δασικών χαρτών να γίνεται ταυτόχρονα με την ανάρτηση της κτηματογράφησης, η δε κύρωσή τους να προηγείται των πρώτων εγγραφών.

❖ Να προχωρήσει κατά προτεραιότητα το πρόγραμμα για τη χάραξη του αιγιαλού και να δοθεί λύση στο πρόβλημα που υπάρχει με τους παλιούς αιγιαλούς, καθώς ο καθορισμός της γραμμής αιγιαλού, βάσει των σύγχρονων τεχνολογικά υποβάθρων που έχουν παραχθεί, αποτελεί βασική αναγκαιότητα της ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου.



## 8.4 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

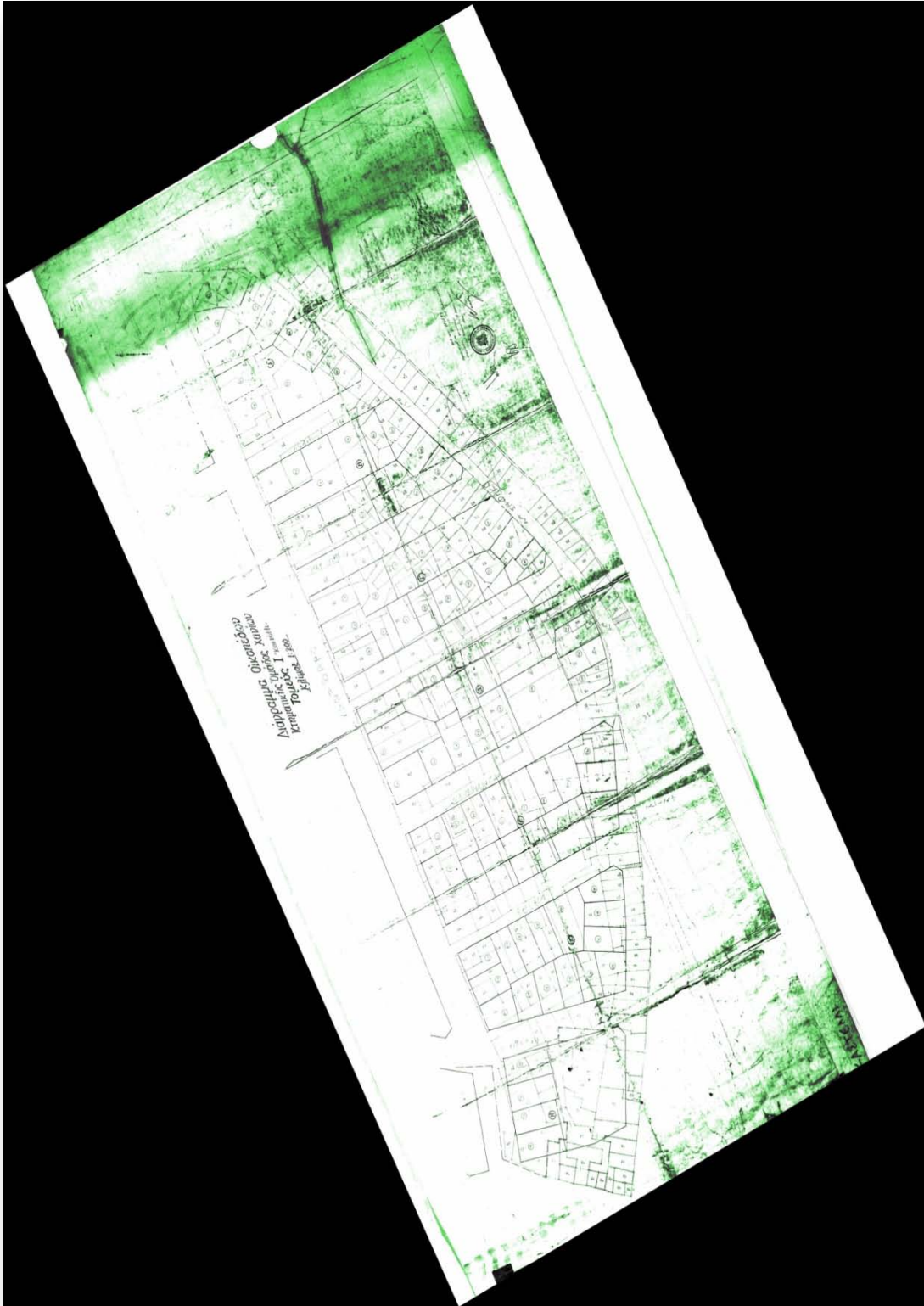
Η τεράστια σημασία του Εθνικού Κτηματολογίου έγκειται στο γεγονός ότι αποτελεί βάση για την άσκηση αναπτυξιακής πολιτικής, για το σχεδιασμό και τη χρηματοδότηση διαφόρων προγραμμάτων σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.

Στο μέλλον προγραμματίζεται να αποτελέσει ένα στρατηγικό εργαλείο προγραμματισμού που θα υποστηρίζει γενικότερα το σύστημα διαχείρισης της γης και την άσκηση πολιτικής γης. Αυτό επιτυγχάνεται μέσα από τον τεχνολογικό και θεσμικό εκσυγχρονισμό του, λαμβάνοντας έτσι τη μορφή ενός Ολοκληρωμένου Συστήματος Πληροφοριών Γης που περιέχει νομικές, φυσικές, τεχνικές, περιβαλλοντικές, οικονομικές και άλλες πληροφορίες για τη γη πάνω σε ένα ενιαίο και ακριβές υπόβαθρο αναφοράς, το λεγόμενο Πολυσήμαντο Κτηματολόγιο (Cadastre polyvalant).

