

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ .....</b>	<b>1</b>
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ.....</b>	<b>2</b>
<b>ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΙΝΑΚΩΝ .....</b>	<b>2</b>
<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ .....</b>	<b>3</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>4</b>
<b>ΠΡΟΛΟΓΟΣ .....</b>	<b>5</b>
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΣΚΟΠΟΣ.....</b>	<b>6</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 – ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1 ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2 ΣΥΣΤΗΜΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ.....</b>	<b>12</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 – ΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2 ΝΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ .....</b>	<b>15</b>
<b>2.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ .....</b>	<b>19</b>
<b>2.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ.....</b>	<b>20</b>
<b>2.5 ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΣΥΜΠΑΝΤΑ.....</b>	<b>21</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 – ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ .....</b>	<b>24</b>
<b>3.1 ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....</b>	<b>24</b>
<b>3.2 ΨΗΦΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΝΕΡΓΩΝ ΤΙΤΛΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ .....</b>	<b>37</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 – ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ .....</b>	<b>40</b>
<b>4.1 ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΦΟΡΕΩΝ ΑΝΑΘΕΣΗΣ.....</b>	<b>40</b>
<b>4.2 ΠΡΟΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ .....</b>	<b>45</b>
<b>4.3 ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ Ν. 2308/1995 .....</b>	<b>48</b>
<b>4.4 ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΔΗΛΩΣΕΩΝ .....</b>	<b>54</b>
<b>4.5 ΑΝΑΡΤΗΣΗ .....</b>	<b>70</b>
<b>4.6 ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ - ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ.....</b>	<b>72</b>
<b>4.7 ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ – ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....</b>	<b>74</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 – ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΟΝ Δ. ΑΙΓΙΝΑΣ.....</b>	<b>77</b>
<b>5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....</b>	<b>77</b>
<b>5.2 ΔΑΣΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ.....</b>	<b>90</b>
<b>5.3 ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΑ .....</b>	<b>96</b>
<b>5.4 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ.....</b>	<b>102</b>
<b>5.5 ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ .....</b>	<b>110</b>
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ .....</b>	<b>115</b>
<b>ΕΠΙΛΟΓΟΣ .....</b>	<b>120</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>121</b>

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ..... 122**

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Πλάκα Ιδαλίου.....	8
Εικόνα 2: Διάγραμμα Δικαίου .....	17
Εικόνα 3: Φόροι Ακινήτων.....	20
Εικόνα 4: Αρχικό και Ανηγμένο γεωτεμάχιο.....	30
Εικόνα 5: Διευρυμένα Ανηγμένα Τετράγωνα.....	31
Εικόνα 6: Κτηματολογικό Φύλλο.....	34-35
Εικόνα 7: Αποδεικτικό Υποβολής δήλωσης.....	38
Εικόνα 8: LSO.....	41
Εικόνα 9: VLSO.....	42
Εικόνα 10: Δίκτυο Heros.....	60
Εικόνα 11: Δέκτης Heros.....	60
Εικόνα 12: Έλεγχος συμβατότητας σχήματος.....	64
Εικόνα 13: Διαδικασία Ανταλλαγής Δεδομένων .....	76
Εικόνα 14: Οικισμοί Δ. Αίγινας.....	78
Εικόνα 15: Δημοτικά Διαμερίσματα Δ. Αίγινας.....	79
Εικόνα 16: Σκαρίφημα Οικισμού «Πόρτες».....	85
Εικόνα 17: Δέσμευση περιοχής για αρχαιολογικούς σκοπούς.....	88
Εικόνα 18: Χάρτης Δασικών Αγ. Μαρίνας - Αλώνων.....	91
Εικόνα 19: Αλληλεπίθεση υποβάθρου Corine και Google Earth .....	94
Εικόνα 20: Απόσπασμα Αιγιαλού.....	97
Εικόνα 21: Πινακίδα 1 : 50.000 – Αιγιαλοί.....	99
Εικόνα 22: Χωροθέτηση Γραφείου Κτηματογράφησης.....	106

Ευρετήριο πινάκων

Πίνακας 1: Προδιαγραφές σάρωσης εγγράφων.....	54
Πίνακας 2: Κριτήρια Γεωμετρικής Ακρίβειας.....	62
Πίνακας 3: Δημοτικά Διαμερίσματα και Πληθυσμός Αίγινας.....	78
Πίνακας 4: Πίνακας Προόδου α' γενιάς κτηματογράφησης.....	81
Πίνακας 5: Οικισμοί και όροι δόμησης Αίγινας.....	83
Πίνακας 6: Χρήσεις Γης κατά Corine 2000.....	93
Πίνακας 7: Εμβαδά περιοχών κωνοφόρων δασών.....	95
Πίνακας 8: Κατανομή μηκών ακτογραμμής Δ. Αίγινας.....	101

## **ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Σε αυτή την εργασία γίνεται μια ανάλυση των διαδικασιών του Κτηματολογίου που ακολουθούνται στην χώρα μας και τις δυνατότητες εφαρμογής στον Δήμο της Αίγινας.

Στο πρώτο τμήμα υπάρχει μια νομική τεκμηρίωση της κάθε διαδικασίας που ακολουθείται στη σύνταξη του Κτηματολογίου.

Στο δεύτερο τμήμα γίνεται μια προσπάθεια παρουσίασης της πολεοδομικής κατάστασης, τον καθορισμό των δασικών εκτάσεων και των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στο νησί. Σύμφωνα με τα στοιχεία που βρέθηκαν σε δημόσιες υπηρεσίες συντάχθηκαν διαγράμματα που απεικονίζουν την υφιστάμενη κατάσταση.

Στα συμπεράσματα παρουσιάζονται οι δυσκολίες που πρέπει να αντιμετωπιστούν ώστε να συνταχθεί το Κτηματολόγιο στον Δήμο Αίγινας.

## **ABSTRACT**

In this project there is an analysis of the Cadastral procedures in Greece and potentials of application on Municipality of Aegina island.

In the first part there is a full, law-based, analysis of each step of the procedure followed during the cadastral composing in a region.

In the second part is made an effort to present the current situation of the domestic and town planning in the island, the determination of forest regions as long as the coastal boundaries. According to clues found in public services, maps produced, showing the current situation.

Conclusions mention difficulties that are to be over passed in order to compose Cadastre in the Municipality of Aegina Island.

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Για την ολοκλήρωση των σπουδών στο Ε.Μ.Π. και την απόκτηση του διπλώματος του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού απαιτείται η σύνταξη διπλωματικής εργασίας. Πρόκειται για ένα περιεκτικό δοκίμιο που προετοιμάζει τους αυριανούς Μηχανικούς να συνδυάσουν τις θεωρητικές βάσεις που απέκτησαν κατά τη φοίτησή τους με την εφαρμογή και τις δυσκολίες που θα αντιμετωπίσουν στον επαγγελματικό στίβο. Η παρούσα διπλωματική εργασία επικεντρώνεται στις διαδικασίες που ισχύουν και ακολουθούνται κατά την κτηματογράφηση μίας περιοχής. Αναλύονται η υφιστάμενη κατάσταση στη χώρα μας, το νομικό πλαίσιο που καλύπτει την διαδικασία και γίνονται προτάσεις βελτίωσής της.

Για τη σύνταξη της διπλωματικής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω για τη συμβολή τους:

Την κ. Γαλανοπούλου Μεταξία – Δικηγόρο  
Την κ. Ζάχου Όλγα – Δικηγόρο  
Την κ. Σουρτζή Σταυρούλα – Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π.  
Τον κ. Τερζάκη Σταύρο – Διπλωματούχο Μηχανικό Ε.Μ.Π.  
Τον κ. Μπαρδάκη Ιωάννη – Τοπογράφο Μηχανικό  
Τον κ. Αρβανίτη Γεώργιο – Τοπογράφο Μηχανικό  
Τον κ. Λαζή Δημήτριο – Τοπογράφο Μηχανικό  
Τον κ. Χαβουτσά Ευθύμιο – Τοπογράφο Μηχανικό

Οι γνώσεις και οι συμβουλές τους ήταν καθοριστικής σημασίας, όπως και με ειδική μνεία θα ήθελα να ευχαριστήσω την μητέρα μου για την αδιάλειπτη και αμέριστη συμπαράστασή της όλα αυτά τα χρόνια.

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΣΚΟΠΟΣ**

Η σύνταξη της παρούσης εστιάζεται πρωτίστως στις διαδικασίες που προβλέπονται από το ισχύον νομικό πλαίσιο για την κτηματογράφηση μιας περιοχής και δευτερευόντως σε προπαρασκευαστικές διεργασίες στο Δ. Αίγινας και σε προτεινόμενες ενέργειες προς τους εμπλεκόμενους φορείς, έτσι ώστε να αποφευχθούν ατέλειες και δυσμενείς καταστάσεις του παρελθόντος.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια σύντομη ιστορική αναδρομή της έννοιας του Κτηματολογίου παγκοσμίως, έτσι ώστε να γίνει σαφής τόσο η αναγκαιότητα σύνταξής του και στην χώρα μας, όσο και τα οφέλη που θα προκύψουν από τη λειτουργία του. Για πληρέστερη κατανόηση γίνεται αναφορά στο ισχύον σύστημα των Υποθηκοφυλακείων.

Ακολούθως στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται μια αναφορά στη θεώρηση του ακινήτου σαν έννοια στη χώρα μας, από διαφορετικές οπτικές γωνίες για να γίνει κατανοητή η «βάση» του Κτηματολογίου και οι εθιμικές ιδιαιτερότητες που ισχύουν. Η ανάλυση από διαφορετικές σκοπιές του ίδιου αντικειμένου οδηγεί στην σύλληψη της πολυπλοκότητας που το διέπουν.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρατίθεται και κωδικοποιείται η βασική ισχύουσα νομοθεσία, έτσι ώστε ο αναγνώστης να αντιληφθεί το πλαίσιο στο οποίο κινείται η διαδικασία της κτηματογράφησης. Εκτός από την τυπική διαδικασία κτηματογράφησης αναλύεται και η διαδικασία ψηφιοποίησης ενεργών τίτλων Υποθηκοφυλακείων, όπως αυτή ίσχυσε για την κτηματογράφηση 107 δήμων το έτος 2008.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται διεξοδική ανάλυση της διαδικασίας κτηματογράφησης. Σε αυτήν εμπλέκονται τόσο ο Ο.Κ.Χ.Ε., η Κτηματολόγιο Α.Ε. και οι Ο.Τ.Α., όσο και τα ανάδοχα σχήματα μελετητών – νομικών. Περιγράφονται οι διαδικασίες που ακολουθούνται σε κάθε φάση και ποιές ενέργειες απαιτούνται. Περιλαμβάνει τα βήματα της διαδικασίας από την ανάθεση στα ανάδοχα σχήματα έως την παράδοση των στοιχείων (πριν τις πρώτες εγγραφές).

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζεται μια εικονική εφαρμογή στο Δ. Αίγινας. Επιχειρείται μια προσέγγιση των ενεργειών πριν την κτηματογράφηση και περιγράφονται η υφιστάμενη κατάσταση χαρτογραφικών υποβάθρων. Εδώ εμπλέκονται εκτός από την Κτηματολόγιο Α.Ε. και τους ανάδοχους και η Τοπική Αυτοδιοίκηση και σε επίπεδο ενημέρωσης οι ιδιοκτήτες των γεωτεμαχίων. Σε αυτό αναλύονται και κάποιες προτάσεις που θα μπορούσαν να βελτιστοποιήσουν τις διαδικασίες κτηματογράφησης.

Στο επόμενο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο γίνεται μια συνοπτική παρουσίαση των όσων αναλύθηκαν και ένας απολογισμός των προσφάτων παραδειγμάτων κτηματογράφησης στους 107 δήμους από το έτος 2008. Ακόμα ομαδοποιούνται τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση των ανωτέρω διαδικασιών και προτείνονται τρόποι βελτίωσης της διαδικασίας.

Για την ευκολότερη κατανόηση και ανάγνωση της παρούσας εργασίας θα δοθούν κάποιοι τυπικοί ορισμοί της έννοιας του Κτηματολογίου σε αυτό το σημείο, καθώς η εις βάθος ανάλυσή του στη συνέχεια δεν θα αφήσει περιθώρια ασαφειών ή κενών.

Στο «Σημειώσεις Κτηματολογίου» - Π. Ζεντέλης Αναπ. Καθ. ΕΜΠ, Εκδόσεις Ε.Μ.Π. - 2003, Κεφ. Γενικός Σχεδιασμός της Σύνταξης Κτηματολογίου αναφέρεται :

«Το Ελληνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο δημόσιο συστηματικό και ενήμερο Σύστημα Πληροφοριών με βάση τα γεωτεμάχια (ακίνητα) της χώρας, που περιλαμβάνει τη γεωμετρική περιγραφή τους και τα εμπράγματα δικαιώματα πάνω σε αυτά, καθώς και πρόσθετες πληροφορίες, απαραίτητες για τις διοικητικές, οικονομικές και τεχνικές δραστηριότητες της χώρας και για την άσκηση πολιτικής γης.»

Από τον ιστοχώρο της Κτηματολόγιο Α.Ε. ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)) ενημερωνόμαστε ότι: «Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο σύστημα καταγραφής των νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών των ακινήτων και των δικαιωμάτων επί αυτών, οι οποίες πληροφορίες τηρούνται με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου. Η σύνταξη του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα.»

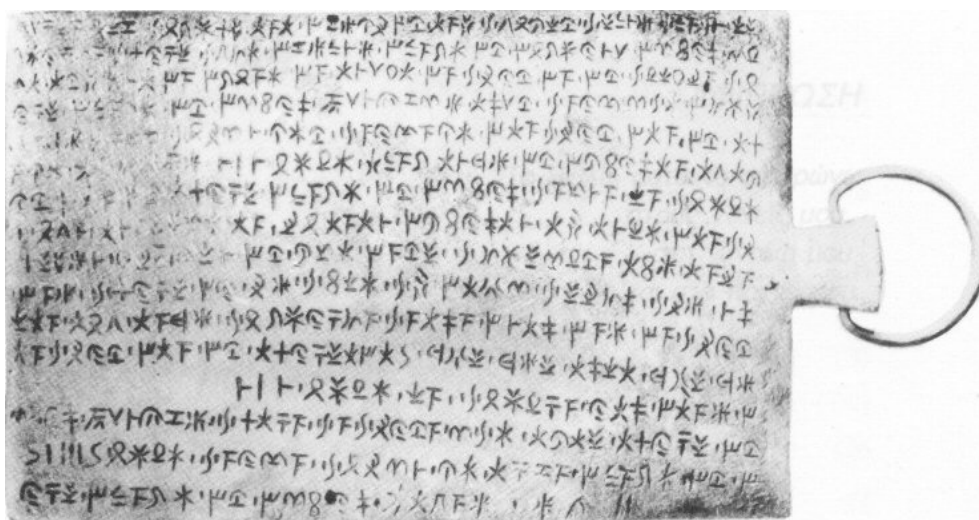
Από το Ν. 2664/1998 (ΦΕΚ 275Α/2003), Κεφάλαιο Πρώτο, Άρθρο 1: «Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας, το οποίο διέπεται από τις ακόλουθες αρχές: αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών, αρχή ελέγχου νομιμότητας των τίτλων, αρχή της χρονικής προτεραιότητας, αρχή της δημοσιότητας των στοιχείων και αρχή ανοικτού κτηματολογίου.»

Και εφ' όσον το επόμενο κεφάλαιο έχει ιστορικό χαρακτήρα αξίζει να αναφερθεί και ένας ορισμός από το «Νεότερον Εγκυκλοπαιδικόν Λεξικόν Ηλίου» εκδ. 1957, όπου: «Κτηματολόγιον. Είναι το σύστημα εξακριβώσεως των χαρακτηριστικών στοιχείων και εκάστοτε καταστάσεων, φυσικής, οικονομικής και νομικής, των ακινήτων περιοχής τίνος. Το δημόσιον βιβλίον το εμφανίον και αποδεικνύον την νομικήν των ακινήτων κατάστασιν.»

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 – ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

### 1.1 Χρονολόγιο Κτηματολογίου

Έχοντας τους άνω ορισμούς υπ’ όψιν μπορούμε να διαπιστώσουμε την ανάγκη ύπαρξης Κτηματολογίου σε κάθε προηγμένη κοινωνία διαχρονικά. Τα ιστορικά στοιχεία που έχουν διασωθεί αποδεικνύουν την ύπαρξη κάποιας μορφής Κτηματολογίου ήδη από το 2400 π.Χ. Πιο συγκεκριμένα, έχει βρεθεί παλαιοβαβυλωνιακό κτηματικό σχέδιο απ’ όπου συμπεραίνεται ότι οι Βαβυλώνιοι από το 2400 π.Χ. είχαν αναπτύξει το θεσμό του Κτηματολογίου. Από τον Ηρόδοτο πληροφορούμαστε ότι οι αρχαίοι Αιγύπτιοι (Βασιλεία Σεσώτριου 1325-1253 π.Χ.) είχαν εφαρμόσει Δημοσιονομικό Κτηματολόγιο και διατηρούσαν αντίστοιχη υπηρεσία αποκατάστασης ορίων κτημάτων όταν αυτά καταστρέφονταν από τις πλημμύρες. Στην Αρχαία Ελλάδα ήταν καθιερωμένη η οροσήμανση των ορίων των ιδιοκτησιών, που ήταν από την προστασία του «Όριου Διός». Όμοια και στην Κύπρο έχουν ανευρεθεί αποδεικτικά ύπαρξης οργανωμένου Κτηματολογίου από τον 5<sup>ο</sup> π.Χ. αιώνα (Εικόνα 1). Σε αυτή αναφέρεται ένα περιστατικό «οικιστικής αποκατάστασης» κάποιου πολίτη για τις υπηρεσίες που πρόσφερε στην πόλη. Από τα περιγραφόμενα στην πλάκα προκύπτει ότι η ιδιοκτησία διαχωριζόταν σε Ατομική, Βασιλική (Δημόσια), Εκκλησιαστική και ιδιοκτησία της Πόλης (Κοινοτική Ιδιοκτησία). Ακόμα, από τα όσα μνημονεύονται γίνεται σαφές ότι η κληρονομική διαδοχή προστατεύεται νομικά και ο τίτλος ιδιοκτησίας τελεί υπό την εγγύηση του Βασιλιά. Επίσης μνεία γίνεται για την ύπαρξη φορολογίας των εισοδημάτων προερχόμενων από την γη.



Εικόνα 1 - Αρχαία Πλάκα Ιθαλιού – 5ος Αιώνας π.χ.

Πηγή: Ιστοχώρος Κυπριακού Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (<http://www.moi.gov.cy>)



Αργότερα, στη Ρωμαϊκή εποχή είχαν καθιερωθεί οι αγρομέτρες που αποστολή είχαν την ρύθμιση των κτηματολογικών σχέσεων, όπως προέβλεπε η Δωδεκάδελτος. Κατά την Βυζαντινή περίοδο το βάρος τήρησης του κτηματολογικού θεσμού μετακυλήθηκε στις μονές και τον κλήρο, καθώς πολλές εκτάσεις περιήλθαν στην κατοχή τους και αυτοί έφεραν την ευθύνη τήρησής τους.

Από έκθεση του 1691 προς το Δόγη της Ενετικής Δημοκρατίας, πληροφορούμαστε ότι μέχρι εκείνη την εποχή οι Ενετοί είχαν καταρτίσει Κτηματολογικούς Χάρτες για την Πάτρα και την Ηλεία και ήταν σε εξέλιξη ο χάρτης για την περιοχή της Καλαμάτας, καθώς και την πρόθεσή τους να συμπληρώσουν τον Κτηματολογικό Χάρτη ολόκληρης της Πελοποννήσου. Αντίστοιχα στον Αστικό κώδικα του Μ. Ναπολέοντος - 1807 - περιλαμβάνονται διατάξεις οργάνωσης Κτηματολογικής Υπηρεσίας προς εξυπηρέτηση δημοσιονομικών και φορολογικών σκοπών. Στη Πρωσία συνδυάστηκαν τα Κτηματολογικά Βιβλία με τους Κτηματολογικούς Χάρτες, δηλαδή αναπτύχθηκε Αποδεικτικό Κτηματολόγιο.

Μεγάλο κεφάλαιο στο Αποδεικτικό Κτηματολόγιο αποτελεί η περίπτωση της Ελβετίας, που τηρεί ίσως το πιο άρτιο Κτηματολόγιο παγκοσμίως. Δεν είναι τυχαίο ότι με τη συμβολή της Κτηματογραφικής Υπηρεσίας της Ελβετίας (Swiss Cadastre International) έχουν καταρτιστεί πολλά Εθνικά Κτηματολόγια χωρών όπως: Αρμενία, Αζερμπαϊτζάν, Βοσνία-Ερζεγοβίνη, Γεωργία, Γουατεμάλα, Κιργιστάν, Κολομβία, Κόσσοβο, Σκόπια, Ρωσία, Σερβία, Ουγγαρία, Ουκρανία, Λευκορωσία κ.α. Η διοικητική διαίρεση της Ελβετίας (Ομοσπονδία - Καντόνια) επιτρέπει την αποκεντρωμένη λειτουργία του Κτηματολογίου με την εκμετάλλευση των νέων τεχνολογιών ICT (Information & Communication Technologies) και κατ' επέκταση τη μείωση του λειτουργικού κόστους. Λόγω της εμπιστοσύνης των πολιτών στο σύστημα και τη διαφύλαξη της ιδιοκτησίας ως θεσμού από την Πολιτεία έχει βρεθεί πρόσφορο έδαφος ανάπτυξης ιδιωτικής πρωτοβουλίας στην υλοποίηση και λειτουργία του Κτηματολογίου. Πιο συγκεκριμένα, από τα 270 λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία, τα 10 είναι κοινοτικά - υπό «κρατική» επίβλεψη - και τα υπόλοιπα ιδιωτικά. Έτσι γίνεται σαφές ότι ο ιδιωτικός τομέας μπορεί να υποκαταστήσει τις κρατικές λειτουργίες και θεσμούς όταν το αντικείμενο υπόκειται σε διαδικασίες απόδειξης και διαφάνειας (τήρηση ηλεκτρονικών αρχείων, αυτόματες ενημερώσεις, κλπ) που αποκλείουν φαινόμενα διαπλοκής και εξαπατήσεων. Τα περιφερειακά κτηματολογικά γραφεία τελούν υπό την Κτηματολογική Υπηρεσία του Καντονιού, προσφέροντας καλύτερες υπηρεσίες τόσο στους πολίτες όσο και στην Πολιτεία. Με το πρόγραμμα ανανέωσης του Ελβετικού Κτηματολογίου που άρχισε το 1994 και βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη γίνεται προσπάθεια ομαδοποίησης των τηρούμενων αρχείων (ενιαίο format), ώστε οι ενημερώσεις να είναι αυτόματες και άμεσες και να μειωθεί ο όγκος της τηρούμενης πληροφορίας. Παράλληλα με την δημιουργία κτηματολογικού υλικού σε ψηφιακή μορφή, προβλέπεται και η ένωση του με το Μητρώο

Τίτλων, έτσι ώστε τα επίπεδα πληροφορίας να διαχειρίζονται πιο εύκολα – τροποποιούμενα αναλόγως για κάθε κλίμακα και να διασφαλίζεται η μακροβιότερη τήρησή τους. Σημειώνεται ότι σε πολλές περιοχές τα υπόβαθρα χρονολογούνται από το 1907. Στο Ελβετικό Κτηματολόγιο η πρωτοτυπία έγκειται στην αποκεντρωμένη και τεχνολογικά προηγμένη τήρησή του. Με διαχωρισμένες αρμοδιότητες διοικητικά και γεωγραφικά, είναι σε θέση να προσφέρει υπηρεσίες άμεσες, σύγχρονες, ευέλικτες και σαφείς, εδραιώνοντάς το στη συλλογική συνείδηση σαν φορέα αλλά και εργαλείο ανάπτυξης και προόδου. Με την εικόνα αυτή τα ανταποδοτικά τέλη δεν αντιμετωπίζονται αρνητικά από τους χρήστες που έτσι συμβάλλουν στην μελλοντική βελτίωσή του.

Ξεχωριστή μνεία θα πρέπει να γίνει και για δύο μεγάλες κατηγορίες κτηματολογικών συστημάτων στην Ευρώπη, τα Κτηματολόγια που ακολουθούν το γαλλικό νομικό σύστημα (πχ Ιταλία, Ολλανδία, Βέλγιο κα) και για αυτά που ακολουθούν το γερμανικό νομικό σύστημα (πχ Αυστρία, Ουγγαρία, κα). Το Γαλλικό Κτηματολόγιο βασίζεται στη συνεργασία του προϋπάρχοντος συστήματος «Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών» με το Κτηματολόγιο, με τη θέσπιση Αρχείου Ακινήτων στα Υποθηκοφυλακεία και διαρκή ενημέρωση του κτηματολογικού υλικού από τερματικά σε όλα τα περιφερειακά Κτηματολογικά Γραφεία, με τον εκσυγχρονισμό και την επικαιροποίηση των τηρούμενων αρχείων. Η βάση του Γαλλικού Κτηματολογίου είναι οι κτηματολογικοί χάρτες κλίμακας 1:500, 1:1000 και 1:2000 και το κτηματολογικό μητρώο με κύριες εγγραφές την επιφάνεια των ακινήτων του κάθε ιδιοκτήτη/φορολογούμενου καθώς και την εκτίμηση της αξίας τους για τα φορολογήσιμα εισοδήματά του, καθώς το Γαλλικό Κτηματολόγιο έχει κυρίως δημοσιονομικό χαρακτήρα και συμβάλλει στην δίκαιη και τεκμηριωμένη άσκηση πολιτικών φορολόγησης.

Στο Γερμανικό Κτηματολόγιο παρατηρείται συγκερασμός του Μητρώου Τίτλων με το Κτηματολόγιο. Σε αυτή την περίπτωση το Κτηματολόγιο έχει νομικό χαρακτήρα, με έμφαση στην εμπράγματη ασφάλεια και τη νομική διασφάλιση των συναλλαγών καθώς και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Και εδώ λόγω της διοικητικής ομοσπονδιακής δομής η λειτουργία του Κτηματολογίου είναι αποκεντρωμένη, με την ιδέα του «αυτοματοποιημένου» Κτηματολογίου ήδη από την δεκαετία του 1970. Στην έννοια αυτή συμπεριλαμβάνεται η διυπηρεσιακή και ταυτόχρονη χρήση/ενημέρωση/διαχείριση του κτηματολογικού υλικού με προϋπόθεση την χρήση κοινού συστήματος αναφοράς συντεταγμένων. Η δημιουργία του ψηφιακού χάρτη σε συνδυασμό με το αρχείο σημείων (κορυφών) και την αυτοματοποίηση του κτηματικού βιβλίου συνάδουν στην πραγματοποίηση ενός δυναμικού και υψηλής ακριβείας ΣΠΓ (Σύστημα Πληροφοριών Γης). Αυτή η προοπτική του Γερμανικού Κτηματολογίου του προσδίδει και αναπτυξιακό χαρακτήρα πέρα από το νομικό, καθώς δίνει δυνατότητες συνεργασίας με άλλα συστήματα πληροφοριών γης.

Αναφέρεται ακόμα ότι στην Αυστραλία τηρείται το σύστημα “Torrens”, είδος Αποδεικτικού Κτηματολογίου σε ολοκληρωμένη μορφή, με την καθιέρωση κυκλοφορίας τίτλων κυριότητας των ακινήτων.

Ολοκληρώθηκε μια απλή ιστορική αναφορά στα σημαντικότερα κτηματολογικά συστήματα. Σημειώνεται ότι δεν είναι πλήρης η παράθεση, αλλά ενδεικτική, καθώς τα κτηματολογικά συστήματα που έχουν αναπτυχθεί κατά την πάροδο των αιώνων είναι πολυπληθή και με ιδιαιτερότητες και η ολοκληρωμένη ανάπτυξή τους θα αποτελούσε αντικείμενο ξεχωριστής εργασίας.

## 1.2 Σύστημα Υποθηκοφυλακείων

Σήμερα στη χώρα μας ισχύει το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων. Σύμφωνα με αυτό η λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων προβλέπεται και ρυθμίζεται από το Καν. Διάτ/μα της 19ης/23ης Ιουλίου 1941 «Περί Οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους» καθώς και με άλλους μεταγενέστερους νόμους. Στα Υποθηκοφυλακεία συντελείται η καταχώρηση, φύλαξη και η απάλειψη των υποθηκών, των κατασχέσεων, των αγωγών και γενικά κάθε μεταγραφτέας πράξης.

Τα Υποθηκοφυλακεία είναι επιφορτισμένα να διασφαλίζουν τις αρχές της δημοσιότητας και της προτεραιότητας των προσκομιζομένων προς καταχώρηση πράξεων. Με τον όρο «αρχή της δημοσιότητας» εννοείται η δυνατότητα αυτοπρόσωπης έρευνας των σχετικών βιβλίων από κάθε ενδιαφερόμενο, ο οποίος έχει έννομο συμφέρον, και την έκδοση πιστοποιητικού ή αντιγράφου από τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα (Α. Τούση, Εμπράγματον Δίκαιον, Δ' έκδοσις, σελ. 867). Με τον όρο «αρχή της προτεραιότητας» εννοείται ότι επί περισσοτέρων εγγραφών επί του αυτού ακινήτου, προτιμάται η προγενέστερη κατά χρόνο εγγραφή («prior tempore potior iure», δηλ. «ο κατά χρόνον προηγούμενος ισχυρότερος κατά το δικαίωμα»). Με την έκδοση του Β.Δ. 533/1963, σε εκτέλεση του άρθρου 10 του Ν.Δ 4201/1961 καθορίστηκαν τα βιβλία που υποχρεωτικά τηρούνται από τα Υποθηκοφυλακεία, τα οποία είναι:

- το Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων,
- το Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο,
- το Ευρετήριο Μεριδών,
- το Βιβλίο Υποθηκών,
- το Βιβλίο Κατασχέσεων και
- το Βιβλίο Διεκδικήσεων

Ακολουθεί μια επεξηγηματική αναφορά σε τι περιλαμβάνει το κάθε βιβλίο, κυρίως για να τονιστούν οι ομοιότητες και οι διαφορές με το σύστημα του Κτηματολογίου. Στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων καταχωρούνται όλα τα προσκομιζόμενα προς καταχώρηση (μεταγραφή - εγγραφή, εξαλειψη, κατάσχεση ή σημείωση) έγγραφα. Κάθε έγγραφο κατά τη σειρά παραλαβής του λαμβάνει αύξοντα αριθμό. Για την κατάθεση του εγγράφου, συντάσσεται αντίστοιχη έκθεση, η οποία καταχωρείται με αριθμητική σειρά στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζονται οι δύο βασικές αρχές που διέπουν τα Υποθηκοφυλακεία: Οι αρχές της δημοσιότητας και της προτεραιότητας.

Στο Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο περιλαμβάνονται όλοι οι ενεχόμενοι (όχι κατά κανόνα ιδιοκτήτες), συνεπεία οποιασδήποτε καταχώρησης στα τηρούμενα βιβλία των μεταγραφών (μεριδών), των υποθηκών, των

κατασχέσεων και των διεκδικήσεων. Το βιβλίο αυτό και ο τρόπος ενημέρωσής του προβλέπονται από τα άρθρα 26 και 27 του Β.Δ 533/1963, καθώς και από το άρθρο 32, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Β.Δ 1043/1966 που όπως αναφέρθηκε, καθιέρωσε το ενοποιημένο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων.

Το Ευρετήριο Μεριδών είναι το ειδικό βιβλίο των μεταγραφών ή αλλιώς το ευρετήριο μερίδων που προβλέπεται από το άρθρο 19 του Β.Δ 533/1963 και το άρθρο 20, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Β.Δ 1043/1966. Σε αυτό παραχωρείται ιδιαίτερη μερίδα σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αναφέρεται στη μεταγραφείσα πράξη. Όταν η μερίδα συμπληρωθεί, δηλαδή όταν το συγκεκριμένο φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει πολλές εγγραφές/πράξεις, οι επόμενες καταχωρήσεις συνεχίζονται σε άλλη μερίδα, με νέο αύξοντα αριθμό μερίδας.

Στο Βιβλίο Υποθηκών καταχωρούνται οι υποθήκες, οι προσημειώσεις υποθηκών και στο περιθώριο αυτών διάφορες σημειώσεις σχετικές με την κύρια εγγραφή όπως προβλέπει το άρθρο 10 του Β.Δ 533/1963, και τα άρθρα 1305 και 1306 του Α.Κ. η περίληψη εγγραφής υποθήκης περιέχει ειδικότερα στοιχεία όπως: τον αριθμό, το έτος και το όνομα του Συμβολαιογράφου ή το δικαστήριο που την εξέδωσε, τα ονόματα του δανειστή και του οφειλέτη, με την πλήρη περιγραφή τους (πλήρη στοιχεία ταυτότητας, πλήρη στοιχεία επωνυμίας κλπ), την περιγραφή του ακινήτου, τον τίτλο κτήσεως του οφειλέτη, το ασφαλιζόμενο ποσό (κεφάλαιο, τόκοι, έξοδα) και τον χρόνο λήξης του χρέους. Στο βιβλίο αυτό παρατηρείται η πλήρης εικόνα των τυχόν εγγεγραμμένων υποθηκών ή προσημειώσεων υποθηκών. Ταυτόχρονα από το ίδιο βιβλίο προκύπτει εάν η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης έχει μερικώς ή ολικώς εξαλειφθεί, αφού στη σελίδα που έχει εγγραφεί η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης, σημειώνεται και η οποιαδήποτε μεταβολή (ολική εξάλειψη - μερική εξάλειψη). Ομοίως ισχύει για τα Βιβλία Διεκδικήσεων και Κατασχέσεων.

Από την ανάλυση που έγινε καθίσταται σαφές ότι το σύστημα Υποθηκοφυλακείων είναι δυσκίνητο και μειονεκτικό καθώς είναι προσωποκεντρικό, δηλαδή στοιχείο εισαγωγής/αναζήτησης είναι το ονοματεπώνυμο του δικαιούχου. Τα Υποθηκοφυλακεία στερούνται συστήματος μηχανογράφησης (πλην ελαχίστων εξαιρέσεων) και έτσι με τη χειροκίνητη τήρηση δεν είναι εφικτή η διασταύρωση των στοιχείων καθιστώντας το περιεχόμενό τους ογκώδες και ανελαστικό. Άλλωστε το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων δεν εγγυάται την ορθότητα των πράξεων, παρά μόνο την τυπική δημοσιότητά τους. Δηλαδή δεν είναι εφικτό να εντοπιστούν πχ δύο συμβόλαια διαφορετικών συμβαλλόμενων που αφορούν στο ίδιο ακίνητο. Αν τα τυπικά στοιχεία τους είναι ορθά και εισπραχθούν τα αναλογούντα τέλη ο Υποθηκοφύλακας θα τα μεταγράψει και τα δύο, μεταβιβάζοντας την κυριότητα του ακινήτου δύο φορές. Ο έλεγχος που διενεργείται είναι προς τα τυπικά στοιχεία και δεν υπάρχει δυνατότητα ελέγχου του αντικειμένου της πράξης. Η

ευθύνη και το κόστος αποκατάστασης έγκειται στους ενδιαφερόμενους για να κινηθούν οι απαιτούμενες νομικές διαδικασίες. Ακόμα το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων είναι περιγραφικό, δηλαδή δεν έχει αποδεικτικό χαρακτήρα καθώς δεν συνοδεύεται από χαρτογραφικό υπόβαθρο. Άρα οι καταχαρούμενες πράξεις δεν διασφαλίζουν ούτε την ακριβή θέση των ακινήτων στο χώρο (όταν στερούνται διεύθυνσης) αλλά ούτε και τις ακριβείς τους διαστάσεις. Ενώ έχει θεσπιστεί η επισύναψη τοπογραφικών διαγραμμάτων στα συμβόλαια, τα απεικονιζόμενα ακίνητα επαφίενται στην κρίση του εκάστοτε μηχανικού ως προς την ορθή αποτύπωσή τους, η οποία μπορεί να διαφοροποιείται σε κάθε νέα καταμέτρηση. Έτσι το εμβαδόν του κάθε ακινήτου μπορεί να μεταβάλλεται διαχρονικά με το ισχύον σύστημα των Υποθηκοφυλακείων. Για να αποτυπωθεί η συνολική εικόνα του ακινήτου πρέπει να διενεργηθεί έλεγχος τίτλων για να εξακριβωθεί η ορθότητα στα καταχωρηθέντα στοιχεία (δεν την διασφαλίζει η δημοσιότητά τους) και να αποδειχθεί η αλληλουχία τους. Η διαδικασία ανάκτησης των στοιχείων κατά την διενέργεια ελέγχου τίτλων είναι πολύπλοκη και απαιτεί την συνδρομή εξειδικευμένου νομικού προσωπικού, επιβαρύνοντας την πράξη με τα ανάλογα έξοδα. Μία τυπική διαφορά που ταυτόχρονα είναι και αναντιστοιχία μεταξύ του συστήματος των Υποθηκοφυλακείων και του Κτηματολογίου είναι η οργανωτική διαίρεσή τους. Τα Υποθηκοφυλακεία έχουν δικαστική διαίρεση (ανά Πρωτοδικείο) και δεν συμβαδίζουν με την γεωγραφική διαίρεση του Κτηματολογίου. Αυτοί καθώς και αρκετοί ακόμα λόγοι καθιστούν αναγκαία τη μετάβαση σε κτηματολογικό σύστημα που αίρονται οι άνω περιορισμοί. Δηλαδή από σύστημα καταγραφής πράξεων να γίνει μετάβαση σε σύστημα καταγραφής τίτλων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 – ΘΕΩΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### 2.1 Εισαγωγή

Από μια διαχρονική επισκόπηση της θεώρησης του ακινήτου στη χώρα μας, διαπιστώνεται ότι σε αντίθεση με άλλες χώρες, στην Ελλάδα ο όρος «ακίνητο» επιδέχεται πολλαπλών ορισμών, ανάλογα από ποια σκοπιά εξετάζεται. Πιο συγκεκριμένα, θα μπορούσε να γίνει προσέγγιση του κάθε ακινήτου ως νομικό υποκείμενο ή ως πολεοδομική μονάδα ή ως φορολογικό αντικείμενο. Για να γίνει πιο κατανοητή η πολυσυνθετότητα του νομικού, πολεοδομικού και φορολογικού καθεστώτος θα εξηγηθεί συνοπτικά το πώς αντιμετωπίζεται το ακίνητο σε κάθε παράλληλο «σύμπαν».

### 2.2 Νομική Θεώρηση

Η νομική επιστήμη, όπως και κάθε επιστημονικός κλάδος χρησιμοποιεί συγκεκριμένη ορολογία που συχνά φαντάζει απόμακρη και μη κατανοητή σε όποιον δεν γνωρίζει. Ειδικά για τη νομική, αυτή η διαφοροποιημένη ορολογία επεκτείνεται και σε έννοιες, καθώς ο νόμος αποτελεί τον κύριο κώδικα της κοινωνίας και ουσιαστικά ορίζει τους «κανόνες» κάθε έκφρασης του ατόμου. Έτσι παρόλο που καταπιάνεται με όλες τις μορφές εκδήλωσης της προσωπικότητας, η ορολογία και οι συμβάσεις που θεωρούνται για κάθε απλή και καθημερινή έννοια, συχνά φαίνονται δυσνόητες από τους μη έχοντες επαφή και εξοικείωση με τα νομικά. Γι' αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν κάποιοι εισαγωγικοί ορισμοί από τον Αστικό Κώδικα και συγκεκριμένα από το Εμπράγματο δίκαιο (Άρθρα 947 – 1345) που αφορούν στα ακίνητα και στα συστατικά τους. Ενδεικτικά αναφέρεται:

#### Άρθρο 948

##### Κινητά και ακίνητα

Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Κινητά είναι όσα δεν είναι ακίνητα.

#### Άρθρο 953

##### Συστατικό

Συστατικό μέρος πράγματος, που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους δεν μπορεί να είναι χωριστά αντικείμενα κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος.

#### Άρθρο 954

Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι:

1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα.
2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχόνται με το έδαφος.
3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή.

4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν.

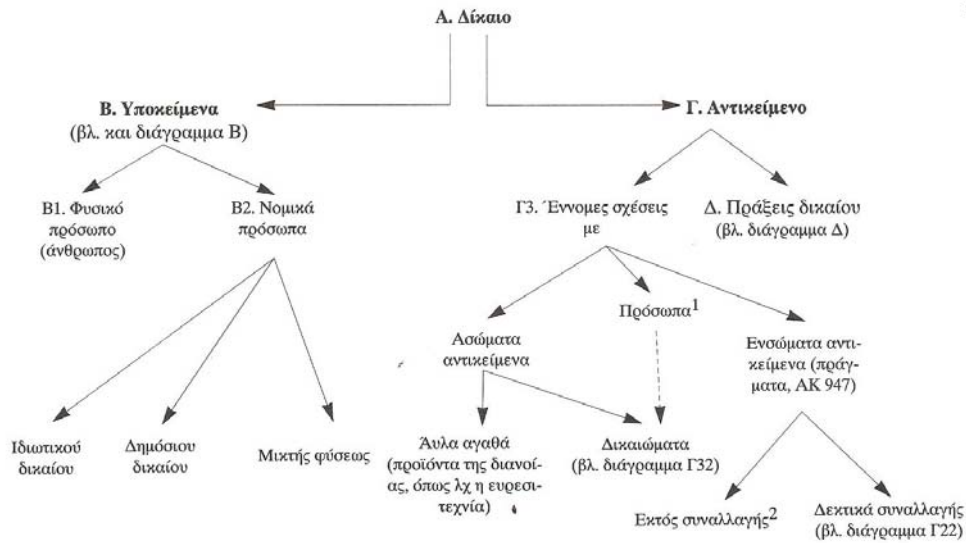
Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.

Πηγή: <http://www.hadjimichalis.gr/main2.html>

Από τους παραπάνω ορισμούς προκύπτει ότι για το νομικό «σύμπαν» τα ακίνητα είναι όσα πράγματα μπορεί να είναι αντικείμενα ατομικής εξουσίας και αντικείμενα κυριότητας και δεκτικά ιδιωτικής συναλλαγής. Θα πρέπει να τονιστεί και η διαφορά των εννοιών κυριότητα και ιδιοκτησία πριν την περαιτέρω ανάπτυξη του θέματος. Η ιδιοκτησία είναι αυτό τούτο το πράγμα επί του οποίου κάποιος έχει κυριότητα, ενώ κυριότητα είναι το δικαίωμα της έννομης, άμεσης, απόλυτης και καθολικής εξουσίας που έχει κάποιος στο πράγμα.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί φαίνεται μια κατανομή του δικαίου ανάλογα με το υποκείμενο (το πρόσωπο που «δρα») και το αντικείμενο (το πράγμα επί του οποίου γίνεται η δράση).





**Υπόμνημα διαγράμματος Α:**

1. Υπάρχουν έννομες σχέσεις μεταξύ μόνο προσώπων, που δεν τα συνδέουν δηλαδή και με κάποιο αντικείμενο, όπως ιδίως οι οικογενειακές (δικαιώματα - υποχρεώσεις του οικογενειακού δικαίου).
2. Αυτός ο χαρακτηρισμός δεν σημαίνει ότι είναι ανεπίδεκτα νομοθετικής ρυθμίσεως. Μπορούν λοιπόν με την έννοια αυτή να είναι γενικώς αντικείμενο έννομων σχέσεων, πλην των συναλλακτικών. (Πρβλ. ΑΚ 968, 970).

Εικόνα 2 – Διάγραμμα Α – Δίκαιο (υποκείμενα και αντικείμενο)

Πηγή: «Εισαγωγή στο δίκαιο και στο αστικό δίκαιο» - Παναγόπουλος Κωνσταντίνος, σελ 10-11, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλας, 1999

Από το διάγραμμα της εικόνας 2, παρατηρείται ότι για το νομικό κόσμο το ακίνητο είναι ένα πράγμα – αντικείμενο, που δέχεται τις ενέργειες των προσώπων. Διέπεται από πλήθος κανονισμών και με την πάροδο τόσων ετών από την έναρξη ισχύος του Αστικού κώδικα (1946) και με την υψηλή θέση που κατέχει το ακίνητο σαν ιδιοκτησία στο συλλογικό ασυνείδητο των Ελλήνων έχουν αντιμετωπιστεί σε μεγάλο ποσοστό οι περιπτώσεις που το

αφορούν. Άρα, η νομική προσέγγιση έγκειται στην ερμηνεία της υφιστάμενης νομολογίας και την ένταξη/ταύτιση κάθε περίπτωσης σε αντίστοιχη παλαιότερη. Παρόλα αυτά, οι νομικοί αντιμετωπίζουν το ακίνητο «μεταφράζοντας» ό,τι υπαγορεύουν οι πράξεις που το αφορούν και ανάγοντας την πραγματικότητα του φυσικού κόσμου στο νομικό «σύμπαν» που διακατέχεται από άρθρα και νόμους, αλλοιώνοντας έτσι την διάσταση που οι υπόλοιποι εννοούν. Η αντίληψη των νομικών για το ακίνητο μέσα από τις διατάξεις και τα άρθρα θα πρέπει να τροποποιηθεί σύμφωνα προς τα νέα δεδομένα (Κτηματολόγιο), καθώς αυτό έχει πολλές διαφορές από το σύστημα Υποθηκοφυλακείων που ισχύει τώρα και έχουν εφαρμογή μόνο οι κανόνες του «νομικού σύμπαντος». Καθώς το νομικό κομμάτι του Κτηματολογίου είναι εξ' ίσου σημαντικό με το τεχνικό, θα πρέπει να συγκεραστούν οι όποιες δυσκολίες ανακύπτουν από τη συνεργασία νομικών και μηχανικών, και θα πρέπει οι μεν να κατανοήσουν βασικές έννοιες της επιστήμης των δε (αμφίδρομα) για να υπάρξει αμοιβαία συνεργασία στη σύνταξη και τη λειτουργία του Κτηματολογίου.

## 2.3 Πολεοδομική Θεώρηση

Περνώντας σε ένα άλλο σύμπαν εξίσου σημαντικό με το προηγούμενο και πιο οικείο, θα πρέπει να αναφέρουμε και εδώ τους σχετικούς ορισμούς που το διέπουν. Από τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (Γ.Ο.Κ. Ν. 1577/1985 – ΦΕΚ 210Α/1985), και συγκεκριμένα στο άρθρο 2 – Ορισμοί αναφέρεται ότι:

12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.
13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

Όλες οι διατάξεις του πολεοδομικού κανονισμού είναι ιδιωτικού δικαίου και πιο συγκεκριμένα του αστικού δικαίου. Δηλαδή, εκφράζουν συγκεκριμένους περιορισμούς υποκειμένων στο να ενεργούν με δικαιοπραξία τους επί των αντικειμένων/ακινήτων (άδεια οικοδόμησης, εκούσια κατάτμηση, δημιουργία κοινοχρήστων κλπ). Η φιλοσοφία της πολεοδομικής νομοθεσίας είναι να εξασφαλίσει την ασφάλεια του οικοδομήματος και την υγιεινή και άνετη διαβίωση των ενοίκων στο οικοδομημένο ακίνητο (ολομέλεια Άρειου Πάγου 380/1977 και απόφαση Άρειου Πάγου 1102/1994). Οι απαγορεύσεις ή οι περιορισμοί που επιβάλλονται από την Πολεοδομία, έχουν σαν γνώμονα – ή τουλάχιστον θα έπρεπε να έχουν – την ευταξία του χώρου, την ομοιομορφία των κατασκευών και την αειφόρο ανάπτυξη. Η πολεοδομική αρχή εκδίδει διοικητικές πράξεις ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου και μέχρι πρότινος (δεκαετία 1990) δεν εξέταζε το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου επί του οποίου η ενέργεια. Ακόμα και σε περιπτώσεις που είναι επιβεβλημένη η εις βάθος ανάλυση και διερεύνηση του συνιδιοκτησιακού καθεστώτος (οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία), η κοινή πείρα αναφέρει πλήθος υπερβάσεων λόγω ελλιπούς τεκμηρίωσης (υπέρβαση ποσοστών δόμησης, καταστρατήγηση κοινόχρηστων ή ακαλύπτων χώρων κλπ). Για το πολεοδομικό «σύμπαν» ένα ακίνητο έχει χαρακτηριστικά, διαφορετικά απ' ότι στο νομικό «σύμπαν». Παραδειγματικά αναφέρεται ότι πολεοδομικά ένα ακίνητο είναι αξιοποιήσιμο αν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, τακτοποιημένο, αν δεν οφείλει εισφορά σε γη και σε χρήμα, είναι εντός/ εκτός σχεδίου ή οικισμού ή ζώνης, κλπ. Χαρακτηριστικό της περιπτώσιολογίας που αφορά τα ακίνητα είναι το περιεχόμενο της δήλωσης του Ν. 651/77 που αναγράφεται σε όλα τα τοπογραφικά διαγράμματα.

Έτσι μπορούμε να συνοψίσουμε: από την πολεοδομική σκοπιά το κάθε ακίνητο αντιμετωπίζεται ως προς τις δυνατότητες αξιοποίησής του και τις ενέργειες στις οποίες μπορεί ή δεν μπορεί να προβεί ο κάθε ενδιαφερόμενος επ' αυτού.

## 2.4 Φορολογική Θεώρηση

Μια ακόμα διάσταση που πρέπει να αναλυθεί είναι τα ακίνητα ως αντικείμενο επιβολής φορολογικής πολιτικής. Για να γίνει η κατάλληλη παρουσίαση αυτής της οπτικής, πρέπει να αναφέρουμε το μεγάλο ποσοστό ιδιοκτησίας που εμφανίζεται στην Ελλάδα (περίπου στο 75%) καθώς και την ιδιαίτερη εθμική σύνδεση που έχουν οι Έλληνες όσον αφορά το ακίνητο και τη διαφύλαξή του. Με αυτή την διαπίστωση τεκμηριώνεται ο διαχρονικός προσανατολισμός στη φορολογία ακινήτων, ως βέβαιη και αξιόπιστη πηγή κρατικών εσόδων. Ενδεικτικά παρατίθεται η επόμενη εικόνα με την φορολογία που επιβάλλεται στα ακίνητα:

40 φόροι και τέλη στα ακίνητα. 10 φόροι υπέρ «τρίτων»		
<b>A. Φόροι - τέλη επί του εισοδήματος από ακίνητα</b>		
1. Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων	15-40%	
2. Συμπληρωματικός φόρος εισοδήματος μισθωμάτων	1,5%-3%	
3. Τέλος χαρτοσήμου + ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6% - τρίτοι φορείς	
4. Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης και β' κατοικίας	15-40%	
5. Διπλόσιο τεκμαρτό εισόδημα ιδιοκατοίκησης άνω 200 τ.μ.	15-40%	
6. Κράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ ΜΙΠΥ	3% - τρίτοι φορείς	
7. Κράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ ΤΑΔΚΥ	2% - τρίτοι φορείς	
<b>B. Φόροι - τέλη κατά τη μεταβίβαση ακινήτων</b>		
8. ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	19%	
9. Φόρος αυτόματου ύπερμήματος (χώρις αποπληρωσιμό)	5-20%	
10. Φόρος μεταβίβασης ακινήτων	9-11%	
11. Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	3% επί ΦΜΑ	
12. Τέλος συναλλαγής για μεταβιβάσεις ακινήτων & α' κατοικ.	1% (2008)	
13. Φόρος ανταλλαγής (συνένωση/σπασίμο οικοπέδων)	έως 4,5%	
14. Φόρος διανομής ακινήτων	έως 2,25%	
15. Φόρος χρησικτησίας	9-11%	
16. Τέλος υπέρ Τομέιου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων	6,50% - τρίτοι φορείς	
17. Τέλος υπέρ Τομέιου Νομικών κατά τη μεταγραφή	1,25% - τρίτοι φορείς	
18. Πρόσθετο τέλος μεταγραφής συμβολαίων	4,5-7,5%	
<b>Γ. Φόροι κληρονομιάς / γον. παροχής και δωρεάς ακινήτων</b>		
19. Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων		
Α' Κατηγορία: προς τέκνα (γον. παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς	1% (2008)	
Β' Κατηγ.: προς καπνόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κ.λπ.	1% (2008)	
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%	
20. Φόρος δωρεάς ακινήτων		
Α' Κατηγορία: προς εγγονούς, συζύγους, γονείς	5-20%	
Β' Κατηγορία: προς καπνόντες, αδελφούς, θείους, παππούδες κ.λπ.	10-30%	
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%	
<b>Δ. Περιοδικό φόρο επί της ιδιοκτησίας ακινήτων</b>		
21. Ενιαίο τέλος ακινήτων (ΕΤΑΚ) ετήσιο	1% (φυσ. πρόσ.) '08 6% (νομ. πρόσ.) '08	
22. Τέλος ακίνητης περιουσίας, ετήσιο, επί κτισμάτων και οικοπέδων (πρόστιμο 200% σε περίπτωση αδύλωτου ακινήτου)	0,25-0,35%	
23. Φόρος ακίνητης περιουσίας υπεράκτιων εταιρειών, ετήσιος	3%	
24. Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδικός)	για γη 5% για κτίρια 8%	
<b>Ε. Άλλοι φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ ΟΤΑ και τρίτων</b>		
25. Δημοτικά τέλη καθαριότητας - φωτισμού	Ελεύθερα από ΟΤΑ	
26. Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων	Ελεύθερα από ΟΤΑ	
27. Δημοτικά δυνητικά τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)	Ελεύθερα από ΟΤΑ	
28. Τέλη απαχέτευσης ακινήτων (σύνδεση - χρήση)	Από ΟΤΑ - ΔΕΚΟ	
29. Εισφορές σε γη και χρήμα για ένατη σε σχέδιο πόλεως (Ν. 1337/83)	Σε γη ως 60%, σε χρήμα ως 25%	
30. Εισφορά υπεραξίας λόγω νέων έργων	Με το Ν. 2508/97	
31. Τέλος ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ	Με το Ν. 2508/97	
32. Τέλος εγγραφής ακινήτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	35 ευρώ / δικαίωμα + 1% επί αντ. αξίας	
<b>Ζ. Φόροι, τέλη και εισφορές οικοδομικής αδειας και ανοικοδόμησής κτιρίων</b>		
33. Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδειας	1% επί προϋπολογισμού	
34. Τέλος οικοδομικών εργασιών	ΚΗ΄ ψήφισμα / 1947	
35. Κράτηση υπέρ ΤΕΕ και ΤΣΜΕΔΕ	Επί προϋπολογισμού (τρίτοι φορείς)	
36. Κράτηση υπέρ Δήμου	Επί προϋπολογισμού	
37. Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ και ΤΕΑΕΔΕ	90% περ. επί του τεκμαρτού ημερομισθίου (τρίτοι φορείς)	
38. Φόρος Προσπιθέμενης Αξίας επί οικοδ. υλικών & εργασιών	19%	
39. Δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου	Ελεύθερα από ΟΤΑ	
40. Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου)	N.4483/65 (άρθρο 8, τρίτοι φορείς)	

Εικόνα 3 – Πίνακας φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα

Πηγή: Εφημερίδα Καθημερινή, 21/08/2008, σελ 42

Έτσι διαπιστώνουμε ότι στο φορολογικό «σύμπαν» δεν εξετάζεται αν το ακίνητο ανήκει νόμιμα στον ιδιοκτήτη του, ούτε αν οι εγκαταστάσεις επ' αυτού έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά μόνο τι πρόσδοδο αποφέρει στον δηλούντα και τους πόρους που θα έπρεπε να έχει για την απόκτησή του (και κατ' επέκταση την φορολογία που προκύπτει για αυτούς). Για την καλύτερη κατανόηση των διαφορών του ίδιου αντικειμένου παραθέτονται παραδείγματα στην επόμενη ενότητα.