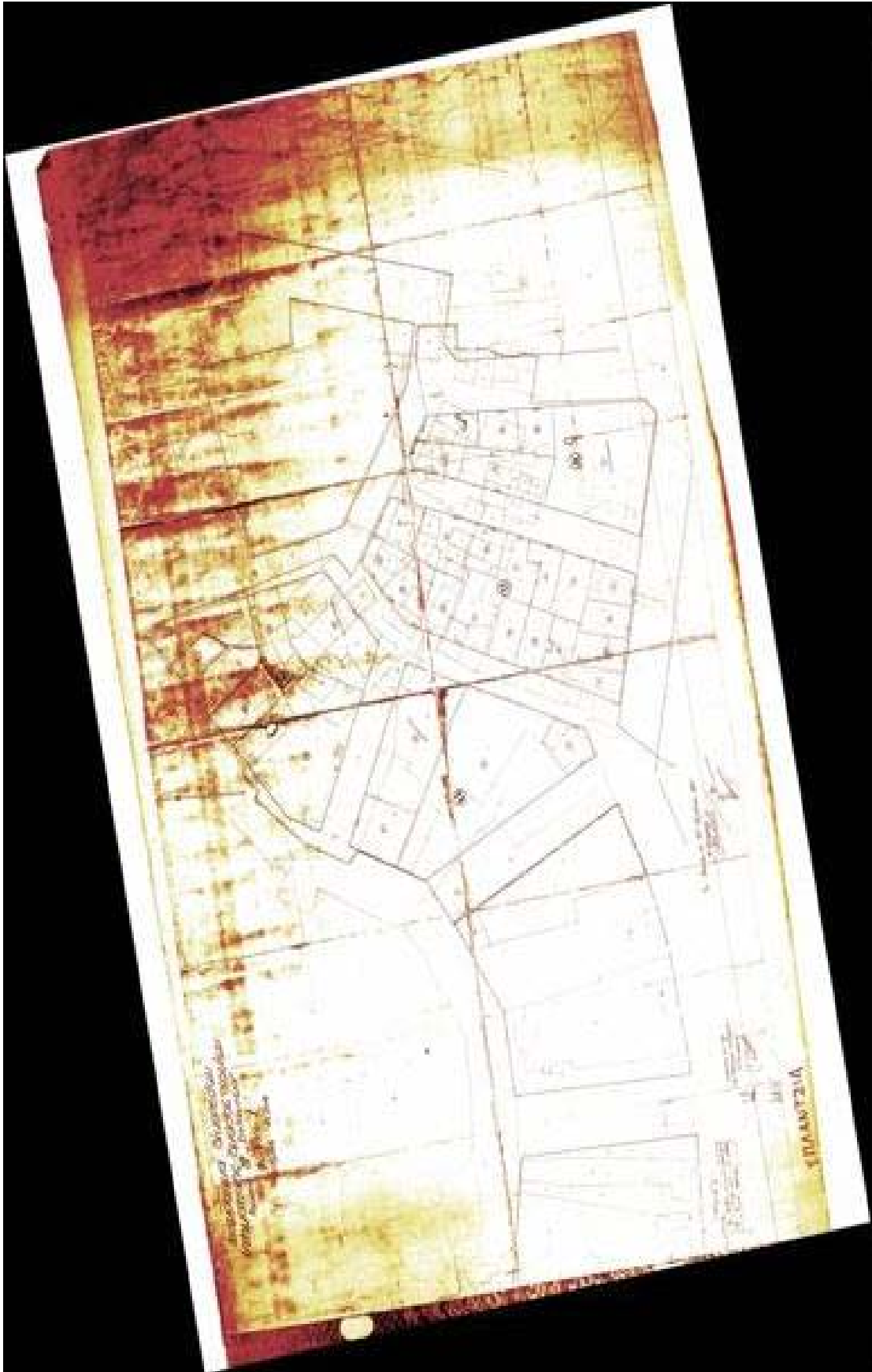
Σήμερα, παρά την πρόοδο που έχει επιτευχθεί στο σύστημα του Κτηματολογίου και της Διοίκησης γης, επιδιώκεται η διεθνής συνεργασία μεταξύ αρμόδιων οργανισμών και φορέων στην περιοχή της Ευρώπης, για την ίδρυση και λειτουργία αποτελεσματικών και βιώσιμων συστημάτων. Αυτό αφορά τον προσδιορισμό παραγόντων που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για την ανάπτυξη της νομοθεσίας, της οργανωτικής διάρθρωσης και λειτουργίας, των τεχνικών θεμάτων συλλογής διαχείρισης και διάθεσης δεδομένων, της δημιουργίας βάσεων δεδομένων και χαρτών, καθώς και των μηχανισμών χρηματοδότησης.



# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

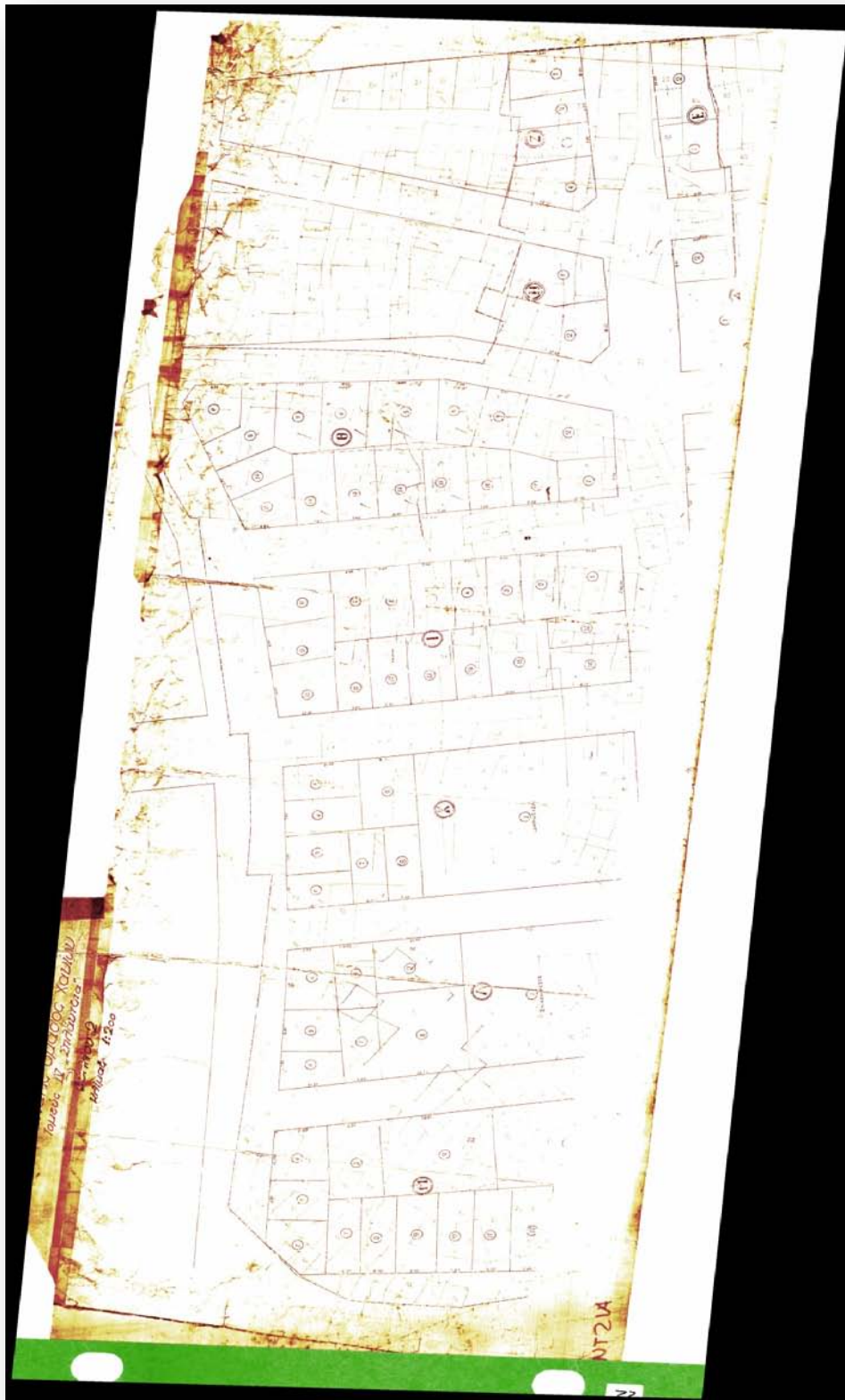


**Τοπογραφικό διάγραμμα: αστικός αναδασμός περιοχή Καστέλι ,Παλιά Πόλη Χανίων Πηγή: Αρχείο Χαρτών Διεύθυνσης Πολεοδομίας Χανίων**