## 2.5 Παράλληλα Σύμπαντα

Έστω ότι τμήμα ενός ακινήτου είναι αιγιαλός (ή τμήμα δασικής έκτασης ή εντός αρχαιολογικής ζώνης). Αυτό το ακίνητο, νομικά είναι εκτός συναλλαγής γιατί ο αιγιαλός είναι κοινόχρηστο αγαθό και δεν αποτελεί αντικείμενο συναλλαγών. Αν πρόκειται να εκδοθεί άδεια, το τμήμα του ακινήτου που εμπίπτει στη ζώνη αιγιαλού, προσμετράει στο συνολικό εμβαδόν του ακινήτου για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης δόμησης, αλλά το κτίσμα δεν μπορεί να τοποθετηθεί επί αυτού του τμήματος και πρέπει να διατηρηθούν και οι ελάχιστες αποστάσεις που ορίζει η σχετική πολεοδομική νομοθεσία. Σε αντιδιαστολή παρατηρούμε, ότι το ακίνητο φορολογείται αυτοτελώς, έστω και αν τμήμα αυτού είναι εκτός συναλλαγής ή μη αξιοποιήσιμο.

Άλλη περίπτωση είναι η έκδοση μίας άδειας οικοδομής επί δύο όμορων ακινήτων του ιδίου ιδιοκτήτη με διαφορετικούς τίτλους κτήσης. Η νομική αντιμετώπιση είναι ότι τα ακίνητα εφ' όσον προήλθαν από διαφορετικούς τίτλους δεν έχουν συνενωθεί και επιβάλλεται πράξη συνένωσης για να λογίζονται ως ένα ακίνητο και να πραγματοποιηθεί η πραγματοπαγής διοικητική πράξη της έκδοσης οικοδομικής άδειας. Στο πολεοδομικό γραφείο, αυτός ο σκόπελος (πράξη συνένωσης) ξεπερνιέται με την προσκόμιση των συμβολαίων κυριότητας του ιδιοκτήτη, αφού εκδίδεται μία άδεια για οικοδομή που θα εδράζεται και επί των δύο – συνεχόμενων – ακινήτων (αυτοδικαίη συνένωση). Φορολογικά αν τα ακίνητα πριν την οικοδόμηση δηλώνονταν και φορολογούνταν ως δύο, θα συνεχίσουν παρόλο που πραγματικά έχουν συνενωθεί.

Αξίζει να αναφερθεί μια ειδική περίπτωση χρήσης ακινήτου, αυτής του χρησιδανείου. Από νομικής άποψης, το χρησιδάνειο είναι παραχώρηση ενός πράγματος χωρίς αντάλλαγμα, και σε βάθος χρόνου μπορεί να αποδειχθεί πολύ «αποδοτικό» για τους επιμελείς νομείς (με την πάροδο 20ετίας επέρχεται ο χρόνος έκτακτης χρησικτησίας). Πολεοδομικά μπορεί να εκδοθεί άδεια οικοδομής με την πάροδο των ετών ή να καταχωρηθεί ως φερόμενος ιδιοκτήτης ο χρήστης του ακινήτου σε διοικητικές πράξεις (πράξεις χαρακτηρισμού – απαλλοτριώσεις). Αντίθετα, στη φορολογική διάσταση του θέματος η δωρεάν παραχώρηση πράγματος συνιστά τη γέννηση φορολογικής τεκμαρτής δαπάνης, έστω και αν δεν υφίσταται πραγματικό έσοδο!

Ενδιαφέρον παρουσιάζεται στην περίπτωση μεταβίβασης οικοδομής επί της οποίας διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις. Πολεοδομικά, όποια κατασκευή ή αλλαγή χρήσης διενεργείται χωρίς ή καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, θεωρείται αυθαίρετη και διώκεται. Εάν δεν έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 ή του Ν. 4014/2011 πρέπει να καθαιρείται. Σύμφωνα με την γνωμάτευση 3187/2009 του Άρειου Πάγου, για το αν επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων που άλλαξαν την χρήση των χώρων τους και διατηρούν την νέα χρήση κατά την μεταβίβασή τους, τεκμηριώνεται

ότι σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) αναφέρεται «...σε καμία περίπτωση αλλαγής χρήσης (είτε χωρίς είτε με δομικές κατασκευές) δεν προβλέπεται από τον Νόμο ως κύρωση η απαγόρευση της μεταβίβασης του ακινήτου και μάλιστα με την συνέπεια της ακυρότητας.» Και έτσι η μεταβίβαση ακινήτων με αυθαίρετες (ή τακτοποιημένες) κατασκευές ή χρήσεις είχε την συγκαλυμμένη νομική υπόσταση που απαιτείται, ώστε οι δικαιοπραξίες που συντάσσονταν να μην ακυρώνονται, αλλά να μεταγράφονται κανονικά στα οικεία Υποθηκοφυλακεία. Βέβαια μετά την δημοσίευση του Ν. 4014/2011 (21/09/2011) αναιρείται αυτή η απόφαση, καθώς στο άρθρο 23 – Απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, αναφέρεται: «...Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν.1577/1985 (Α' 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.» Στη φορολογική διάσταση του θέματος, συνηθιζόταν να δηλώνεται η συνολική επιφάνεια του ακινήτου και συγκεκριμένα εάν στο κτίσμα έχουν γίνει ουσιώδεις – σταθερές επεμβάσεις και έχει διάφορη χρήση από αυτή της οικοδομικής άδειας/σύστασης/τίτλου κτήσης, η αξία υπολογίζεται με βάση την πραγματική κατάσταση. Αυτό γίνεται για αποφυγή ανακριβούς δήλωσης, δηλαδή να μην προκύπτει διαφορά μεταξύ της αξίας βάση δήλωσης και της αξίας βάση ελέγχου μεγαλύτερη του 20% και σε πιθανό φορολογικό έλεγχο (Ν. 2523/1997) να αποφεύγεται η επιβολή προσαυξήσεων. Σε αυτό το σημείο πρέπει να τονιστεί ότι σε περίπτωση ανακρίβειας περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων, η δήλωση κρίνεται πάντα ανακριβής, ανεξάρτητα του 20%! Άλλοι λόγοι που γίνεται πραγματική δήλωση της επιφάνειας στην εφορία είναι είτε για την εξασφάλιση υψηλότερου δανείου (παλαιότερα), είτε για την κατοχύρωση μελλοντικών δικαιωμάτων. Και όπως φάνηκε με τον Ν. 4014/2011 η απόδειξη του χρόνου δημιουργίας του κάθε αυθαιρέτου πιστοποιείται με αεροφωτογραφίες και φωτοερμηνεία ή με δημόσιο έγγραφο (πχ Ε9, λογαριασμός ΔΕΗ).

Από τα όσα ως άνω έχουν αναπτυχθεί διαπιστώνεται η διαφορά θεώρησης του ίδιου πράγματος (ακίνητο) από την πολιτεία προς τον συναλλασσόμενο πολίτη. Οι αντιφάσεις που αναλύθηκαν καταδεικνύουν την ανομοιογένεια της νομοθεσίας που ισχύει στη χώρα μας και την έλλειψη συντονισμού και απλουστευτικής λογικής, που δυσχεραίνει τις συναλλαγές και ενισχύει την εντύπωση της ανυπέβλητης γραφειοκρατίας. Έτσι η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου είναι μία προσπάθεια αποσαφήνισης αυτών των πολυδιάστατων παραμέτρων και αντιμετώπισης του ακινήτου σαν μονάδα με συγκεκριμένα, οριστικά και αδιαμφισβήτητα χαρακτηριστικά (εμβαδόν, θέση). Θα γίνει πιο εύκολος ο έλεγχος και η διασταύρωση των στοιχείων από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, δεν θα υπάρχει αμφισβήτησή τους και θα αναπτυχθεί στο κοινό αίσθημα η διαφάνεια και η αδιαβλητότητα του συστήματος του Κτηματολογίου. Με την λειτουργία του θα αρθούν πολλές από τις απαγορευτικές παραμέτρους που επιβάλλονται από την πολυνομοθεσία

αλλά και ασυνεννοησία που υπάρχει από τη μεριά της Πολιτείας στο θέμα των ακινήτων. Είναι ένα σύστημα που μπορεί να αφομοιώσει τα τρία «σύμπαντα» που αναλύθηκαν ανωτέρω και παράλληλα να αποτελέσει πηγή και εργαλείο της αρτιότερης λειτουργίας τους.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 – ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

### **3.1 Κτηματογράφηση περιοχής**

Αξίζει να γίνει μια μικρή ανάλυση των προσπαθειών που έχουν γίνει και στη χώρα μας για τη σύνταξη Κτηματολογίου. Από το 1836 που το νεοσύστατο Ελληνικό Κράτος αντιλαμβάνεται την αναγκαιότητα διαχείρισης της γης, επιχειρείται επανειλημμένως η εισαγωγή του θεσμού του Κτηματολογίου, αλλά οι προσπάθειες δεν καρποφορούν λόγω έλλειψης εξειδικευμένου προσωπικού και χρηματικών πόρων. Ο νόμος ΓΧΝΖ' του 1910 «Περί Συντάξεως του Γενικού Κτηματικού Χάρτου», δηλαδή της καθιέρωσης των κτηματικών βιβλίων δεν προλαβαίνει να τεθεί σε ισχύ καθώς παρεμβάλλονται οι πόλεμοι της δεκαετίας 1910-1920. Αργότερα μετά την πυρκαγιά που κατέστρεψε τμήμα της πόλης της Θεσσαλονίκης το 1918, δημοσιεύεται ο Ν. 1122 «Περί προσωρινής κτηματογραφήσεως» για την τήρηση των ιδιοκτησιών στην κατεστραμμένη περιοχή. Έπειτα με τον Ν. 2085/1920 η ισχύς του Ν. 1122/1918 επεκτείνεται σε όλες τις πόλεις του κράτους. Με βάση αυτό τον νόμο γίνεται η κτηματογράφηση του Π. Φαλήρου και της Καλλιθέας και στη συνέχεια του κέντρου της Αθήνας.

Με το από 5/9/1923 νομοθετικό διάταγμα «Περί κωδικοποιήσεως των περί κτηματολογικών αστικών ακινήτων διατάξεων, τροποποιούμενων», όπως αυτός συμπληρώθηκε με τον Ν.4351/1929, καθιερώνεται ο θεσμός των κτηματολογικών βιβλίων και η ίδρυση του Ταμείου Αστικού Κτηματολογίου της Ελλάδος που χρηματοδοτούσε την κτηματογράφηση των περιοχών της πρωτεύουσας. Το 1931 καταργήθηκε το Ταμείο και διακόπηκε η ενημέρωση των συνταχθέντων κτηματολογικών χαρτών. Ο νεοσυνταχθείς Αστικός Κώδικας τότε, δεν προέβλεπε την συνέχιση του Κτηματολογίου στη χώρα. Άλλη μια προσπάθεια που δεν τελεσφόρησε έγινε με τον Ν.478/1943 «Περί Αγροτικού Κτηματολογίου», που προέβλεπε την τήρηση αρχείου για παραχωρήσεις σε ακτήμονες και πρόσφυγες. Κατά το 1947 με τον Ν. 510/1947, κατά την προσάρτηση της Δωδεκανήσου έγινε και παραλαβή του από το 1926 τηρούμενου από τους Ιταλούς, Καθολικού Κτηματολογίου για τα νησιά Ρόδο, Κω, Λέρο. Απόπειρες κτηματογράφησης στις περιοχές της Θράκης, της Θεσσαλίας, της Στερεάς Ελλάδας, της Πελοποννήσου και της Κρήτης έγιναν κατά τα έτη 1972-1974. Με δύο κοντινούς χρονολογικά νόμους, τον Ν. 248/1976 και τον Ν. 648/1977 έγιναν προσπάθειες να διαφυλαχθούν οι μη αστικές εκτάσεις της χώρας, καθώς ο πρώτος αφορούσε την καταγραφή των δασικών εκτάσεων και ο δεύτερος το Αμπελουργικό Μητρώο. Με την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, με τον Ν. 1337/1983, έγιναν έμμεσες κτηματογραφήσεις στα πλαίσια των πράξεων εφαρμογής.

Στα βήματα της σημερινής εξέλιξης προχωρήσαμε με τον Ν. 1647/1986 που προέβλεπε την ίδρυση του Οργανισμού Κτηματογραφήσεων και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.) σκοπός του οποίου είναι η σύνταξη



και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου. Με την ΚΥΑ υπ' αριθμό 81706/6085/06.10.1995 (872B/1995) έχει ιδρυθεί η Κτηματολόγιο Α.Ε. που θα έχει εκτελεστικό και διεκπεραιωτικό χαρακτήρα.

Ο νόμος-σταθμός για την σημερινή υλοποίηση του Κτηματολογίου στη χώρα μας είναι ο Ν. 2308/1995. Είναι ο νόμος που καθορίζει διαδικασίες, προθεσμίες, οικονομικές υποχρεώσεις και αρμοδιότητες και αποτελεί τον κορμό για τις εκτελεσθείσες μελέτες κτηματογράφησης έντευθεν. Όπως συνηθίζεται στη χώρα μας ο νόμος συμπληρώθηκε, τροποποιήθηκε και αντικαταστάθηκε εν μέρει από πλήθος επακόλουθης νομολογίας, το σύνολο της οποίας ξεπερνάει τις 4000 (νόμοι, υπουργικές αποφάσεις, εγκύκλιοι κλπ). Η πλήρης νομική τεκμηρίωση και ανάλυση του πλαισίου του Κτηματολογίου ξεφεύγει από τα όρια του αντικειμένου του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού, έτσι στην παρούσα θα αρκεστούμε στην παράθεση του ισχύοντος νομικού πλαισίου. Οι κυριότεροι νόμοι που συμπλήρωσαν τον Ν. 2308/1995 είναι ο Ν. 2508/1997, Ν. 2664/1998, Ν. 3127/2003 και Ν. 3481/2006, οι οποίοι παρατίθενται στο παράρτημα από τα αντίστοιχα ΦΕΚ. Εν περιλήψει το νομικό περίγραμμα έχει ως εξής:

- Κήρυξη περιοχής προς Κτηματογράφηση

Με απόφαση των αρμοδίων οργάνων (ΥΠ.Ε.Κ.Α. και Ο.Κ.Χ.Ε.) κηρύσσεται υπό κτηματογράφηση μια περιοχή και η απόφαση αυτή δημοσιεύεται και κοινοποιείται (εφημερίδες, σύλλογοι κλπ) για να ενημερωθούν οι εμπλεκόμενοι φορείς και ενδιαφερόμενοι πολίτες. Αρμόδιοι για την σύνταξη του Κτηματολογίου είναι ο Ο.Κ.Χ.Ε. και η Κτηματολόγιο Α.Ε., που με προκήρυξη διεθνούς διαγωνισμού, αναθέτουν στο ανάδοχο σχήμα (σύμπραξη μηχανικών – νομικών) τη σχετική σύμβαση. Οι ανάδοχοι επιφορτίζονται με την λειτουργία του Γραφείου Κτηματογράφησης.

- Συλλογή Δηλώσεων

Με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. ορίζεται 3μηνη προθεσμία για κατοίκους εσωτερικού και 6μηνη για κατοίκους εξωτερικού εντός της οποίας όσοι έχουν εγγραπτά δικαιώματα καλούνται να υποβάλουν δήλωση με τα απαραίτητα δικαιολογητικά. Η μη υποβολή δήλωσης έχει ως συνέπεια την απαγόρευση κάθε εμπράγματης δικαιοπραξίας για το εν λόγω ακίνητο, καθώς και απαγόρευση έκδοσης άδεια οικοδομής επί αυτού. Η εκπρόθεσμη υποβολή δήλωσης για την άρση αυτής της απαγόρευσης επισύρει πρόστιμα που ανακοινώνονται κατά περίπτωση. Από την υποβολή δήλωσης απαλλάσσεται το Δημόσιο. Όποια μεταβολή των στοιχείων της αρχικής δήλωσης (μεταβίβαση, κλπ), δημιουργεί υποχρέωση κατάθεσης συμπληρωματικής δήλωσης των αλλαγών.

Ενδιαφέρουσα περίπτωση αποτελεί η περίπτωση νομέων σε ακίνητα εντός οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων. Οι νομείς τέτοιων

ακινήτων θεωρούνται κύριοι των εν λόγω ακινήτων έναντι του Δημοσίου όταν:

- Νέμονται το ακίνητο για 10 έτη με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία (αγοραπωλησία έναντι τιμήματος) μεταγεγραμμένο μετά την 23<sup>η</sup>/02/1945 – σε αντιστοιχία με την τακτική χρησικτησία, ή
- Νέμονται το ακίνητο για 30 συναπτά έτη – σε αντιστοιχία με την έκτακτη χρησικτησία

Και στις δύο περιπτώσεις ο νομέας θα πρέπει βρίσκεται σε καλή πίστη. Δηλαδή, να πιστεύει χωρίς βαρεία αμέλεια ότι έχει αποκτήσει την κυριότητα (άρθρο 1042 Α.Κ.), δηλαδή, να μη γνώριζε ότι το ακίνητο δεν του ανήκει και ότι ανήκει στο Δημόσιο. Ακόμη, η νομή θα πρέπει να είναι αδιατάρακτη, δηλαδή το Δημόσιο να μην έχει ενεργήσει διακατοχικές πράξεις πάνω στο ακίνητο αυτό ή να έχει αξιώσει την επιστροφή του (π.χ. με την Έκδοση Πρωτοκόλλου Διοικητικής αποβολής). Τα όσα αναφέρθηκαν ισχύουν για ακίνητα εμβαδού μέχρι 2000 τ.μ. Σε περίπτωση που το ακίνητο είναι μεγαλύτερο, θα πρέπει εντός αυτού να υφίσταται κτίσμα, πριν από την 31<sup>η</sup>/12/2002, που να αντιστοιχεί στο 30% τουλάχιστον του ισχύοντος συντελεστή δόμησης. Επιτρέπεται η επανεξέταση περιπτώσεων που είχαν αναγνωρισθεί δικαιώματα στο Δημόσιο. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού καλύπτουν τις ιδιαιτερότητες του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην Ελλάδα και κυρίως σε περιοχές εκτός αστικών κέντρων που οι προφορικές δεσμεύσεις για παραχωρήσεις ή κληρονομική διαδοχή αντικαθιστούσαν σε μεγάλο βαθμό τα επίσημα έγγραφα που προβλέπονται νομικά. Έτσι ο κάθε ιδιοκτήτης που νέμεται ένα ακίνητο εντός οικισμού και το έχει «από τον πατέρα του και εκείνος από τον δικό του κλπ», βρίσκεται αντιμέτωπος με τις διεκδικήσεις του Δημοσίου (πρώην δάσος, ακίνητο αγνώστου, κλπ). Προσοχή θα πρέπει να δοθεί σε απόπειρες σφετερισμού και εύνοιας από την συγκεκριμένη διάταξη, καθώς είναι εύκολη η κακόπιστη ερμηνεία της. Σε τεχνικό επίπεδο ο «σκόπελος» του κτίσματος κάλυψης τουλάχιστον 30% ξεπερνιέται με ψευδή απεικόνιση σε τοπογραφικά μη ενιαίας έκτασης άνω των 2000 τ.μ. ή καταμερισμός αυτής σε περισσότερους φερόμενους ιδιοκτήτες. Θεωρητικά με την κατάρτιση του Κτηματολογίου καταργείται η έννοια της νομής, αφού το κάθε δικαίωμα «κλειδώνει» στον κύριό του και αποτελεί αμάχητο τεκμήριο ιδιοκτησίας – χωρίς χρονικό περιορισμό.

Για κάθε εγγραπτό δικαίωμα που δηλώνεται καταβάλλεται ανταποδοτικό τέλος κτηματογράφησης σε δύο φάσεις. Αυτό με τον Ν.3481/2006 (κτηματογραφήσεις 107 δήμων το έτος 2008) για την πρώτη φάση (υποβολή δήλωσης) ορίστηκε σε 35 € για κάθε δικαίωμα κύριου χώρου και σε 20 € για κάθε χώρο στάθμευσης ή αποθήκη (βοηθητικός χώρος), όταν αυτοί αποτελούν αυτοτελή ιδιοκτησία και όχι παρακολούθημα κάποιας ιδιοκτησίας (κατέχουν χιλιοστά ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου). Κατά δεύτερη φάση καταβολής του ανταποδοτικού τέλους (μετά τις διορθώσεις της ανάρτησης και κατά τις πρώτες εγγραφές) αυτό υπολογίζεται ως 1% επί της τιμής ζώνης του ακινήτου μειωμένης κατά 20.000 € και του τέλους

της α' φάσης με μέγιστο τα 900 €. Δηλαδή για ένα ακίνητο κύριας χρήσης υπολογιζόμενης αξίας πχ 100.000 € το τέλος κτηματογράφησης (Τ) θα είναι:

$$T = 35 \text{ €} + [(100.000 \text{ €} - 20.000 \text{ €}) * 0,001 - 35 \text{ €}]$$

Α' φάση : 35€

Β' φάση : 45€

Σύνολο : 80 € < 900 €

- Επεξεργασία Δηλώσεων

Κατά την επεξεργασία των δηλώσεων διενεργείται και έλεγχος νομιμότητας των προσκομιζόμενων τίτλων από τους νομικούς του Γραφείου Κτηματογράφησης και έλεγχος αν το δηλούμενο δικαίωμα προκύπτει από τους τίτλους αυτούς. Σε διαφορετική περίπτωση ζητούνται περαιτέρω διευκρινιστικά έγγραφα (προηγούμενοι τίτλοι κλπ). Επιτρέπεται εγγραφή στους κτηματολογικούς πίνακες πράξης που δεν έχει μεταγραφεί στο οικείο Υποθηκοφυλακείο. Για οποιαδήποτε μεταγενέστερη εγγραφή (μεταβίβαση, κληρονομική διαδοχή, κλπ) του ακινήτου όμως θα πρέπει να προηγηθεί η μεταγραφή του αρχικού τίτλου.

Μετά την επεξεργασία των συλλεχθέντων δηλώσεων και του χαρτογραφικού υποβάθρου του Ο.Κ.Χ.Ε. συντάσσονται τα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και οι πίνακες. Οι επιμέρους προδιαγραφές, τεχνικές και οικονομικές, καθορίζονται από τον υπουργό Π.Ε.Κ.Α. μετά από εισήγηση του Ο.Κ.Χ.Ε.

Πριν την ανάρτηση πρέπει να καταρτιστούν οι δασικοί χάρτες της περιοχής. Η Κτηματολόγιο Α.Ε. κοινοποιεί στην αρμόδια Διεύθυνση Δασικών Χαρτών του Υπουργείου Γεωργίας το χαρτογραφικό και αεροφωτογραφικό υλικό καθώς και τα προσωρινά στοιχεία των κτηματολογικών πινάκων για να συνταχθούν οι δασικοί χάρτες. Από την παλαιότερη (όχι πιο πρόσφατη από το 1960) και την νεότερη χρονολογικά περίοδο λήψης αεροφωτογραφιών παράγονται οι προσωρινοί δασικοί χάρτες επί των οποίων σημειώνονται οι εκτάσεις δασικού ενδιαφέροντος όπως αυτές περιγράφονται στο άρθρο 3 του Ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εκτάσεων της χώρας» ΦΕΚ 289Α/1979. Ακόμα γίνεται προσπάθεια να συμπεριληφθούν και οι μεμονωμένες πράξεις χαρακτηρισμού, σε επίπεδο ιδιοκτησίας, που είχαν γίνει κατά το παρελθόν, όπως και οι πράξεις χαρακτηρισμού ευρύτερων περιοχών που είχαν εκδοθεί από τα κατά τόπους Δασαρχεία. Έτσι οι δασικοί χάρτες που θα συνταχθούν, θα έχουν τις χαρτογραφικές προδιαγραφές του Κτηματολογίου (κλίμακα, σύστημα αναφοράς συντεταγμένων, κλπ) και θα είναι εύκολη η ενοποίησή τους με το κτηματολογικό υπόβαθρό του. Οι προσωρινοί δασικοί χάρτες αναρτώνται σε εμφανείς και καίριες θέσεις για ενημέρωση και κατάθεση ενστάσεων. Γίνεται ειδική μνεία στο γεγονός ότι κατά την περίοδο των ενστάσεων δεν τίθενται ή προβάλλονται θέματα ιδιοκτησίας και δεν

θίγονται δικαιώματα του Δημοσίου ή ιδιωτών, αλλά πρέπει να εστιάζουν στο δασικό ή μη χαρακτήρα των εμφανιζόμενων εκτάσεων. Με την εξέταση των ενστάσεων και τις ανάλογες διορθώσεις οι χάρτες οριστικοποιούνται με κυρωτική πράξη του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας. Τεχνικά χαρακτηριστικά (κλίμακα, φωτοερμηνευτικές διαδικασίες, υπολογισμός συν/νων κορυφών, ελάχιστα εμβαδά δασικών εκτάσεων κλπ), ο τρόπος εφοδιασμού των ενδιαφερομένων με αεροφωτογραφικό υλικό για υποβολή αντιρρήσεων και ο τύπος και το περιεχόμενο των εκδιδόμενων πράξεων και βεβαιώσεων περί δασικού ή μη χαρακτήρα των εκτάσεων καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας. Καθώς οι δασικοί χάρτες προβλέπεται να είναι στοιχείο απαραίτητο για την σύνταξη Κτηματολογίου σε μια περιοχή, σε περίπτωση αδυναμίας του θεσμοθετημένου οργάνου (Διευθ. Δασών – Τμήμα Δασικών Χαρτογραφήσεων) να προβεί στη σύνταξή τους, αυτοί ανατίθενται σε ιδιωτικά γραφεία εκπόνησης δασικών μελετών. Οι χάρτες που έχουν ήδη καταρτιστεί με τον Ν. 248/1976 ενημερώνονται και ακολουθούν την διαδικασία οριστικοποίησης που προβλέπεται από τον Ν.2664/1998. Μετά την κατάρτιση των δασικών χαρτών, κατά την κτηματογράφηση, επιτρέπεται καταχώρηση εγγραπτέου δικαιώματος σε δάσος, μόνο αν αυτό αναγνωρίζεται ως ιδιωτικό και κατόπιν ενημερώνεται η αρμόδια δασική υπηρεσία.

Ένα στοιχείο ακόμα που είναι προαπαιτούμενο της κτηματογράφησης (και συγκεκριμένα της διαδικασίας ανάρτησης) είναι ο καθορισμός των γραμμών αιγιαλού και παραλίας σε περίπτωση που η προς κτηματογράφηση περιοχή είναι παραθαλάσσια (ή παραλίμνια ή παραποτάμια) και δεν έχει γίνει καθορισμός των άνω γραμμών. Η διαδικασία κατάρτισης περιλαμβάνει την σύνταξη από την Κτηματολόγιο Α.Ε. αντίστοιχου κτηματογραφικού υψομετρικού διαγράμματος κλίμακας 1:1000 όπου απεικονίζεται ζώνη 300 μ. από την όχθη. Το διάγραμμα αποστέλλεται στην αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου (τελεί υπό το Υπουργείο Οικονομικών) και εντός ενός μηνός πρέπει να ελεγχθεί, να θεωρηθεί και να επιστραφεί στην Κτηματολόγιο Α.Ε. ώστε να ενοποιηθεί με τα στοιχεία ανάρτησης.

- Ανάρτηση στοιχείων Κτηματογράφησης

Με την ολοκλήρωση σύνταξης των προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων πραγματοποιείται ανάρτηση αυτών στο Γραφείο Κτηματογράφησης όπου και παραμένουν αναρτημένα για 2 μήνες. Αν κριθεί σκόπιμο από τον ΟΚΧΕ, προβλέπεται η αποστολή αποσπασμάτων της ανάρτησης σε ειδικές κατηγορίες προσώπων. Για συμβόλαια, συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου που αφορά εγγραπτέο δικαίωμα και καταχώρηση στα βιβλία οικείου Υποθηκοφυλακείου που διενεργούνται κατά τις προθεσμίες που ορίζονται – ένα μήνα μετά την τελευταία δημοσίευση της διαδικασίας της ανάρτησης στον τύπο και ως τις πρώτες εγγραφές – είναι απαραίτητη η επισύναψη του αντίστοιχου πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης που

εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Αν στη μεταβολή του εγγραπτέου δικαιώματος επισυνάπτεται τοπογραφικό διάγραμμα αυτό πρέπει να διαβιβάζεται στο Γραφείο Κτηματογράφησης και να ενοποιείται με τα στοιχεία της ανάρτησης.

- Αιτήσεις Διόρθωσης / Ενστάσεις - Αναμόρφωση στοιχείων

Κατά τη διάρκεια της ανάρτησης (η οποία μπορεί να παραταθεί έως και 2 μήνες επιπλέον) υποβάλλονται ενστάσεις/αιτήσεις διόρθωσης. Και εδώ οι επιμέρους προδιαγραφές τεχνικές και οικονομικές καθορίζονται από τον Ο.Κ.Χ.Ε. Οι αιτήσεις διόρθωσης εξετάζονται και διεκπεραιώνονται από το Γραφείο Κτηματογράφησης και αφορούν στις πιο απλές των περιπτώσεων (πχ διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων γεωτεμαχίου εντός της ζώνης κανονισμού ορίων και εντός της αποδεκτής απόκλισης).

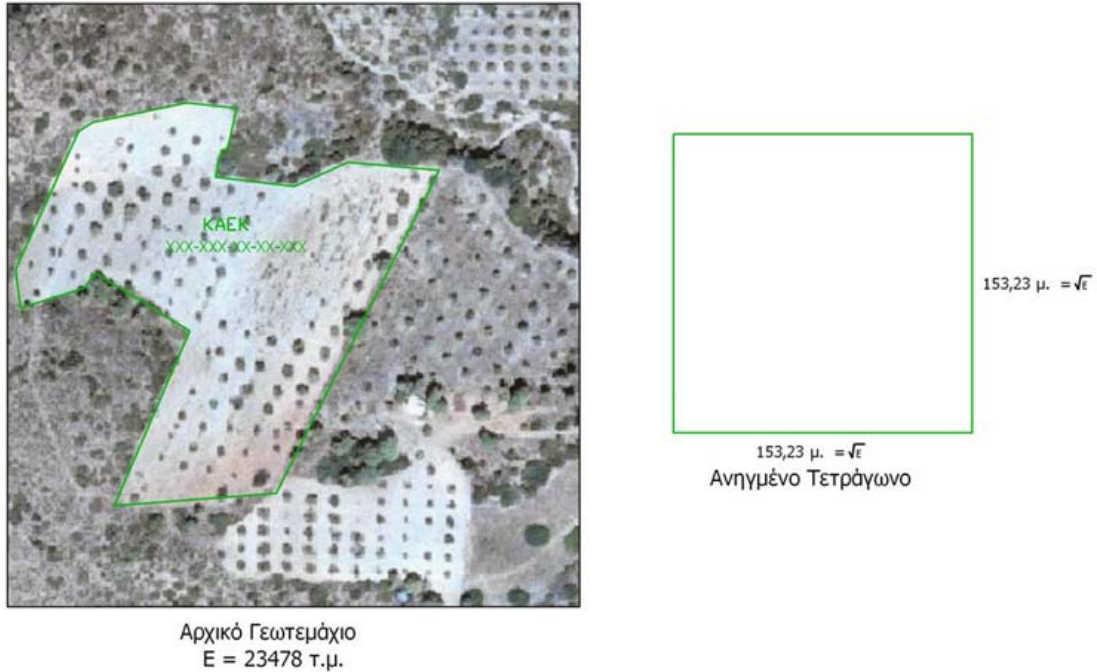
Σημαντική διαδικασία που έχει θεσπιστεί και εμπίπτει στις άνω περιπτώσεις είναι η διαδικασία του «πρόδηλου σφάλματος». Αυτή περιλαμβάνει τη διόρθωση λανθασμένων εγγραφών στα κτηματολογικά φύλλα των στοιχείων του δικαιούχου ή λανθασμένη εγγραφή του είδους του δικαιώματος ή του τίτλου κτήσης. Δεν εντάσσονται σε αυτή αιτήματα διόρθωσης που αφορούν στη θέση και τα όρια του ακινήτου. Διορθώσεις πρόδηλου σφάλματος επιτρέπονται μέχρι την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, μετά ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 6 του Ν.2664/1998. Για τις λοιπές μεταβολές απαιτείται αμετάκλητη δικαστική απόφαση σύμφωνα με τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Για χωρικές μεταβολές (μεταβολές στα γεωμετρικά στοιχεία των ακινήτων) πρέπει να εξασφαλίζεται η ενημέρωση των ομόρων (θιγόμενων). Η συναίνεσή τους αποδεικνύεται είτε με την συνυπογραφή τους στην αίτηση, είτε με σχετική δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου είτε με επικυρωμένη υπεύθυνη δήλωσή τους. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να γίνει λόγος για της επιτρεπόμενες αποχές – αποκλίσεις, που θεωρούνται αποδεκτές κατά την διαδικασία. Το υπόβαθρο του κτηματολογίου απ' όπου προέρχονται τα κτηματολογικά διαγράμματα έχει προκύψει από φωτογραμμετρικές διαδικασίες και είναι για τις αστικές περιοχές κλίμακας 1:1000 και για τις αγροτικές 1:5000. Με επίγειες μεθόδους μέτρησης (συνήθεις κλίμακες αποτύπωσης 1:200 και 1:500) πετυχαίνονται ακριβέστερες εμβαδομετρήσεις. Για την εξομάλυνση των τυχόν αποκλίσεων έχουν οριστεί τα όρια «αποδεκτής αποκλίσεως» μεταξύ των εμβαδών που προκύπτουν κατά την κτηματογράφηση και ακριβέστερης εμβαδομέτρησης. Η αποδεκτή απόκλιση εμβαδού Α των γεωτεμαχίων δίνεται από τον τύπο:

$$A = [E_T - E] \times \Pi / \Pi_T$$

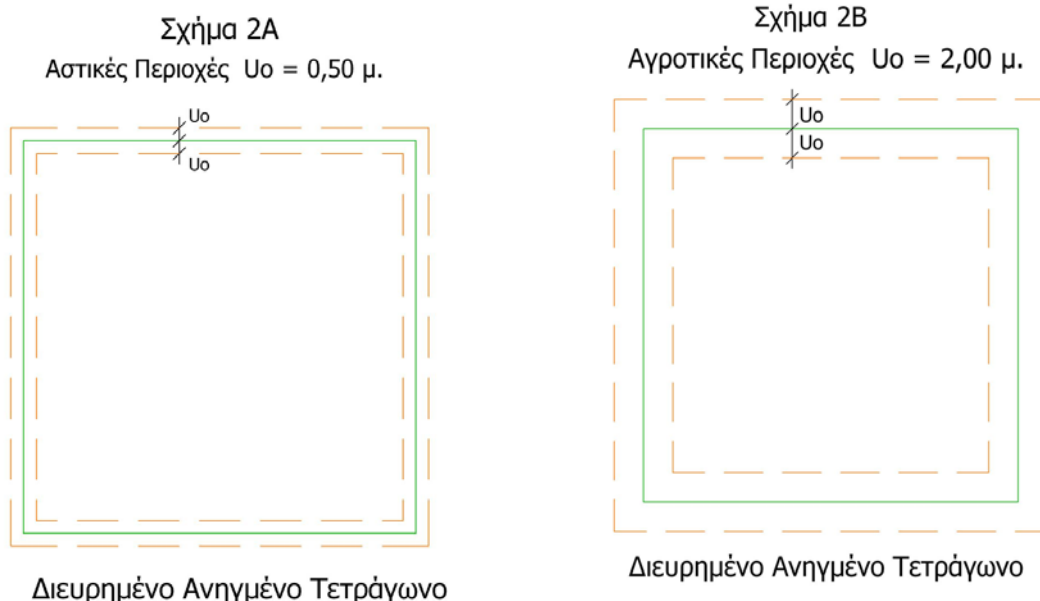
Για την επεξήγηση του τύπου αυτού θα πρέπει να αναλυθούν κάποιες παραδοχές που έχουν ληφθεί υπόψιν. Επειδή το σχήμα των γεωτεμαχίων

συνήθως δεν είναι κανονικό ώστε να παραπέμπει σε αναλογικό καταμερισμό της απόκλισης, ορίζεται το ανηγμένο τετράγωνο που είναι κανονικό σχήμα (Εικόνα - 4). Το τετράγωνο αυτό έχει εμβαδόν ίσο με το εμβαδόν  $E$  του γεωτεμαχίου και πλευρά ίση με  $\sqrt{E}$ .



Εικόνα 4 - Αρχικό γεωτεμάχιο και Ανηγμένο Τετράγωνο

Το τετράγωνο αυτό προσαυξάνεται με επιμήκυνση των πλευρών του κατά μέγεθος  $U_0$ , όπως αυτό ορίζεται στις «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών Κτηματογράφησης για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου». Το νέο αυτό τετράγωνο ορίζεται ως διευρυμένο ανηγμένο τετράγωνο. Η τιμή του  $U_0$  καθορίζεται για τις αστικές περιοχές (κλίμακα σύνταξης 1:1000)  $U_0 = 0.50 \mu.$  (Εικόνα - 5A) και για τις αγροτικές περιοχές (κλίμακα σύνταξης 1:5000)  $U_0 = 2.00 \mu.$  (Εικόνα - 5B).



Εικόνες 5A και 5B - Διευρυμένο Ανηγμένο Τετράγωνο Αστικής και Αγροτικής Περιοχής Αντίστοιχα.

Το εμβαδόν του νέου τετραγώνου που προκύπτει είναι:

$$E_T = (\sqrt{E} + 2U_0)^2$$

Η τιμή της αποδεκτής απόκλισης  $A$  του εμβαδού του γεωτεμαχίου υπολογίζεται από τον τύπο που προαναφέρθηκε ( $A = [E_T - E] \times \Pi / \Pi_T$ ), όπου  $\Pi$  είναι η περίμετρος του γεωτεμαχίου σύμφωνα το διάγραμμα της κτηματολογικής βάσης και  $\Pi_T$  η περίμετρος του ανηγμένου τετραγώνου, δηλαδή  $\Pi_T = 4\sqrt{E}$ .

Η ανωτέρω υπολογιζόμενη τιμή της αποδεκτής απόκλισης του εμβαδού δεν μπορεί να υπερβαίνει κατά ποσοστό 10% το εμβαδόν του γεωτεμαχίου, όπως αυτό έχει καταμετρηθεί και συμπεριληφθεί στην κτηματολογική βάση. Γεωτεμάχια που έχουν την αποδεκτή απόκλιση εμβαδού θεωρούνται συμβατά με αυτά των κτηματολογικών αρχείων.

Άλλη μια έννοια που αναφέρεται στο άρθρο 13α του Ν. 3481/2006 και αφορά στις αποκλίσεις είναι η έννοια της «ζώνης καθορισμού ορίων». Αυτή η ζώνη είναι περιμετρική κάθε γεωτεμαχίου σε σχέση με τα όμορα γεωτεμάχια όπου μέσα στην οποία μπορεί να καθορίζεται με έγγραφη συμφωνία των όμορων ιδιοκτητών ή με δικαστική απόφαση η ακριβής θέση του κοινού ορίου. Η θέση αυτή του ορίου ενημερώνεται και στο κτηματογραφικό διάγραμμα με την διαδικασία που περιγράφεται παρακάτω. Γεωτεμάχια που τα όρια του απεικονίζονται σε ακριβέστερο τοπογραφικό διάγραμμα εντός της ζώνης καθορισμού ορίων θεωρούνται συμβατά ως προς το σχήμα και τα όρια με αυτά που τηρούνται στα κτηματολογικά αρχεία. Στα τοπογραφικά διαγράμματα που συντάσσονται για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί και λειτουργεί κτηματολόγιο, η δήλωση του Ν. 651/1977 πρέπει να περιλαμβάνει βεβαίωση του συντάξα μηχανικού ότι το διάγραμμα είναι συμβατό ως προς το σχήμα, τα όρια και το εμβαδόν του

ακινήτου προς τις αντίστοιχες καταχωρήσεις στο κτηματογραφικό αρχείο του ακινήτου σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Για ακίνητα που κατά την ανάρτηση των στοιχείων κτηματογράφησης έχουν καταχωρηθεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη δεν επιτρέπεται να κατατεθεί εκπρόθεσμη δήλωση με αιτία κτήσης χρησικτησία. Αντ' αυτού μπορεί να υποβληθεί ένσταση – που υποχρεωτικά κοινοποιείται στο Δημόσιο – η οποία ενέχει τη θέση αποδεικτικού υποβολής δήλωσης και μπορεί να χρησιμοποιηθεί για σύνταξη συμβολαίων, διεξαγωγή δικών και εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών.

Αν από κάποια αίτηση διόρθωσης/ένσταση ζητείται η τροποποίηση των ορίων ή ο εκτοπισμός ενός ακινήτου από τα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα, κατά την κρίση του το Γραφείου Κτηματογράφησης μπορεί αυτεπάγγελα να προωθήσει την ένσταση στην Επιτροπή Ενστάσεων. Για κάθε ένσταση που προωθείται στην Επιτροπή Ενστάσεων το Γραφείο Κτηματογράφησης συντάσσει υπόμνημα σχετικό με το κάθε αίτημα.

Η Επιτροπή Ενστάσεων είναι τριμελής και απαρτίζεται από 2 νομικούς και έναν Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό. Η επιτροπή παραλαμβάνει τις ενστάσεις και τα υπομνήματα του Γραφείου Κτηματογράφησης και τις εξετάζει σύμφωνα με τα νομικά αποδεικτικά μέσα που προσκομίζονται σε αυτή. Ο χρόνος εξέτασης ορίζεται σε 2 μήνες με δυνατότητα δίμηνης παράτασης. Κατά την εξέτασή τους συντάσσεται υπόμνημα με την αιτιολογία της αποδοχής ή της απόρριψής τους. Επί των αποφάσεων της Επιτροπής δικαίωμα επανεξέτασης (με αναπομπή εκ νέου στην Επιτροπή) διατηρεί ο Ο.Κ.Χ.Ε., όταν η πρώτη απόφαση διατυπώνεται με σφάλμα τεχνικού χαρακτήρα που καθιστά αδύνατη την εφαρμογή της. Όμοια ο Ο.Κ.Χ.Ε. κατά την κρίση του μπορεί να προωθεί στην Επιτροπή υποθέσεις για τις οποίες δεν έχει κατατεθεί ένσταση, αλλά η φύση τους είναι τέτοια που με την υφιστάμενη κατάστασή τους εμποδίζουν την ομαλή συμπλήρωση των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων.

- Περαιώση Κτηματογράφησης – Πρώτες Εγγραφές

Αντίστοιχα διορθώνονται τα κτηματολογικά στοιχεία και γίνεται ενημέρωση των στοιχείων από τις όποιες καταχωρήσεις έχουν πραγματοποιηθεί στα οικεία Υποθηκοφυλακεία από την ημερομηνία περάτωσης της συλλογής δηλώσεων μέχρι παρόντος. Ακολουθώντας εκδίδεται από τον Ο.Κ.Χ.Ε. διαπιστωτική πράξη περαιώσης της όλης διαδικασίας κτηματογράφησης. Μετά την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης περαιώσης το γραφείο κτηματογράφησης προβαίνει στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία. Η ημερομηνία ολοκλήρωσης των πρώτων εγγραφών είναι και η αφετηρία της προθεσμίας για την οριστικοποίηση των εγγραφών αυτών και τη δημιουργία τεκμηρίου εγγεγραμμένων δικαιωμάτων.



- Μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία

Στις προδιαγραφές και τη σχετική νομοθεσία γίνεται εκτενής αναφορά στις διαδικασίες μετάβασης από τα Υποθηκοφυλακεία στα Κτηματολογικά Γραφεία. Ουσιαστικά 6 μήνες πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου ο Υποθηκοφύλακας ειδοποιείται να προετοιμάσει τον χώρο εγκατάστασής του και να εκπαιδεύσει ανάλογα το προσωπικό του Υποθηκοφυλακείου και όπου απαιτείται να το επανδρώσει ανάλογα.

Με το συμπληρωματικό Ν.2664/1998 καθορίζονται πως θα επανδρωθούν τα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία (νομικά και τεχνικά) και ποιά αρχεία θα τηρούνται σε αυτά. Αναλυτικά τα αρχεία αυτά είναι:

- κτηματολογικά διαγράμματα της περιοχής,
- κτηματολογικοί πίνακες (τα πεδία των οποίων θα είναι σε αντιστοιχία με τα πεδία των πρώτων εγγραφών),
- κτηματολογικό βιβλίο,
- ημερολόγιο χρονικής προτεραιότητας εγγράφων προς καταχώρηση, αλφαβητικό ευρετήριο δικαιούχων και
- αρχείο διαγραμμάτων, τίτλων και δικαιολογητικών προς καταχώρηση.

Ακόμα καθορίζονται τα ανταποδοτικά τέλη κάθε εγγραφής. Στο αρθρ. 6 του Ν.2664/1998 προβλέπεται η διαδικασία προσβολής των πρώτων εγγραφών σε περίπτωση που αυτές είναι ανακριβείς, καθώς και η προθεσμία υποβολής αντιρρήσεων/αγωγής (5ετία για κατοίκους εσωτερικού και 7ετία για κατοίκους εξωτερικού και το Δημόσιο).

Με την πάροδο της προθεσμίας ή εκδίκαση των αγωγών, οι πρώτες εγγραφές καθίστανται οριστικές και αποτελούν αμάχητο τεκμήριο ιδιοκτησίας. Οι ιδιοκτησίες που παραμένουν «αγνώστου ιδιοκτήτη» αφού καταστούν οριστικές οι πρώτες εγγραφές (πάροδος προθεσμίας προσβολής) περιέρχονται στο Δημόσιο, το οποίο έχει το ως άνω περιγραφέν αμάχητο τεκμήριο γι' αυτές. Τα κτηματολογικά βιβλία που τηρούνται στα μεταβατικά Κτηματογραφικά Γραφεία αποτελούνται από κτηματολογικά φύλλα. Σε κάθε ακίνητο και κάθε άλλο αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο. Αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου παρατίθεται στην συνέχεια (Εικόνα – 6). Όπως παρατηρείται, σε αυτό απεικονίζονται στοιχεία που προσδιορίζουν το ακίνητο και τα στοιχεία που το συσχετίζουν με τα κτηματολογικά διαγράμματα, στοιχεία της νομικής κατάστασης του ακινήτου και όλα τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία που συγκεντρώνονται και τηρούνται από τα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία.

**ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ**

<b>ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΙΤΛΟΥ:</b>		<b>ΕΜΒΑΔΟΝ:</b>	3.016 τ.μ.
<b>ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ</b>	<b>ΘΕΣΗ</b> ΠΗΓΑΔΙ	<b>ΤΚ</b> 34002	<b>ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ</b> ΒΑΣΙΛΙΚΟΥ
<b>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ:</b>			

**ΑΡΧΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ**

Οι αρχικές εγγραφές των οποίων δεν αμφισβητείται η ακρίβεια μέσα σε αποκλειστική προθεσμία πέντε (5) ετών, εκτός αν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής από όποιον έχει έννομο συμφέρον είναι επτά (7) ετών, καθίστανται οριστικές και παράγουν αμέσως τεκμήριο υπέρ των φερομένων ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν. Οι διατάξεις των άρθρων 255 έως και 270 ΑΚ εφαρμόζονται αναλόγως και για την ανωτέρω προθεσμία (άρθ. 6 & 7 του Ν.2664/98).

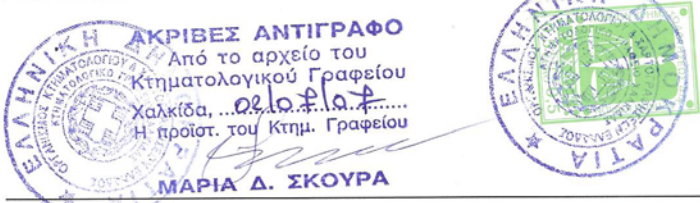
Ημερομηνία έναρξης υπολογισμού της προθεσμίας του άρθ. 6 του Ν.2664/98:

**ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

<b>ΠΛΗΡΗΣ</b>		<b>ΚΥΡΙΟΣ</b>	(ΠΟΣΟΣΤΟ:50/100)
Όνοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου:	ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ ΑΒΡΑΑΜ		
Όνοματεπώνυμο Πατέρα:	ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ		
Όνοματεπώνυμο Μητέρας:	ΘΕΟΔΩΡΙΔΟΥ ΑΡΑΒΕΛΛΑ		
Ημερομηνία & Τόπος Γέννησης:	16/08/1938		Α.Φ.Μ.:003697916
Διεύθυνση:	ΜΕΛΙΣΣΟΥ 27, ΤΚ: 11635 ΑΘΗΝΑ, Νομός: ΑΤΤΙΚΗΣ		
Α.Δ.Τ.:	A018410 03/01/1962	Α.Τ. Β ΑΘΗΝΩΝ	
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ</b>			
<b>ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ</b>			
Αριθμός & Ημερομηνία:	17787, 28/07/1965, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΠΙΣΧΙΝΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ, ΧΑΛΚΙΔΑ		
Υποθηκοφυλακείο:ΧΑΛΚΙΔΟΣ	Τόμος:185	Αριθμός:33	Ημ/νία Μεταγραφής:30/07/1965
Αιτία/-ες Κτήσης:	ΠΩΛΗΣΗ		

<b>ΠΛΗΡΗΣ</b>		<b>ΚΥΡΙΟΣ</b>	(ΠΟΣΟΣΤΟ:12,5/100)
Όνοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου:	ΘΕΟΔΩΡΙΔΟΥ ΚΛΕΟΠΑΤΡΑ		
Όνοματεπώνυμο Πατέρα:	ΤΣΑΜΟΥΣΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ		
Όνοματεπώνυμο Μητέρας:	ΤΣΑΜΟΥΣΗ ΦΑΝΗ		
Ημερομηνία & Τόπος Γέννησης:	16/06/1933		Α.Φ.Μ.:058821150
Διεύθυνση:	ΠΕΤΡΑΚΗ 10, ΤΚ: 10563 ΑΘΗΝΑ, Νομός: ΑΤΤΙΚΗΣ		
Α.Δ.Τ.:	A019313 15/02/1962	Α.Τ. 9313 Β ΠΑΡ/ΜΑ ΑΣΦ.ΑΘ	
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ</b>			
<b>ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ</b>			
Αριθμός & Ημερομηνία:	15489, 06/02/1996, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΜΙΧΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ, ΑΘΗΝΑ		
Υποθηκοφυλακείο:ΧΑΛΚΙΔΟΣ	Τόμος:1775	Αριθμός:54	Ημ/νία Μεταγραφής:09/06/1999
Αιτία/-ες Κτήσης:	ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ		

<b>ΠΛΗΡΗΣ</b>		<b>ΚΥΡΙΟΣ</b>	(ΠΟΣΟΣΤΟ:37,5/100)
Όνοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου:	ΡΟΖΟΥ ΡΑΪΣ		
Όνοματεπώνυμο Πατέρα:	ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ ΑΝΔΡΟΚΛΗΣ		
Όνοματεπώνυμο Μητέρας:	ΘΕΟΔΩΡΙΔΟΥ ΚΛΕΟΠΑΤΡΑ		
Ημερομηνία & Τόπος Γέννησης:	18/02/1955		Α.Φ.Μ.:057825600
Διεύθυνση:	Γ.ΜΑΡΙΝΟΥ 32, ΤΚ: 16777 ΕΛΛΗΝΙΚΟ, Νομός: ΑΤΤΙΚΗΣ		
Α.Δ.Τ.:	K078913 12/04/1976	Α.Τ. ΙΓ ΑΘΗΝΩΝ	
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ</b>			
<b>ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ</b>			
Αριθμός & Ημερομηνία:	15489, 06/02/1996, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΜΙΧΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ, ΑΘΗΝΑ		
Υποθηκοφυλακείο:ΧΑΛΚΙΔΟΣ	Τόμος:1775	Αριθμός:54	Ημ/νία Μεταγραφής:09/06/1999
Αιτία/-ες Κτήσης:	ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ		