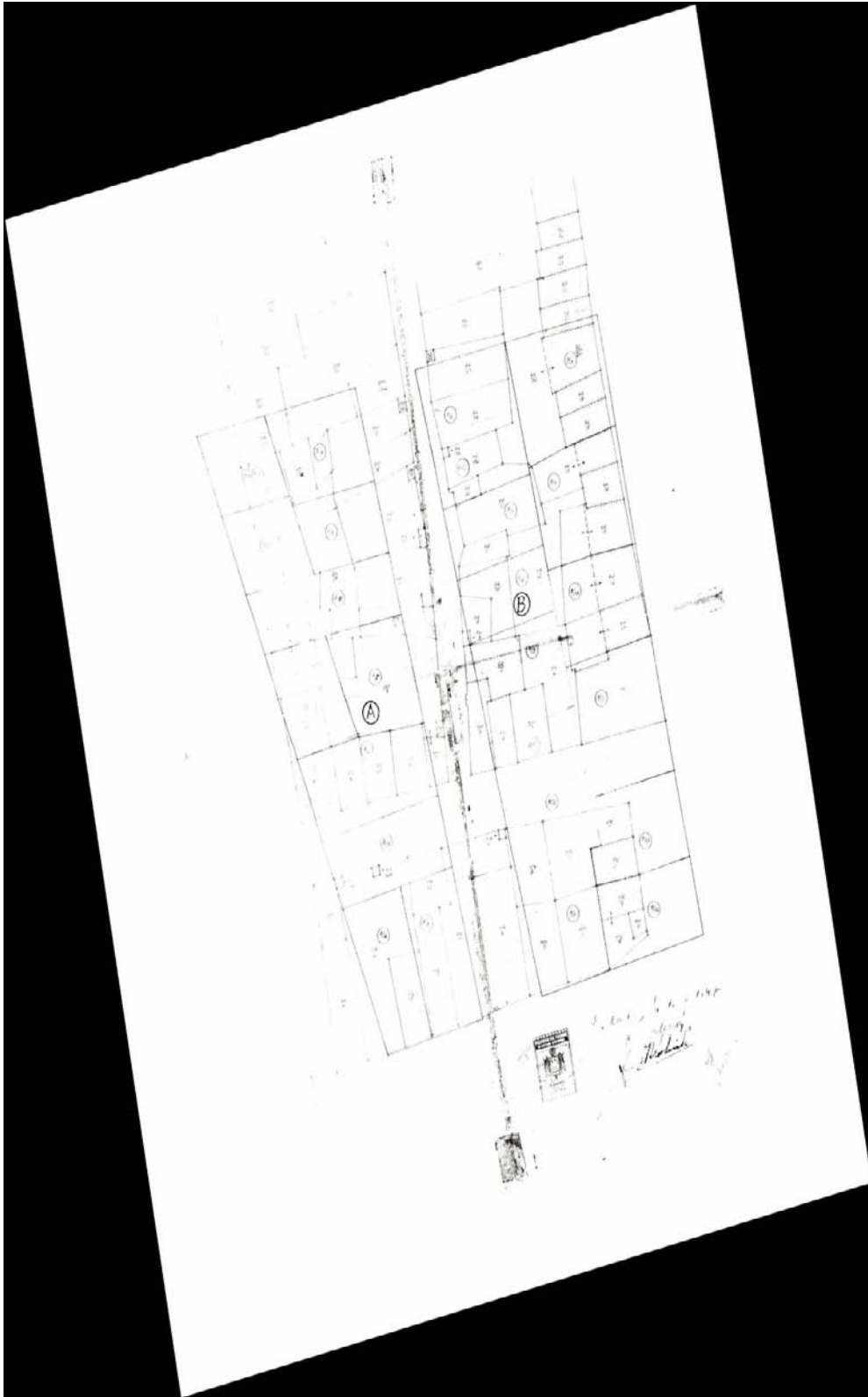


**Τοπογραφικό διάγραμμα: αστικός αναδασμός περιοχή Σπλάντζια ,Παλιά Πόλη Χανίων Πηγή: Αρχείο Χαρτών Διεύθυνσης Πολεοδομίας Χανίων**



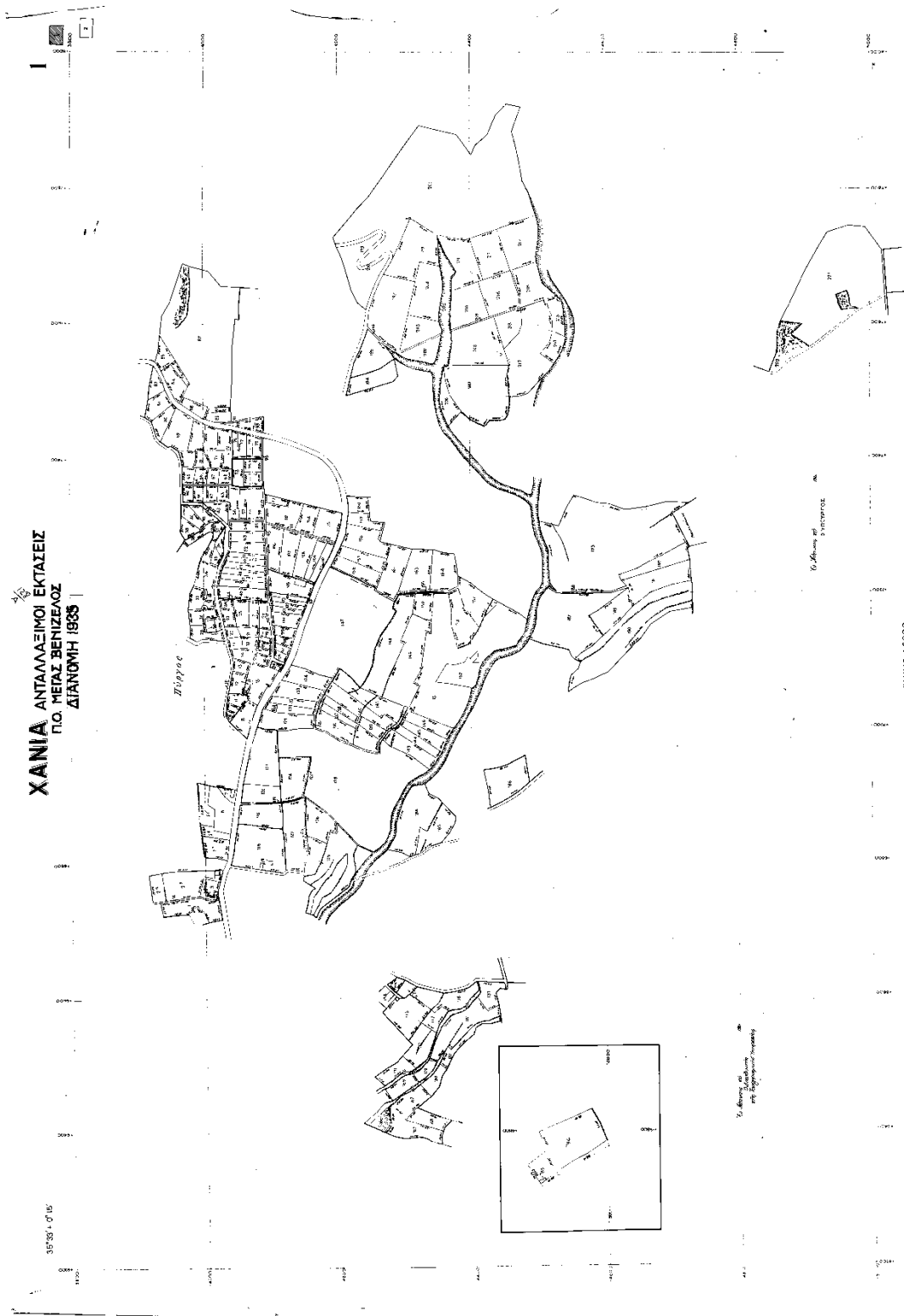


**Τοπογραφικό διάγραμμα: αστικός αναδασμός περιοχή Σπλιάντζια , Παλιά Πόλη Χανίων Πηγή: Αρχείο Χαρτών Διεύθυνσης Πολεοδομίας Χανίων**



**Τοπογραφικό διάγραμμα: Αστικός αναδασμός περιοχή Κάτολας, παλιά πόλη Χανίων Πηγή: Αρχείο Χαρτών Διεύθυνσης Πολεοδομίας Χανίων**





**Ανταλλάξιμα, περιοχή Μέγας Βενιζέλος , Δήμου Χανίων Πηγή: Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών Δήμου Χανίων**