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Ο.Κ.Χ.Ε. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΧΑΛΚΙΔΟΣ		ΚΑΕΚ 12 035 65 04 004 / 0 / 0																																										
<b>ΔΟΥΛΕΙΕΣ</b>																																												
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">1</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3">ΔΟΥΛΕΙΑ ΔΙΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΛΩΔΙΩΝ.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>ΔΟΥΛΕΙΟΥΧΟΣ</b></td> </tr> <tr> <td>Επωνυμία Νομικού Προσώπου:</td> <td colspan="2">ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε.</td> </tr> <tr> <td>Είδος Νομικού Προσώπου:</td> <td colspan="2">ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ</td> </tr> <tr> <td>Έδρα:</td> <td>ΑΘΗΝΩΝ</td> <td>Α.Φ.Μ.:090000045</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Πράξη Σύστασης &amp; Ημ/νία Δημοσίευσης</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ΑΠΟΦΑΣΗ</b></td> </tr> <tr> <td>Αριθμός &amp; Ημερομηνία:</td> <td>22838, 07/03/1969, ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΑΘΗΝΑ</td> <td>ΦΕΚ: 56Δ/69,180Δ/69</td> </tr> <tr> <td>Υποθηκοφυλακείο:</td> <td>Τόμος:</td> <td>Αριθμός:</td> </tr> <tr> <td>Αιτία/-ες Κτήσης:</td> <td>ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ</td> <td>Ημ/νία Μεταγραφής:</td> </tr> </table>			1			<b>ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ</b>			ΔΟΥΛΕΙΑ ΔΙΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΛΩΔΙΩΝ.			<b>ΔΟΥΛΕΙΟΥΧΟΣ</b>			Επωνυμία Νομικού Προσώπου:	ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε.		Είδος Νομικού Προσώπου:	ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ		Έδρα:	ΑΘΗΝΩΝ	Α.Φ.Μ.:090000045	Πράξη Σύστασης & Ημ/νία Δημοσίευσης			<b>ΑΠΟΦΑΣΗ</b>			Αριθμός & Ημερομηνία:	22838, 07/03/1969, ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΑΘΗΝΑ	ΦΕΚ: 56Δ/69,180Δ/69	Υποθηκοφυλακείο:	Τόμος:	Αριθμός:	Αιτία/-ες Κτήσης:	ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ	Ημ/νία Μεταγραφής:						
1																																												
<b>ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ</b>																																												
ΔΟΥΛΕΙΑ ΔΙΕΛΕΥΣΗΣ ΚΑΛΩΔΙΩΝ.																																												
<b>ΔΟΥΛΕΙΟΥΧΟΣ</b>																																												
Επωνυμία Νομικού Προσώπου:	ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ Α.Ε.																																											
Είδος Νομικού Προσώπου:	ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ																																											
Έδρα:	ΑΘΗΝΩΝ	Α.Φ.Μ.:090000045																																										
Πράξη Σύστασης & Ημ/νία Δημοσίευσης																																												
<b>ΑΠΟΦΑΣΗ</b>																																												
Αριθμός & Ημερομηνία:	22838, 07/03/1969, ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ, ΑΘΗΝΑ	ΦΕΚ: 56Δ/69,180Δ/69																																										
Υποθηκοφυλακείο:	Τόμος:	Αριθμός:																																										
Αιτία/-ες Κτήσης:	ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ	Ημ/νία Μεταγραφής:																																										
<b>ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ</b>																																												
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">1</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">44.496,70 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>ΚΑΤΑΣΧΩΝ</b></td> </tr> <tr> <td>Επωνυμία Νομικού Προσώπου:</td> <td colspan="2">Δ.Ο.Υ. Ε' ΑΘΗΝΩΝ</td> </tr> <tr> <td>Είδος Νομικού Προσώπου:</td> <td colspan="2">ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ</td> </tr> <tr> <td>Έδρα:</td> <td>ΑΘΗΝΑ</td> <td>Α.Φ.Μ.:</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Πράξη Σύστασης &amp; Ημ/νία Δημοσίευσης:</td> </tr> <tr> <td><b>ΚΑΘ' ΟΥ</b></td> <td>ΡΟΖΟΥ ΡΑΪΣ</td> <td>Α.Φ.Μ.:057825600</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ</b></td> </tr> <tr> <td>Αριθμός &amp; Ημερομηνία:</td> <td colspan="2">2772, 24/02/2005, ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ ΠΑΠΑΔΟΛΙΑΚΟΥ ΕΥΔΟΞΙΑ, ΧΑΛΚΙΔΑ</td> </tr> <tr> <td>Υποθηκοφυλακείο:ΧΑΛΚΙΔΟΣ</td> <td>Τόμος:85</td> <td>Αριθμός:21556</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">Ημ/νία Μεταγραφής:01/03/2005</td> </tr> </table>			1			<b>ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ</b>			44.496,70 EUR			<b>ΚΑΤΑΣΧΩΝ</b>			Επωνυμία Νομικού Προσώπου:	Δ.Ο.Υ. Ε' ΑΘΗΝΩΝ		Είδος Νομικού Προσώπου:	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		Έδρα:	ΑΘΗΝΑ	Α.Φ.Μ.:	Πράξη Σύστασης & Ημ/νία Δημοσίευσης:			<b>ΚΑΘ' ΟΥ</b>	ΡΟΖΟΥ ΡΑΪΣ	Α.Φ.Μ.:057825600	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ</b>			<b>ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ</b>			Αριθμός & Ημερομηνία:	2772, 24/02/2005, ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ ΠΑΠΑΔΟΛΙΑΚΟΥ ΕΥΔΟΞΙΑ, ΧΑΛΚΙΔΑ		Υποθηκοφυλακείο:ΧΑΛΚΙΔΟΣ	Τόμος:85	Αριθμός:21556	Ημ/νία Μεταγραφής:01/03/2005		
1																																												
<b>ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ</b>																																												
44.496,70 EUR																																												
<b>ΚΑΤΑΣΧΩΝ</b>																																												
Επωνυμία Νομικού Προσώπου:	Δ.Ο.Υ. Ε' ΑΘΗΝΩΝ																																											
Είδος Νομικού Προσώπου:	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ																																											
Έδρα:	ΑΘΗΝΑ	Α.Φ.Μ.:																																										
Πράξη Σύστασης & Ημ/νία Δημοσίευσης:																																												
<b>ΚΑΘ' ΟΥ</b>	ΡΟΖΟΥ ΡΑΪΣ	Α.Φ.Μ.:057825600																																										
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ</b>																																												
<b>ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ</b>																																												
Αριθμός & Ημερομηνία:	2772, 24/02/2005, ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ ΠΑΠΑΔΟΛΙΑΚΟΥ ΕΥΔΟΞΙΑ, ΧΑΛΚΙΔΑ																																											
Υποθηκοφυλακείο:ΧΑΛΚΙΔΟΣ	Τόμος:85	Αριθμός:21556																																										
Ημ/νία Μεταγραφής:01/03/2005																																												
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">2</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">43.850,67 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>ΚΑΤΑΣΧΩΝ</b></td> </tr> <tr> <td>Επωνυμία Νομικού Προσώπου:</td> <td colspan="2">Δ.Ο.Υ. Ε' ΑΘΗΝΩΝ</td> </tr> <tr> <td>Είδος Νομικού Προσώπου:</td> <td colspan="2">ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ</td> </tr> <tr> <td>Έδρα:</td> <td>ΑΘΗΝΑ</td> <td>Α.Φ.Μ.:</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Πράξη Σύστασης &amp; Ημ/νία Δημοσίευσης:</td> </tr> <tr> <td><b>ΚΑΘ' ΟΥ</b></td> <td>ΘΕΟΔΩΡΙΔΟΥ ΚΛΕΟΠΑΤΡΑ</td> <td>Α.Φ.Μ.:058821150</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ</b></td> </tr> <tr> <td>Αριθμός &amp; Ημερομηνία:</td> <td colspan="2">2773, 24/02/2005, ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ ΠΑΠΑΔΟΛΙΑΚΟΥ ΕΥΔΟΞΙΑ, ΧΑΛΚΙΔΑ</td> </tr> <tr> <td>Υποθηκοφυλακείο:ΧΑΛΚΙΔΟΣ</td> <td>Τόμος:85</td> <td>Αριθμός:21555</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">Ημ/νία Μεταγραφής:01/03/2005</td> </tr> </table>			2			<b>ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ</b>			43.850,67 EUR			<b>ΚΑΤΑΣΧΩΝ</b>			Επωνυμία Νομικού Προσώπου:	Δ.Ο.Υ. Ε' ΑΘΗΝΩΝ		Είδος Νομικού Προσώπου:	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ		Έδρα:	ΑΘΗΝΑ	Α.Φ.Μ.:	Πράξη Σύστασης & Ημ/νία Δημοσίευσης:			<b>ΚΑΘ' ΟΥ</b>	ΘΕΟΔΩΡΙΔΟΥ ΚΛΕΟΠΑΤΡΑ	Α.Φ.Μ.:058821150	<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ</b>			<b>ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ</b>			Αριθμός & Ημερομηνία:	2773, 24/02/2005, ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ ΠΑΠΑΔΟΛΙΑΚΟΥ ΕΥΔΟΞΙΑ, ΧΑΛΚΙΔΑ		Υποθηκοφυλακείο:ΧΑΛΚΙΔΟΣ	Τόμος:85	Αριθμός:21555	Ημ/νία Μεταγραφής:01/03/2005		
2																																												
<b>ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ</b>																																												
43.850,67 EUR																																												
<b>ΚΑΤΑΣΧΩΝ</b>																																												
Επωνυμία Νομικού Προσώπου:	Δ.Ο.Υ. Ε' ΑΘΗΝΩΝ																																											
Είδος Νομικού Προσώπου:	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ																																											
Έδρα:	ΑΘΗΝΑ	Α.Φ.Μ.:																																										
Πράξη Σύστασης & Ημ/νία Δημοσίευσης:																																												
<b>ΚΑΘ' ΟΥ</b>	ΘΕΟΔΩΡΙΔΟΥ ΚΛΕΟΠΑΤΡΑ	Α.Φ.Μ.:058821150																																										
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ/-ΩΝ</b>																																												
<b>ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ</b>																																												
Αριθμός & Ημερομηνία:	2773, 24/02/2005, ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΣ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ ΠΑΠΑΔΟΛΙΑΚΟΥ ΕΥΔΟΞΙΑ, ΧΑΛΚΙΔΑ																																											
Υποθηκοφυλακείο:ΧΑΛΚΙΔΟΣ	Τόμος:85	Αριθμός:21555																																										
Ημ/νία Μεταγραφής:01/03/2005																																												
 <p>ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ Από το αρχείο του Κτηματολογικού Γραφείου Χαλκίδα, ... Η προϊστ. του Κτημ. Γραφείου <b>ΜΑΡΙΑ Δ. ΣΚΟΥΡΑ</b></p>																																												
Σελίδα 2 / 2	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΥΠΩΣΗΣ: 02/07/2007																																											

Εικόνα 6 – Κτηματολογικό Φύλλο

Πηγή: Ο.Κ.Χ.Ε. – Κτηματολογικό Γραφείο Χαλκίδος

Στα κτηματολογικά βιβλία καταχωρίζονται όλες οι εμπράγματες δικαιοπραξίες που αφορούν ακίνητα (αναφέρονται αναλυτικά στο άρθρο 12 του Ν.2664/1998 σε αντιστοιχία με τα άρθρα του Α.Κ. που τις προβλέπει)

καθώς και οι αντίστοιχες δικαστικές αποφάσεις. Οι εγγραφές που καταχωρούνται είναι σε αντιστοιχία με αυτές των Υποθηκοφυλακείων.

Οι καταχωρήσεις γίνονται εντός 5 ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης και των δικαιολογητικών και σαν χρόνος καταχώρησης θεωρείται η ημερομηνία υποβολής του αιτήματος (αρχή της χρονικής προτεραιότητας). Το μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο διενεργεί έλεγχο νομιμότητας πριν την καταχώρηση κάθε αίτησης. Αν διαπιστωθούν ελλείψεις δίνεται προθεσμία στον αιτούντα να προσκομίσει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Αν τα δικαιολογητικά προσκομισθούν εγκαίρως η καταχώρηση οριστικοποιείται (με ημερομηνία την ημερομηνία της κατάθεσης), αν όμως παρέλθει και δεν προσκομιστούν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά η αίτηση θεωρείται ως μη γενομένη. Σε περίπτωση άρνησης του μεταβατικού Κτηματογραφικού Γραφείου να καταχωρήσει την όποια αίτηση, ο αιτών έχει δικαίωμα αντιρρήσεων εντός 15 ημερών από την ημέρα που έλαβε γνώση της άρνησης, ενώπιον Κτηματικού Δικαστή. Ο Κτηματικός Δικαστής ορίζεται με απόφαση του Ανωτάτου Δικαστικού Συμβουλίου στην έδρα κάθε Πρωτοδικείου.

Από τον Ν.2472/1997 (ΦΕΚ 50Α/1997) «Περί προστασίας προσωπικών Δεδομένων», καθορίζονται τα δικαιώματα πρόσβασης στα Κτηματολογικά Αρχεία. Ακόμα τα Κτηματολογικά Γραφεία υποχρεούνται να εκδίδουν αντίγραφα των κτηματολογικών στοιχείων που τηρούν ύστερα από σχετική αίτηση και με την καταβολή των αντίστοιχων τελών και δικαιωμάτων.

### 3.2 Ψηφιοποίηση ενεργών τίτλων Υποθηκοφυλακείων

Η νέα γενιά κτηματογραφήσεων, των οποίων η συλλογή των δηλώσεων πραγματοποιήθηκε την περίοδο 17/06/2008 – 30/12/2008, σε πλήθος αστικών κέντρων (107 δήμοι και κοινότητες) ακολούθησε μια υβριδική διαδικασία και ονομάστηκε ψηφιοποίηση ενεργών τίτλων Υποθηκοφυλακείων.

Εφόσον οι περιοχές που κηρύχθηκαν προς κτηματογράφηση ήταν αστικά κέντρα και συγκεκριμένα πρωτεύουσες νομών και δήμοι σε Αττική και Θεσσαλονίκη, αναμενόταν να υπάρξει μεγάλη συγκέντρωση δικαιωμάτων σε περιορισμένη έκταση γης. Από τον ιστοχώρο της Κτηματολόγιο Α.Ε. πληροφορούμαστε ότι σε 3,1 εκατομμύρια στρέμματα αναμένεται να καταγραφούν 6,7 εκατομμύρια δικαιώματα ιδιοκτησίας και έτσι καλύπτονται τα 2/3 του πληθυσμού της χώρας. Με αυτά τα δεδομένα (αστικός χώρος και μεγάλη συγκέντρωση δικαιωμάτων) αποφασίστηκε η βαρύτητα της μελέτης κτηματογράφησης να δοθεί στους τίτλους κτήσης των γεωτεμαχίων, δημιουργώντας μια ψηφιακή βάση των ενεργών τίτλων των Υποθηκοφυλακείων. Ο τρόπος αυτός επιλέχθηκε για να γίνει καταμερισμός των μελετών και να αποφευχθούν οι δυσμενείς καταστάσεις που αντιμετωπίστηκαν με τις προηγούμενες διαδικασίες κτηματογραφήσεων. Με τον τρόπο που προκηρύχθηκε η μελέτη και βάσει των προδιαγραφών που περιλαμβάνει ο Ν.3481/2006, στην πρώτη φάση της κτηματογράφησης θα συλλεχθούν τα κάτωθι στοιχεία από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων:

- Έντυπο Δήλωσης Δ-1 ή Δ-2
- Τίτλος ιδιοκτησίας ακινήτου σε απλή φωτοτυπία
- Συμβόλαιο σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας
- Πιστοποιητικό μεταγραφής υποθ/κείου
- Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου (προαιρετικά)
- Απόδειξη καταβολής τέλους κτηματογράφησης
- Αντίγραφο αστυνομικής ταυτότητας δικαιούχου
- Αποδεικτικό πιστοποίησης ΑΦΜ (Εκκαθαριστικό, λογ/μός ΔΕΗ κλπ.)

Επειδή πρόκειται για διαδικασία ψηφιοποίησης ενεργών τίτλων δεν έχει προηγηθεί η διαδικασία της προκτηματογράφησης (αντιστοίχισης προσωρινών ΚΑΕΚ στα γεωτεμάχια), αλλά θα διενεργηθεί στη φάση συλλογής δηλώσεων, με τη βοήθεια των ιδιοκτητών οι οποίοι θα υποδείξουν επί της οθόνης το γεωτεμάχιο όπου βρίσκεται το ακίνητό τους και έτσι θα του αποδοθεί προσωρινό ΚΑΕΚ. Για το σκοπό αυτό έχει δημιουργηθεί από την Κτηματολόγιο Α.Ε. ειδική εφαρμογή εντοπισμού των ακινήτων και έχει δοθεί στα ανάδοχα σχήματα. Άλλωστε η πλειονότητα των δηλούμενων δικαιωμάτων είναι σε δομημένες περιοχές, όπου ο γεωγραφικός προσδιορισμός μπορεί να γίνεται με τη διεύθυνση του

ακινήτου. Ακόμα, ο κάθε ενδιαφερόμενος παίρνει το αποδεικτικό υποβολής δήλωσης, όπου αναγράφονται ο αριθμός πρωτοκόλλου δήλωσης, ο κωδικός προσώπου και ο κωδικός ιδιοκτησίας, όπως εμφανίζεται στην Εικόνα – 7 που ακολουθεί:


ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

ΔΗΜΟΣ:	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΗΜ/ΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ :	10/11/2008
ΝΟΜΟΣ:	ΑΤΤΙΚΗΣ		
ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ ΔΗΛΩΣΗΣ:	0 5 1 1 6 0 1 7 8 0 0 0 1 6 6 2 3		


### ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ Ν.2308/95

ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΕΠΕΧΕΙ ΘΕΣΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ			
Επωνυμία	ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Π. ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ Ε	ΑΦΜ	095549727
ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΡΟΣΩΠΟΥ:	0 5 1 1 6 0 1 7 8 0 0 1 6 0 1 2		

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΔΗΛΩΘΕΝΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

α/α	Κωδικός Ιδιοκτησίας	Θέση ακινήτου στον τίτλο	Στοιχεία ακινήτου στον τίτλο		Παρατηρήσεις
			Αρ. Κτηρίου / Καθέτου	Αρ. Ιδιοκτησίας	
1	05116000108217595 	ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ ΟΔ. 67		B-3	
Είδος Δικαιώματος:		ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ - ΠΛΗΡΗΣ			

Το ακριβές ποσόν του παγίου τέλους κτηματογράφησης θα οριστικοποιηθεί με την ολοκλήρωση της επεξεργασίας της δήλωσής σας.

Ημ/νία εκτύπωσης: 10/11/2008

Εικόνα 7 – Αποδεικτικό υποβολής δήλωσης Ν.2308/1995

Πηγή: Ο.Κ.Χ.Ε – Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιά

Σκοπός αυτής της διαδικασίας είναι να προσκομιστούν οι «ενεργοί» τίτλοι και αφού ελεγχθεί η ορθότητά τους να αποτελέσουν το θεμέλιο της περιγραφικής βάσης του Κτηματολογίου. Προτιμήθηκε αυτός ο τρόπος, γιατί στα υποθηκοφυλακεία φυλάσσεται όλο το «ιστορικό» διαδοχής των τίτλων και έτσι μια απ' ευθείας ψηφιοποίηση όλων των τηρούμενων αρχείων θα ήταν ογκώδης και δεν θα αντικατόπτριζε την σημερινή κατάσταση. Γι' αυτό αποφασίστηκε να προσκομίσουν οι ενδιαφερόμενοι τους τίτλους τους («ενεργούς») για να γίνει η διαλογή από τους μη ενεργούς (και απλά τηρούμενους) των υποθηκοφυλακείων. Όλα τα προσκομιζόμενα έγγραφα θα ψηφιοποιηθούν (σαρωθούν) και θα αρχειοθετηθούν βάσει των προδιαγραφών του ΦΕΚ 1443B/2007. Με αυτή τη διαδικασία θα παραχθεί μια ηλεκτρονική βάση αναζήτησης τόσο των περιγραφικών στοιχείων της κτηματογράφησης όσο και των σαρωμένων εγγράφων (τίτλοι ιδιοκτησίας, πιστοποιητικά μεταγραφής, τοπογραφικά των πιο πρόσφατων εν ισχύ δικαιωμάτων.

Σε μεταγενέστερη φάση και με ευθύνη του ανάδοχου θα γίνει αντιστοίχιση του προσωρινού κτηματολογικού υποβάθρου με το οριστικό. Για αυτό τον σκοπό θα χρησιμοποιηθούν σύνθετες μέθοδοι λόγω των ιδιοτεροτήτων του αστικού περιβάλλοντος. Πιο συγκεκριμένα, θα αξιοποιηθούν οι αεροφωτογραφίες των ετών 2007-2009, αλλά θα ενοποιηθούν με τα αποτελέσματα επίγειων μετρήσεων που θα πραγματοποιηθούν, καθώς οι απαιτήσεις ακρίβειας των παραγόμενων διαγραμμάτων είναι αρκετά υψηλές όπως και το κόστος γης σε αυτές τις περιοχές και επιβάλλεται η εξάλειψη των σφαλμάτων και των ασαφειών με την επίτευξη της βέλτιστης δυνατής ακρίβειας. Για το λόγο αυτό, οι κορυφές των οικοδομικών τετραγώνων θα αποτυπωθούν με επίγειες μεθόδους, έτσι ώστε στα διαγράμματα το κάθε οικοδομικό τετράγωνο να προσεγγίζει όσον το δυνατόν καλύτερα το πραγματικό του εμβαδόν. Τα όρια των γεωτεμαχίων εντός αυτών θα προκύψουν από τις αεροφωτογραφίες, τα στοιχεία της ΕΛΝΣΤ. και την αξιοποίηση των προσκομιζόμενων τοπογραφικών διαγραμμάτων.

Κατά την ενοποίηση των στοιχείων από τα ανάδοχα σχήματα θα ακολουθηθούν οι διαδικασίες που ορίζει ο Ν.2308/1995 και όλοι οι μεταγενέστεροι, δηλαδή τα στοιχεία θα αναρτηθούν επί διμήνου, οι ενδιαφερόμενοι θα προχωρήσουν σε έλεγχο των στοιχείων που αφορούν τις ιδιοκτησίες τους και σε περίπτωση ασυμφωνίας θα προβούν στην υποβολή αίτησης διόρθωσης. Όσες αιτήσεις κριθούν αιτιολογημένες θα μετατραπούν σε ενστάσεις και θα εξεταστούν από την αρμόδια επιτροπή. Τα στοιχεία θα πρέπει να ενημερωθούν και τα τελικά αρχεία που θα προκύψουν θα αποτελέσουν τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές. Όλη η διαδικασία της κτηματογράφησης θα αναλυθεί διεξοδικά στο επόμενο κεφάλαιο.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 – ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ

### 4.1 Ενέργειες Φορέων Ανάθεσης

Σε επίπεδο στρατηγικού σχεδιασμού θα πρέπει να ληφθεί η απόφαση για την κτηματογράφηση μεμονωμένων ή ευρύτερων περιοχών. Πολλά είναι τα κριτήρια για την απόφαση αυτή. Θα μπορούσαν να προσεγγιστούν με γνώμονα δημοσιονομικά κριτήρια (περιουσιολόγιο, φορολόγηση, κλπ) ή αναπτυξιακά (διασφάλιση περιουσίας, τόνωση κτηματαγοράς, ηλεκτρονική διακυβέρνηση κλπ) αλλά και πληθώρα άλλων που κατά συνθήκη επιβάλλονται (πχ κτηματογράφηση όμορων δήμων Αττικής και Βοιωτίας για προστασία πυρόπληκτων περιοχών Πάρνηθας). Ανάλογα με τη δυναμική ανάπτυξης μιας περιοχής και τις προοπτικές που σχεδιάζεται να δοθούν από την κεντρική διοίκηση, αν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια αυτή αποφασίζεται να τεθεί υπό κτηματογράφηση. Ένα στοιχείο που λαμβάνεται υπ' όψιν είναι το πρόσοδο που θα έχει το Δημόσιο με την κτηματογράφηση μιας περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, οι αστικές περιοχές λόγω της πυκνής δόμησης και των υψηλών αξιών που έχει η γη, παρουσιάζουν πολυμερισμό της ιδιοκτησίας (σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών → πολλαπλά δικαιώματα επί ακινήτου), ενώ οι αγροτικές περιοχές εμπεριέχουν μεγαλύτερες εκτάσεις και κατά συνέπεια λιγότερα δικαιώματα. Έτσι από ένα αστικό ακίνητο 200 τ.μ. μπορούν να δηλωθούν πληθώρα δικαιωμάτων, ανάλογα με τη αξιοποίηση, ενώ σε ένα αγροτικό ακίνητο 2500 τ.μ. είναι αρκετά συνηθισμένο να υπάρχει ένας ιδιοκτήτης και έτσι ένα δικαίωμα. Πολλοί λόγοι ειδικοί και γενικοί συντρέχουν στην κήρυξη μιας περιοχής προς κτηματογράφηση.

Με την προκήρυξη μιας περιοχής προς κτηματογράφηση, τίθεται σε λειτουργία ένας πολύπλοκος μηχανισμός που αποτελείται από πολλές υπηρεσίες του Δημοσίου, έτσι ώστε να προετοιμαστεί η γραφειοκρατική πλευρά της μελέτης. Είναι γνωστή η δυσκινησία και χρονοβόρα λειτουργία των υπηρεσιών του Δημοσίου. Η εις βάθος ανάλυση αυτού του μηχανισμού είναι διαιδαλώδης και ξεφεύγει από το πλαίσιο της παρούσας εργασίας. Κρίνεται σκόπιμο να γίνει η παραδοχή ότι σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο γίνεται η προκήρυξη της κτηματογράφησης μιας περιοχής από το Δημόσιο και ακόμα διενεργείται και η προκήρυξη της μελέτης από την Κτηματολόγιο Α.Ε. και η διαδικασία βρίσκεται στη φάση ανάθεσης στο ανάδοχο σχήμα μελετητών – νομικών.

Κατά την περίοδο αυτή πρέπει να πραγματοποιηθεί η βασική προετοιμασία από τον Ο.Κ.Χ.Ε. και την Κτηματολόγιο Α.Ε. έτσι ώστε με την ανάθεση στο ανάδοχο σχήμα, κάποια βασικά εργαλεία και προδιαγραφές να έχουν συνταχθεί και οριστικοποιηθεί, εκμεταλλευόμενοι το διάστημα που μεσολαβεί για να παρακαμφθεί η αργοπορία του Δημοσίου. Έτσι σε σύντομο χρονικό διάστημα από την ανάθεση το ανάδοχο σχήμα να μπορεί



να παραλάβει υπόβαθρα και προδιαγραφές και έτσι η χρονική πίεση να μετακυλιστεί στο ιδιωτικό μέρος. Η προετοιμασία του υλικού προς χορήγηση στο ανάδοχο σχήμα μπορεί να χωριστεί σε δύο τμήματα. Αυτά είναι τα κτηματολογικά υπόβαθρα που θα πρέπει να προετοιμαστούν και τα πεδία των περιγραφικών δεδομένων. Πιο αναλυτικά:

- Κτηματολογικό Υπόβαθρο

Για την σύνταξη του Κτηματολογίου θα πρέπει να συνταχθούν τα κατάλληλα υπόβαθρα έτσι ώστε η πληροφορία που τελικά θα παραχθεί να είναι ακριβής, ενημερωμένη και εύκολα διαχειρίσιμη. Σαν καταλληλότερο μέσο για την παραγωγή των υποβάθρων επιλέχθηκαν για τις αγροτικές περιοχές ορθοφωτογραφίες μεγάλης κλίμακας (LSO – Large Scale Orthophotos), που είναι έγχρωμες ψηφιακές ορθοφωτογραφίες χωρικής ανάλυσης 0,50 μ., με σύστημα αναφοράς το ITRF (International Terrestrial Reference Frame) – όπως εμφανίζεται στην Εικόνα – 8.



Εικόνα 8 – Απόσπασμα LSO

Πηγή: Ιστοχώρος Κτηματολόγιο ΑΕ (<http://www.ktimatologio.gr>)

Για τις αστικές περιοχές που οι απαιτήσεις για ακρίβεια είναι υψηλότερες επιλέχθηκαν ορθοφωτογραφίες πολύ μεγάλης κλίμακας (VLSO – Very Large Scale Orthophotos), απόσπασμα της οποίας εμφανίζεται στην Εικόνα

- 9. Το υπόβαθρο αυτό προήλθε από έγχρωμες ψηφιακές ορθοφωτογραφίες χωρικής ανάλυσης 0,20 μ., με σύστημα αναφοράς το ITRF (International Terrestrial Reference Frame). Θα πρέπει να έχουν υποστεί πλήρη ορθοαναγωγή των χαρακτηριστικών της πρωτογενούς εικόνας παρέχοντας ακριβή πληροφόρηση για το έδαφος και τα τεχνικά χαρακτηριστικά αυτού (κτίρια, γέφυρες, κλπ). Σε περίπτωση που δεν είναι διαθέσιμα τα ανωτέρω περιγραφέντα υπόβαθρα στο χρόνο που απαιτούνται, θα πρέπει να χορηγηθούν ορθοφωτοχάρτες έγχρωμοι, με γεωαναφορά στο ΕΓΣΑ '87, κλίμακας 1:10.000 για τις προκαταρκτικές εργασίες. Όλα τα χαρτογραφικά υπόβαθρα θα συνοδεύονται από ψηφιακά δεδομένα διανομής πινακίδων του ΕΓΣΑ '87 για να επιτευχθεί ομοιογένεια των δεδομένων και να προβλεφθούν κατάλληλες επικαλύψεις στα σημεία ένωσης των πινακίδων.



Εικόνα 9– Απόσπασμα VLSO

Πηγή: Ιστοχώρος Κτηματολόγιο ΑΕ (<http://www.ktimatologio.gr>)

Με χαρτογραφικό υπόβαθρο αυτό που αναφέρθηκε παραπάνω, πρέπει να γίνει ανάλυση και των θεματικών επιπέδων θα χορηγηθούν σε ψηφιακή μορφή στα ανάδοχα σχήματα ώστε οι χάρτες να εμπλουτιστούν και να διευκολυνθεί η διαδικασία της κτηματογράφησης. Από τα καθοριστικά

στοιχεία των χορηγούμενων επιπέδων είναι τα όρια των υπό κτηματογράφηση περιοχών όπως αυτά προκύπτουν από την διοικητική διαίρεση της ΕΛ.ΣΤ.Α.. Από τη ίδια πηγή προέρχονται και τα περιγράμματα των κτιρίων των αστικών περιοχών που αν και δεν αποτελούν πληροφορία στα κτηματολογικά διαγράμματα, στην φάση της κτηματογράφησης και ιδιαίτερα των εντοπισμών μπορεί να φανούν πολύ χρήσιμη πληροφορία καθώς είναι ένα εποπτικό μέσο για τον προσανατολισμό και την εξοικείωση του κοινού με τους θεματικούς χάρτες. Χορηγούμενο στοιχείο είναι και τα όρια των περιοχών που έχουν ήδη ενταχθεί στο Κτηματολόγιο. Άλλο επίπεδο ψηφιακής πληροφορίας που χορηγείται είναι τα ενδεικτικά όρια των αστικών και αγροτικών τμημάτων και τα όρια της εντός και εκτός σχεδίου της περιοχής. Σε περίπτωση που έχει διενεργηθεί ψηφιοποίηση ενεργών τίτλων ή από άλλη συγγενή διαδικασία έχει προκύψει υπόβαθρο προσεγγιστικής γεωαναφοράς δικαιωμάτων, αυτό χορηγείται με όλα τα πεδία και επίπεδα που το αποτελούν (όρια περιοχής, όρια κτηματολογικών τομέων και ενοτήτων, όρια αστικής/αγροτικής περιοχής και εντός/εκτός σχεδίου, τοπωνύμια και σημεία προσεγγιστικής γεωαναφοράς).