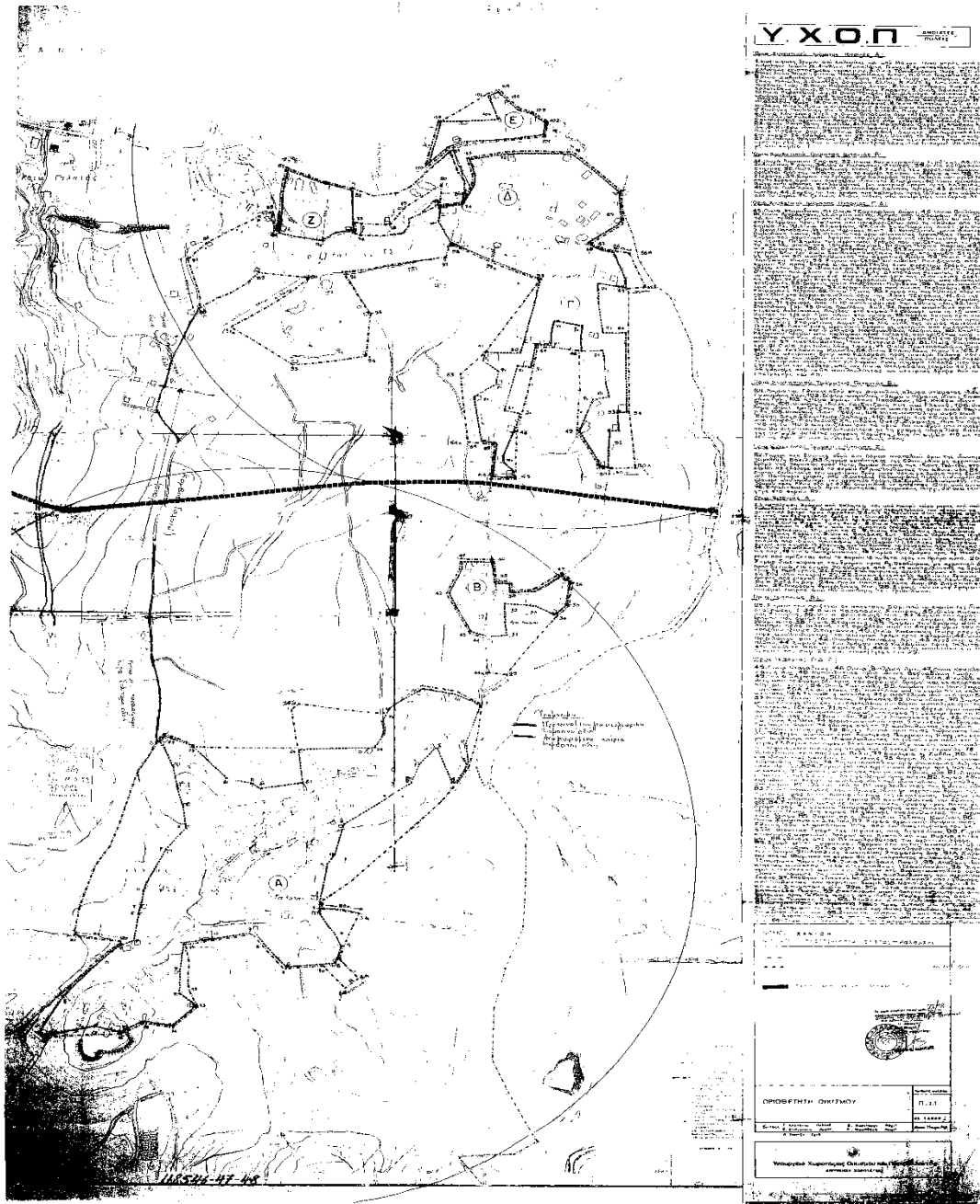
Κτηματολογικό Διάγραμμα περιοχής μελέτης











Οριοθέτηση οικισμού Γαλατάς, έως 2000 κατοίκων Ο.Τ.Α. Νέας Κυδωνίας  
Πηγή: Αρχείο Χαρτών Διεύθυνσης Πολεοδομίας Χανίων

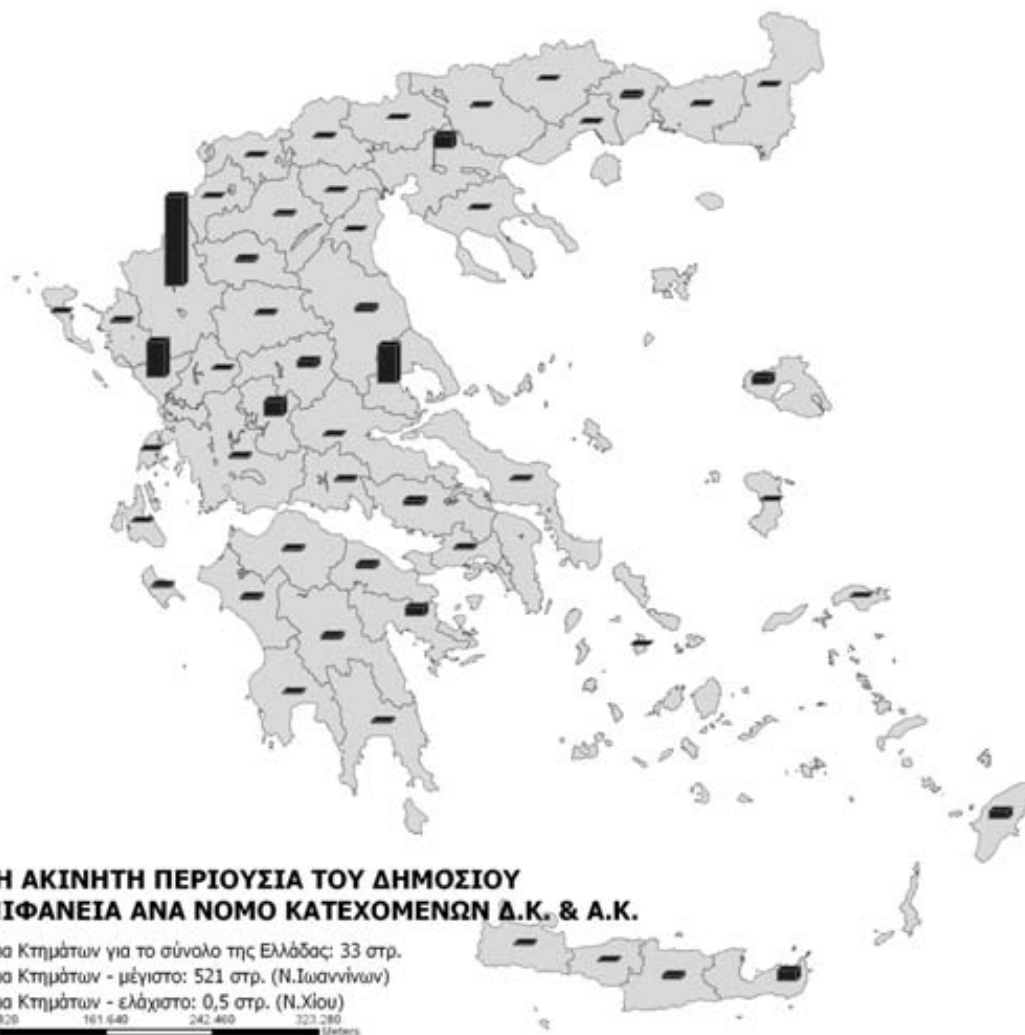


**Απεικόνιση του πλήθους των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό  
Πηγή: Επιστημονικό Περιοδικό «Αειχώρος», Ζεντέλης 2005**



**Απεικόνιση της έκτασης των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό**  
**Πηγή: Επιστημονικό Περιοδικό «Αειχώρος», Ζεντέλης 2005**





**Απεικόνιση της μέσης επιφάνειας των κατεχομένων ΔΚ και ΑΚ ανά νομό**  
**Πηγή: Επιστημονικό Περιοδικό «Αειχώρος», Ζεντέλης 2005**



# **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΕΝΤΥΠΗ**

- Αναγνωστοπούλου Δ., Δημοπούλου Ε., Λαμπρόπουλος Τ., Ζεντέλης Π.  
*Ανάπτυξη Συστήματος Πληροφοριών για την Περιφερειακή Οργάνωση του Κτηματολογίου*, ΕΜΠ
- Αντωνίου Ε., *Σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου Προβλήματα Κτηματογράφησης Ηρακλείου Κρήτης*, Διπλωματική Εργασία, ΕΜΠ Αθήνα 2010
- Αρβανίτης Α. (2000) *Κτηματολόγιο*, Αθήνα: Εκδόσεις Ζήτη
- Αργυρίου Α., *Δημιουργία Χαρτογραφικού Υποβάθρου για τη Χάραξη Αιγιαλού*
- Δημοπούλου Ε., *Κτηματολόγιο και Πολιτική Γης (Συμπληρωματικές Σημειώσεις)*, ΕΜΠ Αθήνα 2006
- Δημοπούλου Ε., *Υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά Γραφεία*, ΕΜΠ Αθήνα 2006
- Δωρής Ε., *Τα Δημόσια Κτήματα, Διοίκηση, Διαχείριση, Διάθεση, Εκποίηση, Προστασία*, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα 1980.
- Εθνικό Κτηματολόγιο, *Ακρίβειες και Έννομα Αποτελέσματα Κτηματογράφησης*, Προσάρτημα Ι, Ιανουάριος 2005
- Εθνικό Κτηματολόγιο, *Εγχειρίδιο Λειτουργίας Κτηματολογικών Γραφείων*, Φεβρουάριος 2009
- Ζεντέλης Π., *Σημειώσεις Κτηματολογίου*, ΕΜΠ Αθήνα 2003
- Ζεντέλης Π., *Ειδικά και Γενικά Προβλήματα στη Σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου*, ΕΜΠ, Οκτώβριος 2000
- Ζεντέλης Π., *Κατεχόμενη Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Γεωγραφική Απεικόνιση και Κανόνες Εκποίησης*, Επιστημονικό περιοδικό «Αειχώρος» -Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Νοέμβριος 2005
- Ζεντέλης Π., *Πληρότητα & Βιωσιμότητα του Εθνικού Κτηματολογίου*, Διήμερο ΠΣΔΑΤΜ και ΤΕΕ Ε.Κ.: Μελλοντική Πορεία –Προοπτικές, Αθήνα 2003
- Καραγιαννάκη Α., Πρέσβελος Γ., *Η Περαιώση της Κτηματογράφησης και η Έναρξη Λειτουργίας του Κτηματολογίου*, Ημερίδα Ε.Κ.: Η Πρώτη Εφαρμογή- Προβλήματα Εθνικού Κτηματολογίου, Φεβρουάριος 2006
- Κούσουλας Χ., *Το Δίκαιο του Κτηματολογίου*, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα 2001
- Κτηματολόγιο και Σ.Π.Γ. (Π. Ζεντέλης), ΕΜΠ Αθήνα 2003
- Παπαστερίου Δ., 1999, *Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου*, Εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα – Θεσσαλονίκη.
- Πότσιου Χ., *Το Κτηματολόγιο και η Διοίκηση γης στην περιοχή της Ευρώπης-Νέες Τάσεις και Βασικές Αρχές*, ΕΜΠ Αθήνα 2005
- Ρόκος Δ., *Κτηματολόγιο και πολιτική γης*, ΕΜΠ Αθήνα 1980
- Στίγκας Θ., *Κτηματολόγιο Υποθηκοφυλακεία – Μεταγραφή*, Νομική Βιβλιοθήκη 2005