Άλλη κατηγορία πληροφορίας που θα πρέπει να χορηγηθεί είναι τα θεματικά μητρώα εκμετάλλευσης του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥΠ.Α.Α.Τ.). Ενδεικτικά αναφέρονται το Αμπελουργικό Μητρώο, ο Ελαιοκομικός Τομέας και η πιο πρόσφατη Ενιαία Εκμετάλλευση Καλλιεργειών. Αυτή η πληροφορία θεωρητικά είναι στο ίδιο υπόβαθρο και διέπεται από τις ίδιες αρχές με το Κτηματολόγιο και σε ιδανικό επίπεδο θα μπορούσε να ενοποιηθεί και να είναι ενδεικτικό στοιχείο. Η πράξη έχει αποδείξει ότι αυτό δεν ισχύει και συχνά η ενοποίηση τέτοιων πληροφοριών λειτουργεί ανασταλτικά. Παρεμφερείς είναι οι περιπτώσεις των δασικών χαρτών και της χάραξης γραμμής αιγιαλού. Σε περίπτωση που τα προαναφερθέντα υπόβαθρα είναι διαθέσιμα θα πρέπει να χορηγηθούν ψηφιακά στα ανάδοχα σχήματα ώστε να προφυλαχθούν οι δασικές εκτάσεις και οι παρόχθιες περιοχές.

- Περιγραφικά Δεδομένα

Για την δόμηση της βάσης δεδομένων που θα πραγματοποιηθεί στα πλαίσια κατάρτισης του Κτηματολογίου στην περιοχή, από την Κτηματολόγιο Α.Ε. χορηγούνται οι κωδικοί των Ο.Τ.Α. σύμφωνα με την κατανομή και κωδικοποίηση που έχει αποφασιστεί κεντρικά. Από την σύμβαση και ειδικότερα από το τεύχος συγγραφής υποχρεώσεων, προκύπτει η δομή της βάσης. Στο τεύχος Τεχνικών Προδιαγραφών (ΦΕΚ 1443Β/2007) και ειδικότερα στο Παράρτημα Α, γίνεται αναλυτικότερη περιγραφή των πινάκων που πρέπει να δημιουργηθούν και κατ' επέκταση τα στοιχεία που πρέπει να συλλεχθούν, τα πεδία των πινάκων αυτών, η κωδικοποίηση που πρέπει να ακολουθείται έτσι ώστε το αποτέλεσμα να έχει ενιαία μορφή και να είναι ενοποιήσιμο με τα παραδοτέα άλλων αναδόχων και συμβατά με τα πρότυπα του Κτηματολογίου. Καθίσταται σαφές ότι ο όγκος πληροφοριών

που συνιστά ένα τέτοιο έργο είναι μεγάλος και προϋπόθεση για την άρτια λειτουργία του είναι η συμμόρφωση και πιστή εφαρμογή των οδηγιών οργάνωσης των στοιχείων και της προτυποποίησης. Αυτές οι οδηγίες οργάνωσης θα πρέπει να εκπονηθούν εγκαίρως από τον φορέα ανάθεσης και να εξεταστούν κατά το πόσο ανταποκρίνονται στις ανάγκες του έργου και κατά πόσο το παραγόμενο προϊόν είναι ευέλικτο και λειτουργικό. Η διεθνής εμπειρία μπορεί να αποτελέσει μεγάλη πηγή πληροφόρησης και να αποτρέψει ασάφειες και δυσλειτουργίες που έχουν αντιμετωπιστεί από την εφαρμογή αντίστοιχων προγραμμάτων στο εξωτερικό. Έτσι με συγκερασμό του υλικού που υπάρχει από προηγούμενες μελέτες και εμπειρίες και από αξιολόγηση αντίστοιχου υλικού από λειτουργούντα κτηματολογικά συστήματα του εξωτερικού μπορούν να προκύψουν τα πεδία οργάνωσης των περιγραφικών δεδομένων.

Στα χορηγούμενα στοιχεία συμπεριλαμβάνονται και οι διαδικτυακές και ειδικές εφαρμογές που θα χρησιμοποιηθούν για την επεξεργασία, διαχείριση και έλεγχο ποιότητας της συλλεγόμενης πληροφορίας. Οι κύριες δυνατότητες της εφαρμογής θα είναι η καταχώρηση των στοιχείων κάθε δήλωσης στη βάση δεδομένων, απόδοση πρωτοκόλλου, καταχώρηση και διαχείριση ενστάσεων, έκδοση αποδεικτικών, βεβαιώσεων και πιστοποιητικών. Ακόμα προβλέπεται από τις ειδικές εφαρμογές να είναι δυνατή η επικοινωνία (αποστολή και λήψη δεδομένων) με την Κτηματολόγιο Α.Ε., καθώς και η ενημέρωση των δύο πλευρών χωρίς την ανάγκη φυσικής επικοινωνίας και την χρήση μαγνητικών μέσων.

## 4.2 Προκτηματογράφηση

Πλησιάζοντας η περίοδος έναρξης συλλογής των δηλώσεων, οι εργασίες που πρέπει να εκτελεστούν πληθαίνουν και η πορεία βάσει χρονοδιαγράμματος είναι ουσιώδης για την ομαλή εξέλιξη της μελέτης. Μια από τις βασικές ενέργειες που πρέπει να προβεί το ανάδοχο σχήμα είναι η προκαταρκτική κτηματογράφηση. Με τον όρο αυτό εννοείται η διαδικασία που θα προηγηθεί της συλλογής δηλώσεων και διενεργείται μονομερώς από τον ανάδοχο και αφορά στις προκαταρκτικές εργασίες ενημέρωσης του χαρτογραφικού υποβάθρου και ενδεικτική απόδοση ΚΑΕΚ. Η διαδικασία αυτή θα ωφελήσει στην ορθή αντιστοίχιση των δηλούμενων δικαιωμάτων με τα γεωτεμάχια, στην αποφυγή των εσφαλμένων εντοπισμών και την μείωση των ανεντόπιστων ακινήτων. Η διαδικασία της προκτηματογράφησης μπορεί να χωριστεί σε δύο τμήματα, στο μέρος των στοιχείων που συλλέγεται από άλλους φορείς και στο μέρος που παράγονται στοιχεία από τον ανάδοχο.

Για τις εργασίες που αφορούν την ενημέρωση του χαρτογραφικού υποβάθρου θα πρέπει τα πρωτογενή χορηγούμενα στοιχεία να εμπλουτιστούν με όσα στοιχεία συγκεντρωθούν σε αυτή την φάση. Πιο συγκεκριμένα, τα στοιχεία που μπορούν να αξιοποιηθούν είναι πράξεις εφαρμογής, αναδασμοί, διανομές, απαλλοτριώσεις, πράξεις καθορισμού αιγιαλού και παρόχθιων περιοχών, μελέτες μεγάλων τεχνικών έργων καθώς και φωτογραμμετρικές και επίγειες αποτυπώσεις. Τα στοιχεία αυτά πρέπει να αξιολογηθούν και να εξεταστεί η δυνατότητα ενοποίησής τους με τα υπόβαθρα του Κτηματολογίου για να διατηρηθούν οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις ακρίβειας που έχουν τεθεί. Πιθανά προβλήματα είναι η σύνταξη των μελετών σε διαφορετικό σύστημα αναφοράς από το ΕΓΣΑ '87, η παλαιότητα των στοιχείων και η μη ενημέρωσή τους, η ασυμβατότητα των δεδομένων και ακόμα η διαθεσιμότητα των στοιχείων (αναλογικά/ψηφιακά). Έχουν παρατηρηθεί σημαντικές αποκλίσεις ακόμα και σε μελέτες που έχουν συνταχθεί στο ΕΓΣΑ '87 με χρήση των τριγωνομετρικών Γ.Υ.Σ. και στο υπόβαθρο του Κτηματολογίου με χρήση των τριγωνομετρικών του Ο.Κ.Χ.Ε. Οι αποκλίσεις αυτές οφείλονται στην εσωτερική ακρίβεια του συστήματος, στην χρονική απόσταση μεταξύ των μετρήσεων και στις διαφορετικές μεθόδους μετρήσεων (γεωδαιτικοί σταθμοί/GPS). Η μεθοδολογία ενοποίησης που ακολουθείται αποφασίζεται ανάλογα με τα συλλεχθέντα στοιχεία.

Στα ενοποιημένα στοιχεία θα πρέπει να γίνει εφαρμογή των οριακών γραμμών, δηλαδή του ορίου της κτηματογραφούμενης περιοχής (από τα χορηγούμενα στοιχεία) και να ενημερωθεί με τυχόν μεταγενέστερες διορθωτικές δικαστικές αποφάσεις, έτσι ώστε να οριστικοποιηθεί το περίγραμμα της υπό κτηματογράφησης περιοχής. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στην ορθή εφαρμογή του ορίου επί του υποβάθρου για την

αποφυγή επικαλύψεων και κενών. Οποιαδήποτε διοικητική αμφισβήτηση των ορίων πρέπει να ενημερωθεί η Κτηματολόγιο Α.Ε. ώστε να επιληφθεί της υπόθεσης. Μετά την οριστικοποίηση των οριακών γραμμών πρέπει να εφαρμοστούν τα όρια της αγροτικής και αστικής περιοχής.

Η περαιτέρω διαίρεση που πρέπει να πραγματοποιηθεί είναι σε κτηματολογικούς τομείς και ενότητες (πολύγωνα). Στις αστικές περιοχές οι κτηματολογικές ενότητες καλύπτουν την έκταση ενός οικοδομικού τετραγώνου, χωρίς τους περιβάλλοντες δρόμους και οι κτηματολογικοί τομείς περιλαμβάνουν μια ομάδα 10-15 ενοτήτων, τους οδικούς άξονες και άλλα χαρακτηριστικά του αστικού χώρου (πλατείες, άλση κλπ). Στις αγροτικές περιοχές οι ενότητες καλύπτουν μια περιοχή 20-200 στρεμμάτων, τα οποία περιβάλλονται από φυσικά ή τεχνητά διακριτά χαρακτηριστικά (δρόμους, ρέματα, κλπ) και οι τομείς μια έκταση 200-2000 στρεμμάτων. Κάθε ενότητα λαμβάνει αύξουσα αρίθμηση εντός του τομέα που ανήκει και κάθε τομέας αύξουσα αρίθμηση εντός του Ο.Τ.Α. Συμπληρωματική προκαταρκτική εργασία είναι η απεικόνιση εντός των ενοτήτων και των τομέων, των τοπωνυμίων (labels) για διευκόλυνση των εντοπισμών, ονομασίες ρεμάτων, ποταμών κλπ.

Έχοντας προετοιμάσει το υπόβαθρο με τα προαναφερθέντα στοιχεία, το ανάδοχο σχήμα θα πρέπει να προβεί σε αναγνώριση των εμφανών ορίων των γεωτεμαχίων και να τα επιβεβαιώσει από τα διαθέσιμα στοιχεία ή επιτόπιες αυτοψίες και να αντιστοιχίσει προσωρινούς ΚΑΕΚ σε κάθε γεωτεμάχιο και κατόπιν διεύθυνση (οδό και αριθμό) όπου είναι διαθέσιμη σε κάθε ΚΑΕΚ. Σε περιπτώσεις που έχουν συλλεχθεί στοιχεία αξιοποιήσιμα και ακριβή (πράξεις εφαρμογής, αναδασμοί κλπ) γίνεται απόδοση προσωρινών ΚΑΕΚ σε κάθε ιδιοκτησία. Συνέπεια των προηγούμενων είναι η κατάρτιση πινάκων φερόμενων ιδιοκτητών τόσο από επιτόπια πληροφόρηση όσο και από αξιοποίηση υλικού που έχει συλλεχθεί κατά τα προηγούμενα.

Με την ολοκλήρωση των άνω εργασιών έχουν περατωθεί οι εργασίες προκτηματογράφησης και έχει πραγματοποιηθεί μεγάλο μέρος της μετέπειτα εργασίας καθώς κατά την συλλογή δηλώσεων θα διευκολυνθούν σημαντικά οι εντοπισμοί και ο χρόνος που θα εξοικονομηθεί θα είναι πολλαπλάσιος αυτού που δαπανήθηκε για την προκτηματογράφηση. Η ολοκλήρωσή της είναι ένα από τα σημεία ελέγχου που έχουν τεθεί από την Κτηματολόγιο Α.Ε., καθώς θα πρέπει να κατατεθεί πλήρης φόρμα δεδομένων προκτηματογράφησης και λεπτομερής αναφορά ποιοτικού ελέγχου. Η αποδοχή των στοιχείων από την Κτηματολόγιο Α.Ε. σηματοδοτεί την αποπεράτωση των προκαταρκτικών εργασιών και την δυνατότητα έναρξης της φάσης συλλογής δηλώσεων.

Σε όλο αυτό το διάστημα θα πρέπει ο ανάδοχος να έχει προνοήσει για την εύρεση κατάλληλου χώρου στέγασης του Γραφείου Κτηματογράφησης, τη

στελέχωσή του με το κατάλληλο προσωπικό και την επίλυση τεχνικών και διαδικαστικών θεμάτων (internet, εξοπλισμός, πρόσβαση, αποθηκευτικοί χώροι κλπ) που συσσωρευόμενα στη φάση συλλογής δηλώσεων θα την καθιστούσαν ανέφικτη και δυσλειτουργική.

### 4.3 Συλλογή Δηλώσεων Ν. 2308/1995

Πριν την ανάλυση της περιόδου συλλογής δηλώσεων κτηματογράφησης κρίνεται σκόπιμο να δοθούν κάποιο επεξηγηματικοί ορισμοί έτσι ώστε ο αναγνώστης να εξοικειωθεί με έννοιες απαραίτητες για την κατανόηση του κεφαλαίου. Αρχικά θα πρέπει να δοθεί ο ορισμός του εμπράγματος δικαιώματος. Από τον Α.Κ. πληροφορούμαστε ότι: «Εμπράγματο δικαίωμα είναι η άμεση και εναντίον όλων εξουσία που έχει ένα πρόσωπο, φυσικό ή νομικό σε πράγμα (π.χ. κυριότητα, πραγματική δουλεία, περιορισμένη προσωπική δουλεία, επικαρπία πράγματος, οίκηση) ή σε ξένο δικαίωμα (π.χ. επικαρπία δικαιώματος, υποθήκη σε επικαρπία ακινήτου) και έχει ως ουσιαστικό περιεχόμενο τον πορισμό του συνόλου ή μέρους των ωφελειών του πράγματος ή του δικαιώματος, ανάλογα με το είδος του εμπράγματος δικαιώματος».

Ακόμα μία σημαντική έννοια που πρέπει να αποσαφηνιστεί είναι το εγγραπτό δικαίωμα. Στο ΦΕΚ 1443Β/2007 (Τεχνικές προδιαγραφές δημιουργίας Εθνικού Κτηματολογίου) αναφέρεται ότι: «Εγγραπτά δικαιώματα είναι τα δικαιώματα εκείνα, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης στο στάδιο της κτηματογράφησης, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 3 περ. α' του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, τα οποία ορίζονται στο άρθρο 12 του Ν.2664/1998, ήτοι τα εμπράγματα δικαιώματα (κυριότητα, δουλείες, υποθήκες, μεταλλιοκτησίες κ.λπ.), τα εγγραπτά ενοχικά δικαιώματα (χρηματοδοτικές και χρονομεριστικές μισθώσεις, καθώς επίσης υπερεννεαετείς μισθώσεις), τα πάσης φύσεως βάρη και εν γένει δεσμεύσεις της κυριότητας ή άλλων δικαιωμάτων (κατασχέσεις, αποφάσεις που διαρρηγνύουν καταδολιευτικές απαλλοτριώσεις κλπ.), οι έννομες σχέσεις που δημιουργούνται δυνάμει διαδικαστικής (αγωγή, ανακοπή κλπ.) ή διοικητικής πράξης (παραχώρηση νομής από αναδασμό, μεταφορά συντελεστή δόμησης κλπ.), εγγραπτέας στο κτηματολόγιο (άρθρο 12 ν. 2664/1998)».

Από την ίδια πηγή σχετικά με τα γεωτεμάχια αναφέρεται: «Ως γεωτεμάχιο ορίζεται η συνεχόμενη έκταση γης, που ανήκει εξ αδιαιρέτου κατά κυριότητα σε έναν ή περισσότερους δικαιούχους. Το γεωτεμάχιο αποτελεί τη μοναδιαία επιφάνεια αναφοράς όλων των πληροφοριών του Κτηματολογίου. Κάθε γεωτεμάχιο απεικονίζεται στα κτηματολογικά διαγράμματα και χαρακτηρίζεται με τον μοναδικό Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου, ως τμήμα εδάφους, μαζί με τα συστατικά του μέρη, ανεξαρτήτως του χαρακτήρα αυτού, ως δασικού, αγροτικού ή αστικού, οικοδομημένου ή μη, δημόσιου ή ιδιωτικού με ή χωρίς εφαρμογή του συστήματος οριζόντιων ή κάθετων αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, και ανεξαρτήτως της εξυπηρέτησης με αυτό της ιδιωτικής ή της κοινής χρήσης ή της κοινής ωφέλειας (άρθ.4 ν. 2664/1998) – Εξαίρεση από τον ορισμό



αυτό αποτελεί ο καθορισμός και η απεικόνιση των γεωτεμαχίων του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ)».

Η διαδικασία συλλογής δηλώσεων διαρκεί 3 μήνες για τους κατοίκους του εσωτερικού και 6 μήνες για τους κατοίκους εξωτερικού. Οι προθεσμίες αυτές μπορεί συνολικά να παραταθούν έως και 3 μήνες. Τα έντυπα που πρέπει να συμπληρωθούν (Δ1 και Δ2) παρατίθενται στο Παράρτημα. Ανάλογα με το είδος του δηλούμενου δικαιώματος ποικίλουν και τα δικαιολογητικά που πρέπει να συνυποβληθούν. Παραδειγματικά αναφέρονται:

Σε περίπτωση δήλωσης δικαιώματος κυριότητας, δουλείας, δικαιωμάτων προσδοκίας, θέσης στάθμευσης (όπως προκύπτει από τον Ν.1221/1981) τα δικαιολογητικά είναι:

- Συμβολαιογραφικό έγγραφο και πιστοποιητικό μεταγραφής
- Παραχωρητήριο και πιστοποιητικό μεταγραφής αυτού
- Δικαστική πράξη και πιστοποιητικό μεταγραφής αυτής
- Διοικητική πράξη και πιστοποιητικό μεταγραφής αυτής ή αντίγραφο ΦΕΚ που δημοσιεύτηκε

Αν το δικαίωμα προκύπτει από περισσότερους από έναν τίτλους (αλληλουχία τίτλων), ο δικαιούχος πρέπει να τους προσκομίσει όλους για να τεκμηριώνεται πλήρως το δικαίωμά του. Ακόμα σε περίπτωση που το δικαίωμα τελούσε υπό διαλυτική αίρεση, θα πρέπει να προσκομίζεται η εξοφλητική πράξη που την ματαιώνει. Τυπικά για κάθε δικαίωμα από διηρημένη ιδιοκτησία (οριζόντια, κάθετη, σύνθετη κάθετη) θα πρέπει να προσκομίζεται και το έγγραφο σύστασης αυτής, σε περίπτωση που δεν συμβεί αυτό, ο ανάδοχος θα πρέπει να μεριμνήσει για την προμήθεια αυτού από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο.

Σε περίπτωση που το δικαίωμα προκύπτει από κληρονομιά θα πρέπει να προσκομιστούν μαζί με τη δήλωση:

- Δήλωση αποδοχής κληρονομιάς και πιστοποιητικό μεταγραφής ή
- Πιστοποιητικό Γραμματέα Πρωτοδικείου, έκθεση περιγραφής ακινήτων και πιστοποιητικό μεταγραφής

Συνηθισμένη περίπτωση είναι όταν δεν υπάρχει διαθήκη (εξ αδιαθέτου διαδοχή) και δεν έχει γίνει αποδοχή κληρονομιάς ή έκδοση κληρονομητηρίου όπου και θα πρέπει να επισυναφθούν τα ακόλουθα:

- Ληξιαρχική πράξη θανάτου
- Πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών
- Πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης
- Πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως

Αν υπάρχει διαθήκη θα πρέπει να συνυποβληθούν:

- Ληξιαρχική πράξη θανάτου
- Αντίγραφο δημοσιευμένης διαθήκης και σε περίπτωση ιδιόγραφης διαθήκης απόφαση ότι κηρύχτηκε κύρια

- Πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης άλλης διαθήκης
- Πιστοποιητικό περί μη αποποίησης

Ενδιαφέρουσα περίπτωση είναι αυτή της έκτακτης χρησικτησίας. Αν ο δηλών δεν έχει τελεσίδικη δικαστική απόφαση που να τον ορίζει κύριο του εν λόγω δικαιώματος, θα πρέπει να προσκομίσει όσα από τα κάτωθι κατέχει που να θεμελιώνουν τα δικαιώματα νομής για τουλάχιστον 20 χρόνια:

- Υποθήκες και γενικά βάρη στα δηλούμενα ακίνητα
- Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, από το οποίο προκύπτει η παράδοση της νομής στον δηλούντα
- Συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου
- Πράξη αναγνώρισης ή καθορισμού ορίων
- Μισθωτήρια με ακριβή και βέβαια χρονολογία που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα
- Δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως πχ δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης
- Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, όπου εμφανίζεται ως κύριος του ακινήτου (επιδότησεις καλλιεργειών κλπ)
- Αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος
- Αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. στο όνομα του δηλούντα
- Αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο για την περιγραφή του ακινήτου ή για άλλες εργασίες (διάτρητες και με αδιαμφισβήτητη χρονολογία)
- Παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο
- Ένορκες βεβαιώσεις που να τον εμφανίζουν ως κύριο του ακινήτου επί 20 χρόνια τουλάχιστον.

Τονίζεται ότι για τους οικισμούς προ του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων ισχύουν οι διατάξεις του Ν.3481/2006 όπως εκτενώς αναλύονται στο κεφάλαιο 3.1 της παρούσας σελ 22 – 23.

Άλλες πιο σπάνιες περιπτώσεις που δημιουργούν υποχρέωση υποβολής δήλωσης αφορούν σε: δήλωση εμπραγμάτων ασφαλειών, δήλωση εγγραπτέων αγωγών, δήλωση νομής από αναδασμό, δήλωση εγγραπτέων μισθώσεων, δήλωση κατασχέσεων και δήλωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται κατά περίπτωση περιγράφονται αναλυτικά στο ΦΕΚ 1443 Β'/2007 (Τεχνικές προδιαγραφές Εθνικού Κτηματολογίου).

Κατά την υποβολή δήλωσης κάθε πρόσωπο υποβάλλει μία φορά το έντυπο των στοιχείων του και επισυνάπτει τόσα έντυπα περιγραφής ακινήτων όσα τα δηλούμενα δικαιώματα. Για κάθε δηλούμενο δικαίωμα πρέπει να καταβάλλεται και το αντίστοιχο πάγιο τέλος όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 3.1 της εργασίας (σελ 23). Σε κάθε περίπτωση πρέπει να

συνυποβάλλονται δικαιολογητικά ταυτοποίησης (Δελτίο Ταυτότητας, Διαβατήριο κλπ) και απόδειξης του αριθμού φορολογικού μητρώου (εκκαθαριστικό ΔΟΥ, λογαριασμός ΔΕΚΟ, κλπ), όπως αναφέρθηκαν στο κεφάλαιο 3.2 (σελ 34). Κατά την φάση συλλογής των δηλώσεων για εξυπηρέτηση του κοινού και αποφυγή καθυστερήσεων καταχωρούνται μόνο τα απαραίτητα στοιχεία/πεδία για να εκδοθεί το αποδεικτικό υποβολής δήλωσης. Τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται αναλυτικά στο ΦΕΚ 1443B/2007 κεφάλαιο 4 § 4.3.1 και είναι:

«... ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ν. 2308/1995 ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

(Δ.1)

A. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ

«Επώνυμο», «Όνομα», «ΑΦΜ», «Όνομα Πατρός»

B. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

«Οδός», «Αριθμός» / «Περιοχή/ τοπωνύμιο» (εφόσον δεν υπάρχει οδός και αριθμός), «Εντός / Εκτός σχεδίου», «Είδος ακινήτου» (π.χ. αγροτεμάχιο, διαμέρισμα, αποθήκη κλπ), «Προσωρινό ΚΑΕΚ»

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ

«Είδος δικαιώματος» (π.χ. πλήρης κυριότητα, επικαρπία κλπ), «Αριθμός τίτλου», «Ημερομηνία τίτλου»

2. ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ Ν. 2308/95 ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

(Δ.2)

A. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

«Επωνυμία», «ΑΦΜ»

B. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

«Οδός», «Αριθμός» / «Περιοχή/ τοπωνύμιο» (εφόσον δεν υπάρχει οδός και αριθμός), «Εντός / Εκτός σχεδίου», «Είδος ακινήτου» (π.χ. αγροτεμάχιο, διαμέρισμα, αποθήκη κλπ), «Προσωρινό ΚΑΕΚ»

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ

«Είδος δικαιώματος» (π.χ. πλήρης κυριότητα, επικαρπία κλπ), «Αριθμός τίτλου», «Ημερομηνία τίτλου»....»

Τα πλήρη στοιχεία της δήλωσης θα καταχωρηθούν σε επόμενο στάδιο. Για τον χαρακτηρισμό της κάθε δήλωσης ως έγκυρης θα πρέπει να συντρέχουν αθροιστικά οι κάτωθι προϋποθέσεις:

- Να είναι πλήρως συμπληρωμένα τα υποχρεωτικά πεδία
- Να συνυποβάλλονται τα αποδεικτικά έγγραφα για την τεκμηρίωση του δηλούμενου δικαιώματος
- Να έχει καταβληθεί το αντίστοιχο πάγιο τέλος κτηματογράφησης
- Να έχει καταστεί δυνατός ο εντοπισμός του ακινήτου στα αντίστοιχα υπόβαθρα

Αν δεν πληρούνται και οι τέσσερις προϋποθέσεις η δήλωση καταχωρείται ως εκκρεμής. Για την υποβολή δήλωσης παρέχονται τρεις δυνατότητες: α) Στο Γραφείο Κτηματογράφησης, β) Ηλεκτρονική υποβολή και γ)

Ταχυδρομική υποβολή. Ακολουθούν περιγραφές των τριών τρόπων υποβολής:

α) Στο Γραφείο Κτηματογράφησης

Κατά την παραλαβή της δήλωσης ο ανάδοχος θα πρέπει να ελέγξει τις τρεις πρώτες προϋποθέσεις εγκυρότητας της δήλωσης (πληρότητα εγγραφών, συνυποβολή εγγράφων, καταβολή πάγιου τέλους) και ακόμα την ορθότητα συμπλήρωσης των προσωπικών στοιχείων του δηλούντος από τα αποδεικτικά έγγραφα που προσκομίζει (στοιχεία ταυτότητας, ΑΦΜ κλπ). Απαραίτητες προϋποθέσεις για την παραλαβή της δήλωσης είναι η πλήρωση των δύο πρώτων. Αν δεν έχει καταβληθεί το πάγιο τέλος ή δεν έχει υπολογιστεί σωστά, εκδίδεται από το Γραφείο Κτηματογράφησης εντολή πληρωμής του τέλους και εφόσον αυτή εισπραχθεί και έχει υλοποιηθεί και ο εντοπισμός του ακινήτου η δήλωση καταχωρείται στη βάση δεδομένων ως έγκυρη. Από την καταχώρηση της δήλωσης προκύπτει και ο αριθμός πρωτοκόλλου, ο κωδικός προσώπου και ο κωδικός κάθε ιδιοκτησίας τα οποία αναγράφονται στο αποδεικτικό υποβολής δήλωσης που χορηγείται στον δηλούντα.