ΤΕΕ, *Επικαιροποίηση Επιχειρησιακού Σχεδίου Ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου*, 2009

Τμήμα Επικοινωνίας και Δημοσίων Σχέσεων της Κτηματολόγιο Α.Ε., *Απευθείας Πρόσκληση στην Κτηματολόγιο ΑΕ από την ΕΕ για τον προγραμματισμό νέων δράσεων στα πλαίσια του ΕΣΠΑ*, Ανακοίνωση Τύπου, Αθήνα 2010

Τμήμα Επικοινωνίας και Δημοσίων Σχέσεων της Κτηματολόγιο Α.Ε., *Η Κτηματολόγιο ΑΕ τακτικό μέλος του EuroGeographics με ομόφωνη απόφαση των μελών του*, Ανακοίνωση Τύπου, Αθήνα 2010

Τμήμα Επικοινωνίας και Δημοσίων Σχέσεων της Κτηματολόγιο Α.Ε., *Κήρυξη υπό Κτηματογράφηση και του Υπόλοιπου της Χώρας*, Δελτίο Τύπου, Αθήνα 2010

Τμήμα Επικοινωνίας και Δημοσίων Σχέσεων της Κτηματολόγιο Α.Ε., *Πιστοποίηση επιτυχούς ολοκλήρωσης των έργων του Γ' ΚΠΣ*, Ανακοίνωση Τύπου, Αθήνα 2010

Τμήμα Επικοινωνίας και Δημοσίων Σχέσεων της Κτηματολόγιο Α.Ε., *Προτεραιότητα Η Ολοκλήρωση Του Εθνικού Κτηματολογίου*, Περιοδική έκδοση της Κτηματολόγιο Α.Ε.: Κτηματολόγιο εν Δράσει 2<sup>ο</sup> τεύχος, Σεπτέμβριος 2010

Χαπιζάνης Π., *Δημόσια περιουσία, Αρμοδιότητες Υπουργείου Οικονομικών (Κτηματική Υπηρεσία – Κ.Ε.Δ.)*, Εισήγηση Σεμιναρίου Τ.Ε.Ε., Σύλλογος Α.Τ.Μ. Βόρειας Ελλάδας, 2001

Χριστίνα Κλωνάρη, *Τεχνικές Προδιαγραφές Κτηματογράφησης*, Σεμινάριο «Εθνικό Κτηματολόγιο», Θεσσαλονίκη 2010

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ**

<http://gis.chania.gr>

<http://www.ktimatologio.gr>

<http://www.tee.gr>

<http://portal.tee.gr>

<http://www.ked.gr>

<http://www.okxe.gr>

<http://www.imerisia.gr>

<http://www.ypeka.gr>

<http://www.minenv.gr>

<http://news.kathimerini.gr>

<http://www.e-go.gr/news>

<http://news.in.gr>

<http://www.chania.eu>

[www.4crete.gr](http://www.4crete.gr)

[www.eea.europa.eu](http://www.eea.europa.eu)

[www.kerdos.gr](http://www.kerdos.gr)

[www.dsanet.gr](http://www.dsanet.gr)

<http://www.antibaro.gr>

<http://www.infosociety.gr>



# ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ

**ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΙΚΟΝΩΝ**

<b>Εικ. 5.1:</b> Γεωγραφικός Χάρτης Νομού Χανίων.....	Σελ.64
<b>Εικ. 5.2:</b> Διάγραμμα Ροής Εργασιών.....	Σελ.66
<b>Εικ. 5.3:</b> Ροή Εργασιών για τη Σύνταξη Προσωρινών Κτηματογραφικών Διαγραμμάτων.....	Σελ.68
<b>Εικ. 5.4:</b> Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος Ο.Τ.Α. Χανίων στην Περιοχή της Παλιάς Πόλης.....	Σελ.70
<b>Εικ. 6.1α :</b> Τοπογραφικό Διάγραμμα Ανταλλάξιμου Οικοπέδου.....	Σελ.105
<b>Εικ. 6.1β :</b> Τοπογραφικό Διάγραμμα Ανταλλάξιμου Οικοπέδου.....	Σελ.106
<b>Εικ. 6.2:</b> Διοικητικός Χάρτης Νομού Χανίων, Σύμφωνα με το Πρόγραμμα «Καλλικράτης» .....	Σελ.151
<b>Εικ. 6.3:</b> Χάρτης Χρήσεων Γης, των Σημερινών Ο.Τ.Α .....	Σελ.154
<b>Εικ. 6.4:</b> Περιοχή Μελέτης Νομό Χανίων .....	Σελ.164
<b>Εικ. 6.5:</b> Τριγωνομετρικά Σημεία Γ.Υ.Σ., που Χρησιμοποιήθηκαν στην Περιοχή Χανίων.....	Σελ.165
<b>Εικ. 6.6 :</b> Τοπογραφικό Διάγραμμα Παλιάς Πόλης Χανίων, Έτους 1950.....	Σελ.179
<b>Εικ. 6.7α :</b> Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Καστέλι, Παλαιά Πόλη Χανίων .....	Σελ.205
<b>Εικ. 6.7β :</b> Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Καστέλι, Παλαιά Πόλη Χανίων .....	Σελ.205
<b>Εικ. 6.8 :</b> Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Κάτολα, Παλαιά Πόλη Χανίων .....	Σελ.205
<b>Εικ. 6.9α :</b> Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Σπλάντζια, Παλαιά Πόλη Χανίων .....	Σελ.206
<b>Εικ. 6.9β :</b> Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Σπλάντζια, Παλαιά Πόλη Χανίων .....	Σελ.206
<b>Εικ. 6.9γ :</b> Περίπτωση Αναδασμού περιοχής Σπλάντζια, Παλαιά Πόλη Χανίων .....	Σελ.206



## ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ

<b>Πιν. 5.1:</b> Περίοδοι, Φάσεις και Συμβάσεις του Έργου.....	Σελ.56
<b>Πιν. 5.2 :</b> Αριθμός Εγγραφών ανά Ο.Τ.Α. στο Νομό Χανίων. ....	Σελ.70
<b>Πιν. 5.3:</b> Ημερομηνίες παράδοσης στοιχείων Κτηματογράφησης.....	Σελ.72
<b>Πιν. 5.4:</b> Ημερομηνίες παράδοσης τελικών ψηφιακών δεδομένων Κτηματογράφησης.....	Σελ.73
<b>Πιν. 6.1α :</b> Συγκεντρωτικά στοιχεία πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη Νομού Χανίων (Εκτάσεις Πολυγώνων).....	Σελ.127
<b>Πιν. 6.1β:</b> Συγκεντρωτικά στοιχεία πρόσφατου ορθοφωτοχάρτη Νομού Χανίων (Αριθμός Πολυγώνων).....	Σελ.128
<b>Πιν. 6.2α :</b> Συγκεντρωτικά Στοιχεία Έτους 1945 / 1960 Νομού Χανίων (Εκτάσεις Πολυγώνων).....	Σελ.129
<b>Πιν. 6.2β :</b> Συγκεντρωτικά Στοιχεία Έτους 1945 / 1960 Νομού Χανίων (Αριθμός Πολυγώνων).....	Σελ.129
<b>Πιν. 6.3:</b> Συγκεντρωτικά Στοιχεία Διοικητικών Πράξεων Νομού Χανίων.....	Σελ.130
<b>Πιν. 6.4:</b> Παλαιοί και νέοι Ο.Τ.Α. του Νομού Χανίων σύμφωνα με το Πρόγραμμα «Ι. Καποδίστριας».....	Σελ.150
<b>Πιν. 6.5 :</b> Πίνακας στοιχείων ΕΣΥΕ για εκτάσεις Νομού Χανίων.....	Σελ.153
<b>Πιν. 6.6 :</b> Πίνακας δημογραφικών στοιχείων ΕΣΥΕ για τον Νόμο Χανίων...Σελ.153	
<b>Πιν. 6.7 :</b> Στοιχεία αξιολόγησης μελέτης στο Δήμο Χανίων «Κτηματογραφική Αποτύπωση της Παλιάς Πόλης Χανίων».....	Σελ.162
<b>Πιν. 6.8 :</b> Συνορθωμένες τιμές Τριγωνομετρικών, από επίλυση.....	Σελ.166
<b>Πιν. 6.9 :</b> Συνορθωμένες τιμές Τριγωνομετρικών, από Γ.Υ.Σ.....	Σελ.166
<b>Πιν. 6.10:</b> Σχέση δηλωθέντος καταμετρημένου εμβαδού.....	Σελ.186
<b>Πιν. 6.11:</b> Αριθμός ενστάσεων επί στοιχείων Α' Ανάρτησης, στο Νομό Χανίων.....	Σελ.198
<b>Πιν. 6.12 :</b> Αριθμός ενστάσεων και προσφυγών επί στοιχείων Β' Ανάρτησης, στο Νομό Χανίων.....	Σελ.200
<b>Πιν. 6.13:</b> Περιεχόμενο ενστάσεων .....	Σελ.201
<b>Πιν. 6.14 :</b> Μεταβολές μετά τη Β' Ανάρτηση.....	Σελ.202
<b>Πιν. 6.15 :</b> Διοικητικές Πράξεις ανά Ο.Τ.Α.....	Σελ.208
<b>Πιν. 6.16 :</b> Καταμερισμός Αγροτικής Γης,1988.....	Σελ.237



## ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

<b>Διάγραμμα 5.1:</b> Δηλωθέντα δικαιώματα Α' Ανάρτησης.....	Σελ.71
<b>Διάγραμμα 5.2:</b> Ποσοστιαία κατανομή ακινήτων ανά είδος ιδιοκτησίας, κατά την Α' ανάρτηση χωρίς τα Αγνώστου Ιδιοκτήτη.....	Σελ.71
<b>Διάγραμμα 6.1:</b> Ανταλλάξιμα περιοχής Μέγα Βενιζέλου, Δήμου Χανίων.....	Σελ.93
<b>Διάγραμμα 6.2:</b> Ανταλλάξιμα περιοχής Βαρούσι, Δήμου Χανίων.....	Σελ.94
<b>Διάγραμμα 6.3:</b> Ανταλλάξιμα περιοχής Αγίου Κωνσταντίνου, Δήμου Χανίων.....	Σελ.94
<b>Διάγραμμα 6.4:</b> Ανταλλάξιμα περιοχής Νίκη , δήμου Χανίων .....	Σελ.95
<b>Διάγραμμα 6.5:</b> Οριοθέτηση Αιγιαλού Παραλία Κουμ Καπί, Χανιά.....	Σελ.133
<b>Διάγραμμα 6.6:</b> Κοινόχρηστος χώρος μεταξύ ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ δρόμου .....	Σελ.180
<b>Διάγραμμα 6.7:</b> Κοινόχρηστος χώρος μεταξύ ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ της κτηματολογικής Ενότητας.....	Σελ.181
<b>Διάγραμμα 6.8:</b> Κοινόχρηστος χώρος καθέτων ιδιοκτησιών.....	Σελ.182
<b>Διάγραμμα 6.9:</b> Αποκλειστική χρήση τμημάτων στο γεωτεμάχιο.....	Σελ.184
<b>Διάγραμμα 6.10:</b> Φυσική συνένωση αυτοτελών όμορων ακινήτων.....	Σελ.185
<b>Διάγραμμα 6.11:</b> Ποσοστιαία Κατανομή δηλωθέντος - καταμετρημένου εμβαδού .....	Σελ.187