β) Ηλεκτρονική υποβολή

Μέσω διαδικτυακής εφαρμογής είναι δυνατή η κατάθεση μέσω διαδικτύου της δήλωσης στην κεντρική βάση της Κτηματολόγιο Α.Ε. απ' όπου θα αποδίδεται κωδικός αριθμός πρωτοκόλλου, κωδικός προσώπου και κωδικός ιδιοκτησίας. Για την πρόσφατη φάση της Ψηφιοποίησης Ενεργών Τίτλων Υποθηκοφυλακείων η διεύθυνση για την ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης ήταν: [https://www.ktimanet.gr/CitizenWebApp/Entrance\\_Page.aspx](https://www.ktimanet.gr/CitizenWebApp/Entrance_Page.aspx). Σε αυτή την περίπτωση το πάγιο τέλος καταβάλλεται μέσω πιστωτικής κάρτας. Από ειδική εφαρμογή, ο δηλών έχει τη δυνατότητα να προβεί σε εντοπισμό του ακινήτου και να αντιστοιχηθεί αυτόματα σε κάθε ένα από αυτά ΚΑΕΚ (ή προσωρινό ΚΑΕΚ αν πρόκειται για Ψηφιοποίηση Ενεργών Τίτλων). Τα δικαιολογητικά θα πρέπει να αποστέλλονται εντός μηνός από την υποβολή είτε μέσω email, είτε μέσω fax, είτε μέσω ταχυδρομικής αποστολής επισημαίνοντας τον αριθμό πρωτοκόλλου ώστε να είναι εφικτή η συσχέτιση των εγγράφων με τη δήλωση. Μετά την παραλαβή των εγγράφων ο ανάδοχος θα πρέπει να προβεί σε έλεγχο της δήλωσης και αντιπαραβολή των δικαιολογητικών που έχει παραλάβει. Αν τα δικαιολογητικά πληρούν τις προϋποθέσεις η δήλωση καταχωρείται ως έγκυρη. Σε περίπτωση εκκρεμότητας του εντοπισμού, ο ανάδοχος μπορεί να αντιστοιχίσει το ακίνητο βάση ταχυδρομικής διεύθυνσης αν υπάρχει, αλλιώς η δήλωση καταχωρείται ως εκκρεμής. Σε όλες τις περιπτώσεις αποστέλλεται ηλεκτρονικά αποδεικτικό υποβολής δήλωσης. Όλη η ηλεκτρονική αλληλογραφία τηρείται σε αρχείο και εκτυπωμένη συμπεριλαμβάνεται στο αναλογικό αρχείο του αναδόχου.

### γ) Ταχυδρομική υποβολή

Υπάρχει δυνατότητα ταχυδρομικής αποστολής της δήλωσης και των απαιτούμενων δικαιολογητικών. Η ημερομηνία κατάθεσης προκύπτει από την ημερομηνία σφραγίδας του ταχυδρομείου. Μετά την παραλαβή ο ανάδοχος θα πρέπει να φυλάξει τον φάκελο με την σφραγίδα του ταχυδρομείου στο αναλογικό αρχείο και να ελέγξει την εγκυρότητα των δικαιολογητικών και της δήλωσης σύμφωνα με τα όσα ανωτέρω αναφέρθηκαν. Αν η δήλωση είναι πλήρης και είναι εφικτός και ο εντοπισμός του ακινήτου, δηλαδή πληρούνται και οι τέσσερις προϋποθέσεις, η δήλωση καταχωρείται ως έγκυρη αλλιώς ως εκκρεμής. Από την καταχώρηση της δήλωσης προκύπτει και το αντίστοιχο αποδεικτικό υποβολής δήλωσης που αποστέλλεται στον δηλούντα. Αν δήλωση έχει βρεθεί εκκρεμής ο ανάδοχος επισυνάπτει επιστολή με τις απαιτούμενες ενέργειες άρσης της εκκρεμότητας. Αν δεν πληρούνται κάποιες από τις βασικές προϋποθέσεις και η δήλωση δεν μπορεί να καταχωρηθεί, ο δηλών ενημερώνεται με επιστολή για τις ενέργειες που είναι απαραίτητες για να καταστεί η δήλωσή του επεξεργάσιμη από το Γραφείο Κτηματογράφησης.

Η διαδικασία εντοπισμού περιλαμβάνει την αντιστοίχιση των προσωρινών ΚΑΕΚ της προκτηματογράφησης με τα δηλούμενα ακίνητα και αυτό να συμπληρωθεί στη δήλωση. Μέσα στις υποχρεώσεις του αναδόχου συμπεριλαμβάνεται η επιβεβαίωση, συμπλήρωση και διόρθωση των ενδεικτικών ορίων των γεωτεμαχίων. Ακόμα οφείλει να εξετάζει εάν το δηλούμενο ακίνητο βρίσκεται εντός του ορίου της υπό κτηματογράφηση περιοχής, ειδικά αν αυτό εντοπίζεται κοντά στα όρια της περιοχής. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατόν να εντοπιστεί και οριοθετηθεί το γεωτεμάχιο από την εφαρμογή εντός του Γραφείου Κτηματογράφησης θα πρέπει να διενεργηθεί αυτοψία – με μέριμνά του – όπου ο δηλών θα υποδείξει τη θέση και τα όρια του ακινήτου του. Η αυτοψία πραγματοποιείται παρουσία τεχνικού και του δηλούντα και συντάσσεται και συνυπογράφεται αντίστοιχο έντυπο τεκμηρίωσης.

#### 4.4 Επεξεργασία δηλώσεων

Μετά την ολοκλήρωση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων ο ανάδοχος πρέπει να προβεί στην επεξεργασία των υποβληθεισών δηλώσεων για την κατάρτιση της περιγραφικής βάσης δεδομένων, στοιχείου απαραίτητου για την δημιουργία και τήρηση του Κτηματολογίου. Κάθε δήλωση και δικαιολογητικό (εκτός από τα τοπογραφικά διαγράμματα) που έχει υποβληθεί πρέπει να σαρωθεί και να αρχειοθετηθεί στο αναλογικό αρχείο της κτηματογράφησης. Κατά την καταχώρηση κάθε έγγραφο μέσω της διαδικτυακής εφαρμογής, στην βάση περιγραφικών δεδομένων, και των στοιχείων που το χαρακτηρίζουν (αρ. τίτλου, ημερομηνία έκδοσης, κλπ) του αποδίδεται από την Κτηματολόγιο Α.Ε. μοναδικός δεκαεπταψήφιος κωδικός όπως προβλέπεται από τις προδιαγραφές. Για αποφυγή διπλών καταχωρήσεων εγγράφων και αύξησης του όγκου των δεδομένων, υπάρχει η δυνατότητα διενέργειας αυτόματου ελέγχου στην κεντρική βάση για προϋπαρξη της σάρωσης του εγγράφου.

Οι προδιαγραφές σάρωσης και παράδοσης των εγγράφων εμφανίζονται στον Πίνακα 1, που ακολουθεί:

Μορφή παράδοσης	Ψηφιακή
Τύπος ψηφιακού αρχείου	Multi-page TIFF
Ποιότητα σάρωσης	150 dpi
Χρωματική απόχρωση	16 αποχρώσεις του γκρι ( 16 color grayscale)
Ομαδοποίηση αρχείων	Ανά Δήμο / Δημοτικό Διαμέρισμα / Κοινότητα
Τίτλος που φέρει το μέσο αποθήκευσης	ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ηποοο / ΕΝΔΙΑΜΕΣΑ ΠΑΡΑΔΟΤΕΑ 1 <sup>η</sup> / 2 <sup>η</sup> / 3 <sup>η</sup> ... ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΑΡΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
Ονομασία καταλόγου στο μέσο αποθήκευσης	// ηποοο/ TIFF/...{αρχεία σαρωμένων εγγράφων} όπου: ηη: Ο κωδικός του Νομού που ανήκει η περιοχή μελέτης και οοο: ο κωδικός Δήμου / Δημοτικού Διαμερίσματος / Κοινότητας

Πίνακας 1 – Προδιαγραφές σάρωσης και παράδοσης σαρωμένων εγγράφων  
Πηγή: ΦΕΚ 1443Β/2007 (Πίνακας 2.4, σελ 21091 και § 4.2, σελ 21004) –  
Εθνικό Τυπογραφείο

Ο ανάδοχος υποχρεούται σε συχνή (δεκαπενθήμερη) υποβολή των σαρωμένων εγγράφων των δηλώσεων που έχουν ολοκληρωτικά περαστεί στη βάση δεδομένων. Όπως αναφέρθηκε κατά τη φάση συλλογής καταχωρήθηκε μέρος της πληροφορίας της δήλωσης. Στη φάση της

επεξεργασίας θα πρέπει να καταχωρηθούν τα υπόλοιπα στοιχεία που προκύπτουν από την εγγραφή της δήλωσης όπως ημερομηνία γέννησης, στοιχεία επικοινωνίας, εμβαδόν, χρήση κλπ. Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση που διαπιστωθεί ασυμφωνία μεταξύ των στοιχείων της δήλωσης και των στοιχείων των πράξεων, η καταχώρηση γίνεται με βάση τα στοιχεία των πράξεων και γίνεται η σχετική επισήμανση στο πεδίο των παρατηρήσεων της κεντρικής βάσης. Ακόμα, μετά την παραλαβή της δήλωσης και κατά την διάρκεια της επεξεργασίας, δεν επιτρέπεται καμία διόρθωση ή συμπλήρωση από τον ανάδοχο στο έντυπο της υπογεγραμμένης δήλωσης.

Για την επεξεργασία των δηλώσεων και την κατάρτιση της περιγραφικής και χωρικής βάσης ο ανάδοχος θα πρέπει να ενημερώσει και συμπληρώσει την κεντρική βάση για μια σειρά πιθανών αλλαγών: εκπρόθεσμες δηλώσεις και στοιχεία που υποβλήθηκαν μετά την περίοδο συλλογής, αιτήσεις διόρθωσης και αιτήσεις γνωστοποίησης αλλαγής στοιχείων, τυχόν συμπληρωματικά στοιχεία δηλώσεων, στοιχεία των περιλήψεων που αποστέλλουν οι Υποθηκοφύλακες έως και ένα μήνα από την έναρξη της ανάρτησης. Οι αλλαγές αυτές είναι αναγκαίο να ενσωματωθούν στην κεντρική βάση ώστε η παρεχόμενη πληροφορία να είναι άρτια, σύγχρονη και πλήρης. Μετά την ενημέρωση της βάσης ο ανάδοχος πρέπει να προβεί στη σύνταξη του κυρίως μέρους της κτηματογράφησης, στη σύνταξη της ψηφιακής βάσης περιγραφικών κτηματολογικών στοιχείων και της ψηφιακής βάσης δεδομένων χωρικών κτηματολογικών στοιχείων.

- Δημιουργία ψηφιακής βάσης περιγραφικών κτηματολογικών στοιχείων

Η δημιουργία της βάσης περιγραφικών δεδομένων στηρίζεται στις ολοκληρωμένες εγγραφές δηλώσεων. Για την κατάρτιση της βάσης γίνεται οργάνωση των στοιχείων σε κτηματοκεντρική βάση ανά ακίνητο με δεδομένα που προκύπτουν από την πρόχειρη κτηματογράφηση, τους εντοπισμούς, τοπογραφικά διαγράμματα που υποβλήθηκαν και αυτοψίες που διενεργήθηκαν. Τα πεδία της βάσης και οι σχέσεις των οντοτήτων καθορίζονται επακριβώς από τις Τεχνικές Προδιαγραφές σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου (ΦΕΚ 14413B/2007), για να διασφαλιστεί η ομοιογένεια των στοιχείων. Στη συνέχεια θα πρέπει να πραγματοποιηθεί «φιλτράρισμα» στους κωδικούς ιδιοκτησίας και προσώπων και να γίνει ταυτοποίηση σε περίπτωση που έχουν αποδοθεί διπλοί κωδικοί που αφορούν στο ίδιο πρόσωπο και κωδικοί που αφορούν στο ίδιο ακίνητο. Ακόμα κρίνεται σκόπιμο να ελεγχθούν το περιεχόμενο των εγγραφών, η ορθότητα των ταυτοποιήσεων και των εντοπισμών, ώστε να διασφαλιστεί η άρτια εξαγωγή και μετατροπή των συλλεχθέντων στοιχείων σε έγκυρη βάση περιγραφικών δεδομένων που παρουσιάζει την τρέχουσα κατάσταση των δικαιωμάτων. Όσες νέες πράξεις καταχωρούνται στη βάση κατά την φάση

επεξεργασίας θα πρέπει να επισημανθούν στο πεδίο των παρατηρήσεων ώστε να ληφθούν υπ' όψιν και να είναι εφικτός ο εντοπισμός τους.

Για την ολοκλήρωση της βάσης περιγραφικών δεδομένων, για όσα δικαιώματα δεν έχουν υποβληθεί δηλώσεις, αλλά προκύπτουν με εγκυρότητα από άλλες δηλώσεις ή στοιχεία (συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών, συνιδιοκτησίες, αναδασμούς, πράξεις εφαρμογής κλπ) παρέχεται η δυνατότητα στον ανάδοχο να δημιουργήσει «πλασματικές» δηλώσεις. Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η μεγιστοποίηση της πληρότητας των πρώτων εγγραφών.

Το σύνολο της συλλεχθείσας πληροφορίας αποτελεί αντικείμενο νομικού ελέγχου του ανάδοχου σχήματος. Ο έλεγχος αυτός μεταξύ άλλων διαπιστώνει αν οι προσκομιζόμενοι τίτλοι τεκμηριώνουν επαρκώς το δηλούμενο δικαίωμα. Σε διαφορετική περίπτωση, σημειώνεται παρατήρηση ώστε να ενημερωθεί ο δηλών για την συμπληρωματική κατάθεση των απαιτούμενων τίτλων ή στοιχείων, ώστε να καταστεί και τυπικά δικαιούχος του δικαιώματος. Σε περίπτωση που παρατηρηθεί δήλωση του ίδιου δικαιώματος από περισσότερα πρόσωπα το νομικό τμήμα του αναδόχου πρέπει να αποφανθεί σε ποιόν τείνει να καταχωρηθεί το δικαίωμα, σημειώνοντας την διπλή υποβολή. Αν κρίνεται σκόπιμο να προσκομιστούν περαιτέρω τίτλοι, ο ανάδοχος καλεί τους ενδιαφερόμενους να το πράξουν και αποφαίνεται εκ νέου, τεκμηριώνοντας την απόφασή του. Η Κτηματολόγιο Α.Ε. δύναται να ζητήσει ενδιάμεσες υποβολές των στοιχείων της βάσης περιγραφικών δεδομένων για να ελέγχει την ποιότητα και την πρόοδο των εργασιών.

- Δημιουργία ψηφιακής βάσης δεδομένων χωρικών κτηματολογικών στοιχείων

Η δημιουργία της χωρικής βάσης συντελείται από την επεξεργασία όλου του σχετικού υλικού και δομείται σε Σύστημα Πληροφοριών Γης (ΣΠΓ) ώστε η πληροφορία να είναι οργανωμένη και προσπελάσιμη όπως προβλέπεται από τις προδιαγραφές. Από τα στάδια που μέχρι τώρα έχουν αναφερθεί, εκτός από τα στοιχεία που χορηγήθηκαν στον ανάδοχο και αναφέρονται στην ενότητα 4.1 – Ενέργειες Φορέων Ανάθεσης (σε. 39 – 40), διαδικασίες παραγωγής ή συλλογής χωρικών δεδομένων εφαρμόζονται κατά την προκτηματογράφηση (ενότητα 4.2 – σελ 42 – 43) και κατά τη διαδικασία συλλογής δηλώσεων (ενότητα 4.3 – σελ 45). Από όλες αυτές τις διαδικασίες έχει συγκεντρωθεί πλήθος δεδομένων που θα πρέπει συνδυαστικά να μελετηθεί, αξιοποιηθεί και καταχωρηθεί για να επιτευχθεί άρτιο και λειτουργικό αποτέλεσμα. Πιο αναλυτικά τα δεδομένα που συνθέτουν την «δεξαμενή» άντλησης πληροφοριών είναι:

- Τα όρια των γεωτεμαχίων όπως αυτά ψηφιοποιήθηκαν και οριστικοποιήθηκαν στις προηγούμενες φάσεις



- Τα όρια των γεωτεμαχίων τα οποία προέκυψαν από επίγειες μετρήσεις (προκτηματογράφηση, αυτοψίες κλπ)
- Τα χωρικά κτηματολογικά στοιχεία από διοικητικές πράξεις (πράξεις εφαρμογής, διανομές, αναδασμούς κλπ), αφού μετατραπούν στο σύστημα αναφοράς του Εθνικού Κτηματολογίου (ΕΓΣΑ '87)
- Τα χωρικά κτηματολογικά στοιχεία προγενέστερων κτηματολογικών μελετών που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις ακρίβειας του Εθνικού Κτηματολογίου, αφού μετατραπούν στο σύστημα αναφοράς του Εθνικού Κτηματολογίου (ΕΓΣΑ '87)
- Οι διοικητικές αποφάσεις καθορισμού ορίων και οι αντίστοιχες δικαστικές αποφάσεις
- Τα όρια των αιγιαλών και των παρόχθιων και παραλίμνιων περιοχών και τα όρια της προκαταρκτικής χάραξης αιγιαλού εφόσον τα σχετικά στοιχεία έχουν χορηγηθεί στον ανάδοχο από την Κτηματολόγιο ΑΕ
- Τα στοιχεία των συνυποβληθέντων τοπογραφικών διαγραμμάτων, σχεδίων ιδιωτικών διανομών, συνεταιρισμών και όποιες πληροφορίες περιέχονται στους τίτλους αναφορικά με την γεωμετρία των ακινήτων

Κατά την επεξεργασία αυτή ο ανάδοχος πρέπει να πραγματοποιήσει ένα εύρος ελέγχων και συσχετισμών αναφορικά με το εμβαδόν κάθε γεωτεμαχίου. Πιο αναλυτικά θα πρέπει να εξεταστεί η τιμή που προκύπτει από την κτηματογράφηση σε σχέση με το εμβαδόν που δηλώθηκε, το εμβαδόν που προκύπτει από διοικητικές πράξεις, το εμβαδόν του προσκομιζόμενου τίτλου και το εμβαδόν που προκύπτει από τυχόν υποβληθέν τοπογραφικό διάγραμμα. Σε κάθε περίπτωση ο ανάδοχος διενεργεί έλεγχο γεωμετρικής συμβατότητας (ενότητα 3.1 – σελ 26) και καταχωρεί το αποτέλεσμα του ελέγχου στην κτηματολογική βάση. Εποπτικός έλεγχος διενεργείται για την ορθότητα και συμφωνία των ορίων των γεωτεμαχίων σε σχέση με τα υλοποιημένα και τα απεικονιζόμενα σε υποβληθέντα τοπογραφικά διαγράμματα. Για την αξιοποίηση των προσφερόμενων ακριβειών από το σύστημα HEPOS (Hellenic Positioning System) και συμβατότητας χωρικής απεικόνισης των ορίων ο ανάδοχος επιφορτίζεται με την μέτρηση στο πεδίο τουλάχιστον τεσσάρων σημείων σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο, οι συντεταγμένες των οποίων καταχωρούνται σε ειδικό πεδίο στη βάση δεδομένων.

Για την δόμηση της κτηματολογικής βάσης επεξεργάστηκαν, όπως αναφέρθηκαν ανωτέρω, τα συλλεχθέντα στοιχεία και συμπληρώθηκαν οι προσωρινοί κτηματολογικοί πίνακες και τα κτηματολογικά διαγράμματα της ανάρτησης. Ακολούθως θα αναλυθούν οι προδιαγραφές σύνταξής τους:

- Κτηματολογικοί πίνακες

Οι κτηματολογικοί πίνακες παρουσιάζουν την εικόνα των ενεργών/ισχυόντων δικαιωμάτων από αυτά που δηλώθηκαν και

τεκμηριώνονται επαρκώς από τους προσκομιζόμενους τίτλους και όποια άλλα στοιχεία συνυποβλήθηκαν. Πιο συγκεκριμένα σε αυτούς περιλαμβάνονται στοιχεία του γεωτεμαχίου και τυχόν συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών, τα στοιχεία του δικαιούχου, του δικαιώματος και του τίτλου κτήσης. Ακόμη στη βάση καταχωρούνται κωδικοποιημένα η χρήση, το είδος της πράξης, το είδος του δικαιώματος, το είδος του εκδότη του τίτλου και όποιο άλλο στοιχείο προσδιορίζεται στις Τεχνικές Προδιαγραφές. Στη βάση συμπεριλαμβάνονται και τα στοιχεία από τις “πλασματικές” δηλώσεις – εγγραφές που δεν έχουν δηλωθεί αλλά το δικαίωμα προκύπτει από άλλες πράξεις που υποβλήθηκαν. Στην περίπτωση, αυτή το δικαίωμα καταχωρείται σε “Άγνωστο” ιδιοκτήτη αφού δεν έχει υποβληθεί δήλωση και δεν έχει καταβληθεί το πάγιο τέλος κτηματογράφησης. Η ίδια εγγραφή “Άγνωστος” καταχωρείται και για όσα γεωτεμάχια δεν έχει υποβληθεί δήλωση. Από τους πίνακες αποκλείονται τα δικαιώματα ανεντόπιστων ακινήτων – λόγω έλλειψης ΚΑΕΚ, τα δικαιώματα επί ακινήτων που βρίσκονται εκτός ορίου περιοχής κτηματογράφησης, τα δικαιώματα που δεν τεκμηριώθηκαν επαρκώς από τους προσκομιζόμενους τίτλους και τα δικαιώματα που εκτοπίστηκαν από δήλωση άλλου δικαιούχου. Η οργάνωση των κτηματολογικών πινάκων γίνεται ανά ΚΑΕΚ ώστε να εξασφαλίζεται ο κτηματοκεντρικός χαρακτήρας του Κτηματολογίου. Με τον τρόπο αυτό είναι προσφορότερος ο παραλληλισμός με τα κτηματολογικά διαγράμματα και η διενέργεια ελέγχων για πλήρη αντιστοίχιση.

- Κτηματολογικά διαγράμματα

Τα κτηματολογικά διαγράμματα απεικονίζουν τη χωρική πληροφορία που συλλέγεται κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Σε αυτά θα πρέπει να απεικονίζεται το σύνολο των γεωτεμαχίων/ακινήτων τα δικαιώματα των οποίων περιλαμβάνονται στους κτηματολογικούς πίνακες. Για την εποπτικότερη χρήση των διαγραμμάτων σε κάθε κτηματολογικό τομέα αναγράφεται ο διψήφιος αριθμός του τομέα μέσα στη διοικητική διαίρεση ΟΤΑ, καθώς και σε κάθε ενότητα ο τριψήφιος αριθμός που κατέχει εντός του αντίστοιχου τομέα. Σε κάθε γεωτεμάχιο αναγράφεται ο αύξων τριψήφιος αριθμός που έχει αυτό εντός της κάθε ενότητας. Τέλος, αν εντός του γεωτεμαχίου υφίστανται κτίρια αυτά απεικονίζονται ως σημεία και αριθμούνται με αντίστοιχη κωδικοποίηση. Η κτηματολογική βάση δομείται σε περιβάλλον GIS. Για τον λόγο αυτό η επεξεργασία των πληροφοριών ακολουθεί όρους γεωπληροφορικής. Η οργάνωση των στοιχείων που παρουσιάζονται στα κτηματολογικά διαγράμματα ομαδοποιείται σε τρεις κατηγορίες ανάλογα με τη μορφή του αντικειμένου που απεικονίζεται:

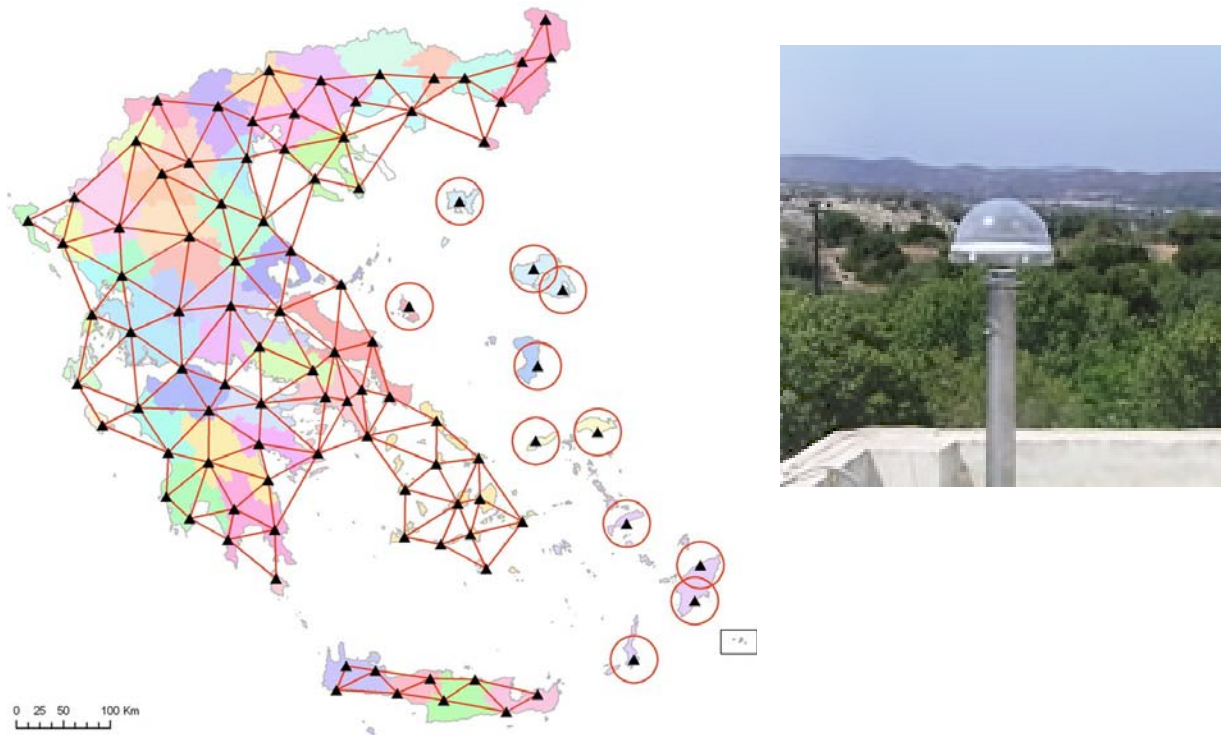
- Γραμμικά στοιχεία
- Κείμενα

- Σημειακά στοιχεία

Όλα τα γεωτεμάχια θα πρέπει να αποτελούνται από κλειστά πολύγωνα, είτε αυτά είναι ιδιωτικές ιδιοκτησίες, είτε κοινόχρηστες (παραλίες, ρέματα, αιγιαλός, λίμνες, δρόμοι κλπ). Τα κτηματολογικά διαγράμματα της περιοχής υπό κτηματογράφηση θα πρέπει να καλύπτονται πλήρως από “μωσαϊκό” γεωτεμαχίων.

Το γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς του Εθνικού Κτηματολογίου είναι το ΕΓΣΑ '87 με τα στοιχεία που είναι καθορισμένα (ελλειψοειδές, κεντρικό σημείο, κλπ) και υλοποιείται με τα τριγωνομετρικά σημεία της Γ.Υ.Σ. Το ΕΓΣΑ '87 είναι σύστημα σχεδόν παράλληλο με το γεωκεντρικό καρτεσιανό σύστημα αναφοράς των δορυφορικών μετρήσεων WGS '84. Το προβολικό σύστημα είναι Εγκάρσια Μερκατορική Προβολή με τα χαρακτηριστικά που έχουν οριστεί στις Τεχνικές Προδιαγραφές. Για την μετάβαση από το ΕΓΣΑ '87 στο WGS '84 έχουν θεσπιστεί πανελλαδικά σταθερές παράμετροι, η χρήση των οποίων αποδίδει ακρίβεια της τάξης των λίγων μέτρων. Επειδή οι απαιτήσεις ακρίβειας του Εθνικού Κτηματολογίου είναι υψηλότερες έχει υπολογιστεί και παραδίδεται στον ανάδοχο, σύστημα μονοσήμαντου μετασχηματισμού μεταξύ του ΕΓΣΑ '87 και του συστήματος αναφοράς του GPS – ITRF (International Terrestrial Reference Frame). Ως σημεία γνωστών συντεταγμένων στα δύο συστήματα θα χρησιμοποιηθούν τα υφιστάμενα σημεία του HEPOS. Με τη λειτουργία του, η υλοποίηση του ITRF θα γίνεται με χρήση του HEPOS. Τον Μάιο του 2009 ξεκίνησε η λειτουργία του HEPOS και δόθηκε σε ευρεία χρήση. Εφόσον πρόκειται για σχετικά νέο σύστημα με ιδιαίτερη μεθοδολογία και εφαρμογή κρίνεται σκόπιμο να αναπτυχθούν κάποια χαρακτηριστικά του.

Το Hepos (Hellenic Positioning System) είναι ένα σύγχρονο σύστημα εντοπισμού θέσης και αποτελείται από 98 μόνιμους δορυφορικούς σταθμούς αναφοράς και ένα κέντρο ελέγχου που βρίσκεται στις εγκαταστάσεις της Κτηματολόγιο Α.Ε. Στις εικόνες 10 και 11 που ακολουθούν φαίνεται η κατανομή των δορυφόρων καθώς και ένας τυπικός μόνιμος σταθμός αναφοράς.



Εικόνα 10 – Διάγραμμα μόνιμων σταθμών Hepos

Εικόνα 11 – Φωτογραφία μόνιμου δέκτη Hepos

Πηγή: [www.hepos.gr](http://www.hepos.gr)

Με τη μόνιμη λειτουργία των σταθερών δεκτών και τη συνεχή συλλογή στοιχείων, που είναι διαθέσιμα στους εγγεγραμμένους χρήστες, απλοποιείται σημαντικά η διαδικασία προσδιορισμού συντεταγμένων. Πιο συγκεκριμένα, είναι δυνατή η επίτευξη γεωδαιτικής ακρίβειας σε πραγματικό χρόνο (real time) ακόμα και με έναν γεωδαιτικό δέκτη GPS, αντί των δύο απαιτούμενων μέχρι πρότινος. Αυτό επιτυγχάνεται με την χρήση μιας συσκευής επικοινωνίας με το κέντρο ελέγχου για εφαρμογές πραγματικού χρόνου (GSM ή GPRS modem) και χρησιμοποιώντας τους μόνιμους δέκτες του συστήματος σαν δέκτες αναφοράς (βάσης) είτε μεμονωμένα, είτε δικτυακά (περισσότερους από έναν). Η άλλη εφαρμογή που παρέχεται από το σύστημα Hepos είναι η υπηρεσία μετεπεξεργασίας (post-processing). Σε αυτή ο προσδιορισμός της θέσης των μετρημένων σημείων γίνεται μέσω επεξεργασίας των δεδομένων στο γραφείο. Αυτό για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκτηθούν τα αντίστοιχα δεδομένα των δεκτών αναφοράς κατά το χρόνο μετρήσεων από το σύστημα, είτε από τους πραγματικούς 98 δέκτες, είτε για κάποιον εικονικό που ο χρήστης καθορίζει να πραγματοποιηθούν μετρήσεις, στην περιοχή που παρέχεται δικτυακή λύση. Τα αρχεία είναι διαθέσιμα σε μορφή RINEX και CRINEX και με μεταβαλλόμενα διαστήματα καταγραφής παρατηρήσεων. Μετά την απόκτηση των ASCII δεδομένων, ο χρήστης ενοποιεί τις μετρήσεις του με

αυτές του συστήματος και τις εισάγει στο λογισμικό επεξεργασίας που συνοδεύει τον δέκτη του. Το σημαντικό πλεονέκτημα της μετεπεξεργασίας είναι η δυνατότητα χρήσης δεκτών μιας συχνότητας, οι οποίοι είναι σημαντικά οικονομικότεροι από τους δέκτες δύο συχνοτήτων. Βέβαια σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνει η δημιουργία δίπολου στην περιοχή μελέτης και η αποτύπωση με γεωδαιτικό σταθμό.

Το σύστημα αναφοράς του Hepos είναι το HTRS07 (Hellenic Terrestrial Reference System 2007), το οποίο αποτελεί υλοποίηση του ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) στην Ελλάδα. Το γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς του Εθνικού Κτηματολογίου είναι το ΕΓΣΑ'87, που υλοποιείται με τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού. Η υλοποίηση του δορυφορικού συστήματος αναφοράς του GPS γίνεται με τη χρήση του ITRF (International Terrestrial Reference Frame). Από τις προδιαγραφές (ΦΕΚ1443Β/2007 παράγραφος 7.3.3, σελ 20956) ορίζεται ότι μετά την εγκατάσταση του Hepos η υλοποίηση του ITRF θα γίνεται με τη χρήση του Hepos μέσω μονοσήμαντα ορισμένης διαδικασίας (μοντέλο μετασχηματισμού). Αυτό σημαίνει ότι ορθή χρήση του Hepos θα οδηγεί πάντα στις ίδιες συντεταγμένες ΕΓΣΑ'87. Έτσι παρακάμπτεται η δυσκολία και ασάφεια που υπεισέρχεται στις μετρήσεις, καθώς όπως έχει αποδείξει η εμπειρία, κατά τη χρήση των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού δικτύου προκύπτουν διαφορετικές συντεταγμένες ανάλογα με το ποιο τριγωνομετρικό σημείο χρησιμοποιείται και ανάλογα με την εσωτερική ακρίβεια που έχουν τα τριγωνομετρικά σημεία στην περιοχή. Ακόμα, αξίζει να αναφερθεί ότι οι επιλύσεις των συντεταγμένων των τριγωνομετρικών σημείων έχουν γίνει πριν από αρκετά χρόνια, και δεν έχουν ενημερωθεί έκτοτε. Καθώς η γήινη επιφάνεια είναι μια δυναμική επιφάνεια, όπου παρατηρούνται μετατοπίσεις οριζοντιογραφικά και υψομετρικά με την πάροδο του χρόνου (τεκτονική, σεισμική δραστηριότητα κλπ), επέρχονται αλλαγές τόσο στην απόλυτη όσο και στη σχετική θέση των τριγωνομετρικών σημείων και κατ' επέκταση και στις συντεταγμένες αυτών. Έτσι η επίλυση που είχε πραγματοποιηθεί σε προηγούμενες δεκαετίες δεν ανταποκρίνεται στις σημερινές συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων και οδηγεί σε λάθος υπολογισμούς συντεταγμένων. Σημειώνεται ότι οι επίσημες συντεταγμένες των 98 μόνιμων σταθμών αναφοράς του HEPOS αναφέρονται στη χρονική εποχή  $t = 2007.5$ . Ομοίως, οι συντεταγμένες ως προς το σύστημα αναφοράς HTRS07 που υπολογίζονται μέσω των μοντέλων μετασχηματισμού αναφέρονται επίσης στη χρονική εποχή  $t = 2007.5$ . Στις οδηγίες που συνοδεύουν το μοντέλο μετασχηματισμού γίνεται προτροπή προς τους χρήστες του HEPOS και των μοντέλων μετασχηματισμού να θεωρούν τις συντεταγμένες ως προς το σύστημα HTRS07 σταθερές σε σχέση με τον χρόνο. Ανεξάρτητα από τη χρονική εποχή των μετρήσεων, οι χρήστες δεν θα πρέπει να εφαρμόζουν μοντέλα ταχυτήτων για την αναγωγή των συντεταγμένων (ως προς το σύστημα HTRS07) σε κάποια συμβατική εποχή

αναφοράς, («ΜΟΝΤΕΛΟ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΩΝ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΟΥ ΗΕΡΟΣ (ΗΤΡS07) ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΕΓSΑ87), Βασική μεθοδολογία και αριθμητικά παραδείγματα» - Χ. Κωτσάκης, Κ. Κατσάμπαλος, Μ. Γιαννίου, Οκτώβριος 2008). Η αδυναμία του ΕΓSΑ'87 να ενσωματώσει αυτές τις διαχρονικές μεταβολές καθιστά απαγορευτική την χρήση των συντεταγμένων των τριγωνομετρικών όπως χορηγούνται από την Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού και επιβάλλει τον προσδιορισμό τους στο ΕΓSΑ'87 μέσω του Ηeros. Το μοντέλο μετασχηματισμού είναι ένα 7-παραμετρικό τρισδιάστατο μετασχηματισμού ομοιότητας. Για την εφαρμογή του έχουν υπολογιστεί οι τρεις μετατοπίσεις θέσης ( $t_x, t_y, t_z$ ), οι τρεις γωνίες στροφής ( $\epsilon_x, \epsilon_y, \epsilon_z$ ) και ο συντελεστής κλίμακας  $\delta_s$ . Το επίσημο μοντέλο μετασχηματισμού και το λογισμικό για τη χρήση του παρέχονται από τον ιστοχώρο του Ηeros: <http://www.hepos.gr/> → downloads. Από τα ανωτέρω συμπεραίνεται ότι το Ηeros προσφέρει υψηλή ακρίβεια εντοπισμού σε όλη τη χώρα, υλοποιώντας ένα γεωδαιτικό πλαίσιο αναφοράς εξαιρετικά υψηλής ομοιογένειας σε εθνικό επίπεδο.

Τα ανωτέρω αναφέρθηκαν για να επεξηγηθεί και τεκμηριωθεί η διαδικασία μετατροπής συντεταγμένων συλλεχθέντων διαγραμμάτων και στοιχείων. Η αναγκαιότητα συμπλήρωσης και ελέγχου των κτηματολογικών διαγραμμάτων με στοιχεία από διαγράμματα ακριβέστερων μεθόδων είναι εμφανής. Για την ενοποίηση των στοιχείων θα πρέπει να μετασχηματιστούν οι συντεταγμένες του "εξωγενούς" στοιχείου στο προβολικό σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου με τη χρήση κοινών σημείων. Η επιλογή του μοντέλου μετασχηματισμού γίνεται με γνώμονα την μεγιστοποίηση της επιτυγχανόμενης ακρίβειας. Με όποια μέθοδο και αν πραγματοποιηθεί ο μετασχηματισμός των συντεταγμένων ο ανάδοχος υποχρεούται να αποτυπώσει χαρακτηριστικά σημεία για να συγκριθούν οι συντεταγμένες της αποτύπωσης με αυτές του μετασχηματισμού. Για να έχει νόημα ο έλεγχος τα σημεία αυτά δεν μπορεί να είναι τα κοινά σημεία του μετασχηματισμού. Τα κτηματολογικά διαγράμματα απεικονίζουν τα όρια των γεωτεμαχίων (κορυφές πολυγώνων). Ο έλεγχος της ακρίβειας της οριζοντιογραφικής απεικόνισης των σημείων αυτών (όσων εξ' αυτών είναι σαφώς υλοποιημένα και προσδιορισμένα) διενεργείται με μετρήσεις πεδίου. Οι μετρημένες τιμές των συντεταγμένων πρέπει να βρίσκονται εντός του εύρους απόκλισης του Πίνακα - 2:

	Είδος Ελέγχου	Αστικές περιοχές	Αγροτικές περιοχές
1.	RMSE <sub>xy</sub> όπως αυτό προκύπτει από τη σύγκριση σημείων γνωστών συντεταγμένων στο έδαφος με τις	RMSE <sub>x</sub> ≤ 0,40m RMSE <sub>y</sub> ≤ 0,40m RMSE <sub>xy</sub> ≤ 0,56m	RMSE <sub>x</sub> ≤ 1,00m RMSE <sub>y</sub> ≤ 1,00m RMSE <sub>xy</sub> ≤ 1,41m

	συντεταγμένες των ίδιων σημείων στα κτηματολογικά διαγράμματα.		
2.	Απόλυτη Ακρίβεια	Απόλυτη ακρίβεια $\leq 0,98$ (RMSE <sub>xy</sub> *1.73 m), για επίπεδο εμπιστοσύνης 95%	Απόλυτη ακρίβεια $\leq 2,45$ (RMSE <sub>xy</sub> *1.73 m), για επίπεδο εμπιστοσύνης 95%

Πίνακας 2 - Κριτήρια Γεωμετρικής Ακρίβειας Κτηματολογικών Διαγραμμάτων

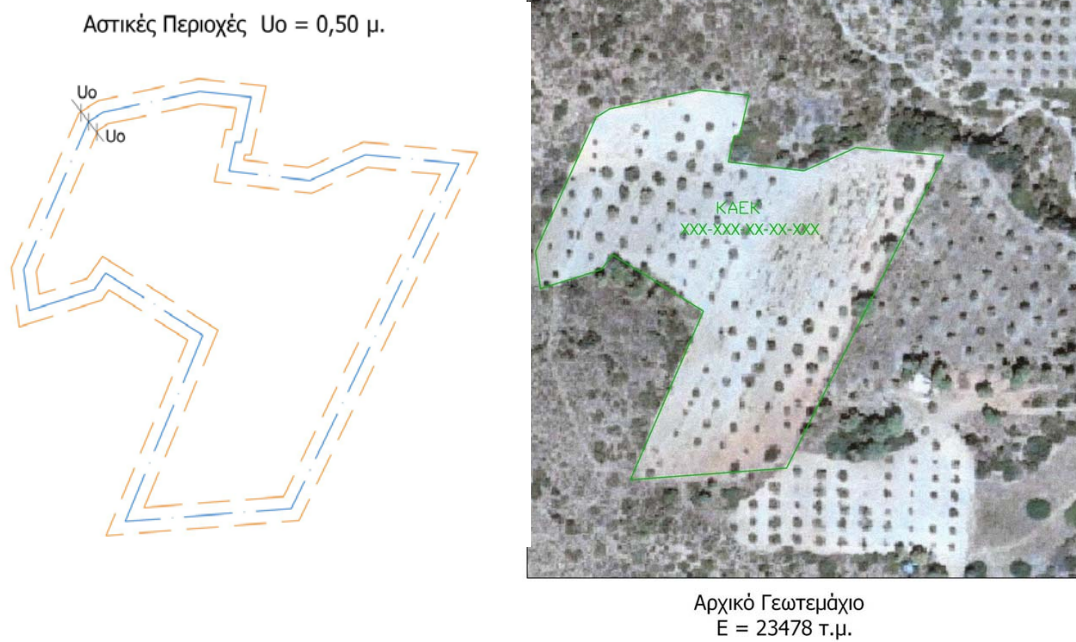
Πηγή: ΦΕΚ 1443B/2007 (§ 7.3.5, σελ 20956) – Εθνικό Τυπογραφείο

Κατά την καταχώρηση χωρικών στοιχείων θα πρέπει να εξασφαλίζεται η γεωμετρική συμβατότητα των γεωτεμαχίων. Δηλαδή, το εμβαδόν ενός γεωτεμαχίου όπως αυτό υλοποιείται στο έδαφος και το εμβαδόν του όπως απεικονίζεται στη κτηματολογική βάση θα πρέπει να μην αποκλίνουν πέρα από συγκεκριμένα εύρη, για να είναι γεωμετρικά συμβατά. Η γεωμετρική συμβατότητα συνίσταται σε δύο προϋποθέσεις: α) Συμβατότητα σχετικής θέσης και σχήματος και β) συμβατότητα εμβαδού.

α) Συμβατότητα σχετικής θέσης και σχήματος

Για όσα γεωτεμάχια υποβάλλονται τοπογραφικά διαγράμματα σε κλίμακα ίση ή/και μεγαλύτερη από την αντίστοιχη του κτηματολογικού διαγράμματος και διαφαίνεται ότι έχουν συνταχθεί με ακριβέστερες μεθόδους, ο ανάδοχος υποχρεούται να πραγματοποιήσει έλεγχο συμβατότητας μεταξύ του απεικονιζόμενου στο διάγραμμα γεωτεμαχίου και του καταχωρημένου στην κτηματολογική βάση. Ο πρώτος έλεγχος για την πιστοποίηση της συμβατότητας θέσης διενεργείται από τα στοιχεία εντοπισμού του τοπογραφικού διαγράμματος (ταχ. διεύθυνση, όμοροι, σταθερά σημεία κλπ) και προκύπτει αν το γεωτεμάχιο βρίσκεται και στις δύο περιπτώσεις προσεγγιστικά στην ίδια περίπου θέση. Αν δεν ικανοποιείται η άνω συνθήκη (προσέγγιση θέσης), το γεωτεμάχιο δεν θεωρείται συμβατό ως προς το κριτήριο θέσης. Σε διαφορετική περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται στην αναμενόμενη περίπου θέση, εξετάζεται η συμβατότητα του σχήματος. Για την πιστοποίηση ή όχι της πλήρωσης αυτού του κριτηρίου θέτεται η ΖΣΣ (Ζώνη Συμβατότητας Σχήματος). Η ΖΣΣ υλοποιείται ως δύο πολύγωνα παράλληλα εκατέρωθεν στο περίγραμμα του γεωτεμαχίου (ένα εσωτερικά και ένα εξωτερικά) σε απόσταση  $U_0$ . Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω (ενότητα 3.1 – σελ 27) για τις αστικές περιοχές ορίζεται  $U_0 = 0,50$  μ. και για τις αγροτικές  $U_0 = 2,00$  μ. Συμβατότητα σχήματος υπάρχει αν όλα τα περιμετρικά σημεία του

γεωτεμαχίου όπως αυτό απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα, μπορούν να περιληφθούν εντός της ΖΣΣ (Εικόνα 12).



Εικόνα 12 - Έλεγχος Συμβατότητας Σχήματος

Τα αποτελέσματα του ελέγχου σημειώνονται σε ειδικά πεδία της κτηματολογικής βάσης με αναφορά στα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος που να τεκμηριώνει τα αποτελέσματα του ελέγχου.



β) Συμβατότητα εμβαδού

Η συμβατότητα εμβαδού μεταξύ του καταχωρημένου εμβαδού  $E$  και του πραγματικά υλοποιημένου  $E_{\Delta}$  (όπως προκύπτει από τη δήλωση –  $E_1$  – ή από τον τίτλο –  $E_2$  – ή το τοπογραφικό διάγραμμα –  $E_3$ ) έγκειται στη σύγκριση της διαφοράς τους με την επιτρεπόμενη μέγιστη απόκλιση  $\Delta_A$  που θέτει ο Ο.Κ.Χ.Ε. Η διαφορά εμβαδού  $\Delta_E$  που είναι:

$$\Delta_E = | E - E_{\Delta} |$$

πρέπει να είναι μικρότερη ή ίση από την επιτρεπόμενη  $\Delta_A$ , δηλαδή:

$$\Delta_E \leq \Delta_A$$

Ο έλεγχος συμβατότητας εμβαδού διενεργείται για όποια τιμή από τις τρεις ( $E_1$ ,  $E_2$ ,  $E_3$ ) είναι διαθέσιμη για το γεωτεμάχιο καταχωρώντας το αποτέλεσμα του ελέγχου σε αντίστοιχο πεδίο στην κτηματολογική βάση. Επίσης σε περίπτωση γεωμετρικής ασυμβατότητας αυτή θα πρέπει να τεκμηριώνεται επαρκώς σε σημείωση που εγγράφεται στη βάση. Όλα τα αποτελέσματα των γεωμετρικών ελέγχων συνοψίζονται στατιστικά σε τεχνικές εκθέσεις προς την Κτηματολόγιο Α.Ε.

Με την κατάρτιση και συμπλήρωση των στοιχείων το ανάδοχο σχήμα προχωρά στην προετοιμασία ανάρτησης. Για την ενημέρωση συγκεκριμένων πληθυσμιακών ομάδων όταν αυτό κρίνεται σκόπιμο από την Κτηματολόγιο Α.Ε. αποστέλλονται κτηματολογικά αποσπάσματα. Σε αυτά περιλαμβάνονται: απόσπασμα προσωρινού κτηματολογικού πίνακα όπου εμφανίζεται η αντίστοιχη εγγραφή και απόσπασμα προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος όπου απεικονίζεται το γεωτεμάχιο, αντίστοιχο τμήμα ορθοφωτοχάρτη και θα αναφέρεται η συμβατότητα ή μη του γεωτεμαχίου. Τα αποσπάσματα θα είναι έγχρωμα. Ακολουθούν κτηματολογικά αποσπάσματα από την πρόσφατη (26/09/2011) ανάρτηση σε δήμους της Αττικής.



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : ΒΟΡΕΙΟΣ ΤΟΜΕΑΣ ΑΘΗΝΩΝ  
 ΔΗΜΟΣ : ΚΗΦΙΣΙΑΣ  
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : ΚΗΦΙΣΙΑΣ  
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ :

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ  
 Ν. 2308/95**

Η πληροφορία που περιέχεται στο παρόν απόσπασμα είναι το αποτέλεσμα της επεξεργασίας των στοιχείων που συλλέχθηκαν, με βάση τις διατάξεις του ν.2308/95, έως την **29/06/2011**

**ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΔΗΛΩΣΗΣ: 05069000100816372** | **ΚΩΔΙΚΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ: 05069000109390994**

**Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

**ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ**

<b>ΚΑΕΚ (Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου): 050693515007</b>		
ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ: 370	ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΗΛΩΣΗΣ/ΤΙΤΛΟΥ: 340.00	ΧΡΗΣΗ: Κατοικία
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΝΩΝΥΜΟΣ	ΤΚ: 14564	ΘΕΣΗ: ΑΔΑΜΕΣ

**ΚΤΙΡΙΑ**

(για τα οποία δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία)

Αριθμός Κτιρίου στο διάγραμμα	Αριθμός Ορόφων	Συνολικό Εμβαδόν Κτιρίου	Χρήση	Αρ. Κτιρίου στον τίτλο
01	1	61.06	Κατοικία	

**Β. ΕΓΓΡΑΠΤΕΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ**

**ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

<b>ΕΙΔΟΣ: Πλήρης</b>	<b>ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ: 50/100</b>		
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΙΤΛΟΥ</b>			
Είδος: Συμβολαιογραφικό Έγγραφο ΣΤΥΛΙΑΝΗ	Αριθμός & Ημερομηνία: 12618 06/02/2004	ΒΛΑΧΟΝΙΚΟΛΕΑ-ΣΤΑΘΑΚΗ	
Υποθηκοφυλακείο: ΚΗΦΙΣΙΑΣ	Τόμος: 88	Αριθμός: 179	Ημ/μία Μεταγραφής: 10/02/2004
Αιτία Κτήσης: Πώληση			

**Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΠΡΟΣΩΡΙΝΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΙΝΑΚΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΜΕ ΕΚΤΕΤΑΜΕΝΟ ΚΑΕΚ: 050693515007/00/00**

ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΣ (ΦΥΣΙΚΟ / ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ)	ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΑΓΝΩΣΤΟΣ	Πλήρης Κυριότητα	1/2
ΣΜΥΡΑΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	Πλήρης Κυριότητα	50/100

**ΕΝΤΥΠΟ Α**



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : ΒΟΡΕΙΟΣ ΤΟΜΕΑΣ ΑΘΗΝΩΝ  
 ΔΗΜΟΣ : ΚΗΦΙΣΙΑΣ  
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : ΚΗΦΙΣΙΑΣ  
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ :

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ**

<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ</b>			
Όνοματεπώνυμο: ΣΜΥΡΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ			
Όνοματεπώνυμο Πατέρα: ΣΜΥΡΛΗΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ			
Όνοματεπώνυμο Μητέρας: ΣΜΥΡΛΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ			
Ημερομηνία & Τόπος Γέννησης: 05/09/1964 ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ			
Αρ.Ταυτότητας/ Διαβατηρίου: Τ008501			
Ημ/νία Έκδοσης: 28/12/1998		Εκδούσα Αρχή: Υπουργείο Δημόσιας Τάξης - Αστυνομικό Τμήμα ΑΝΘΟΥΠΟΛΗΣ	
<b>Α.Φ.Μ.: 034804538</b>			
Οδός: ΑΝΟΙΞΕΩΣ	Αριθμός: 53	Ταχ.Κώδικας:	Δήμος-Κοινότητα: ΚΗΦΙΣΙΑΣ
Νομός: ΑΤΤΙΚΗΣ	Χώρα: ΕΛΛΑΔΑ		
Τηλέφωνο σταθερό: 2106202921		Τηλέφωνο κινητό: 6948201269	
FAX:		E- mail:	

**ΚΩΔΙΚΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΟΠΟΙΟΥΣ ΕΧΕΤΕ ΥΠΟΒΑΛΕΙ ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ Ν.2308/95**

Για δικαιώματα που συμπεριλήφθηκαν στην Ανάρτηση			
05069000109390993	05069000109390994		

**ΣΜΥΡΛΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ  
 ΑΝΟΙΞΕΩΣ 53  
 ΚΗΦΙΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : ΒΟΡΕΙΟΣ ΤΟΜΕΑΣ ΑΘΗΝΩΝ  
 ΔΗΜΟΣ : ΚΗΦΙΣΙΑΣ  
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : ΚΗΦΙΣΙΑΣ  
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ :



ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ: **050693515007**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΠΡΟΣΩΡΙΝΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ**



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- Όριο γεωτεμαχίου που αφορά το απόσπασμα
- Όριο γεωτεμαχίου
- - - Όριο χώρου αποκλειστικής χρήσης διηρημένων ιδιοκτησιών
- Ζώνη δουλείας
- Διεκδικούμενη δασική έκταση
- Όριο νομής από αναδασμό

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:1000  
 Φωτοληψία: 2007 έως 2009

Εμβαδόν γεωτεμαχίου από κτηματογράφηση: 370 τ.μ.  
 Εμβαδόν δήλωσης / τίτλου: 340.00 τ.μ.

Αποδεκτή απόκλιση εμβαδού: ± 25.93 τ.μ.  
 Σύστημα αναφοράς: Ε.Γ.Σ.Α. '87



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : ΒΟΡΕΙΟΣ ΤΟΜΕΑΣ ΑΘΗΝΩΝ  
 ΔΗΜΟΣ : ΚΗΦΙΣΙΑΣ  
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : ΚΗΦΙΣΙΑΣ  
 ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ :

**ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΜΕ ΚΑΕΚ: 050693515007**

ΑΑ	Συντεταγμένες κορυφών του γεωτεμαχίου	
	X	Y
1	483429.036	4216930.180
2	483425.412	4216918.496
3	483454.107	4216908.319
4	483457.109	4216920.404

Παρατηρήσεις

1. Η ακρίβεια των συντεταγμένων είναι αυτή που ορίζεται από τις τεχνικές προδιαγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου, με τις οποίες συντάχθηκαν τα κτηματολογικά διαγράμματα.
2. Το πλήθος των δεκαδικών ψηφίων στις συντεταγμένες δεν υποδηλώνει την ακρίβεια τους, αλλά δίνεται ώστε να ελαχιστοποιηθεί τυχόν σφάλμα στρογγύλευσης στον υπολογισμό του εμβαδού.
3. Η κλίμακα απόδοσης του διαγράμματος εξυπηρετεί την ευκρίνεια του σχεδίου και δεν αντιστοιχεί απαραίτητα στην ακρίβεια συλλογής των δεδομένων.

## 4.5 Ανάρτηση

Σκοπός της ανάρτησης είναι η ενημέρωση του κοινού μέσω της δημοσιότητας των επεξεργασμένων στοιχείων. Έτσι ο κάθε ενδιαφερόμενος θα λάβει γνώση για την καταγραφή των δικαιωμάτων και την ορθή γεωγραφική απεικόνισή τους. Η ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων διαρκεί δύο μήνες με δυνατότητα δίμηνης παράτασης. Στο διάστημα που σαφώς ορίζεται νομοθετικά, ο κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλλει αίτηση διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής, αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων ή ένσταση κατά του περιεχομένου των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων. Προϋπόθεση για την υποβολή αντιρρήσεων είναι η υποβολή δήλωσης του Ν.2308/1995 και η καταβολή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης. Κατά το διάστημα που ορίζεται (δύο μήνες για κατοίκους εσωτερικού και τέσσερις μήνες για κατοίκους εξωτερικού), ο ανάδοχος παραλαμβάνει ενστάσεις, αιτήσεις διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής, αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος και αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων. Ακόμα πρέπει να είναι σε διαθεσιμότητα τα στοιχεία της κτηματολογικής βάσης έτσι ώστε να είναι δυνατή η ενημέρωση κάθε ενδιαφερόμενου για εκκρεμότητες, ακυρωμένες εγγραφές, διεκδικούμενα, απορριφθέντα δικαιώματα κλπ.

Για την σύνταξη των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων η Κτηματολόγιο Α.Ε. οφείλει να ειδοποιήσει τον ανάδοχο για την ημερομηνία διενέργειας τελευταίας ενημέρωσης της βάσης – ημερομηνία “κλειδώματος” της βάσης. Αυτή η προσωρινά οριστική έκδοση της κτηματολογικής βάσης υποβάλλεται για έλεγχο στην Κτηματολόγιο Α.Ε., η οποία μετά τη διενέργεια των προβλεπόμενων ελέγχων και σε συνεννόηση με τον Ο.Κ.Χ.Ε., ορίζει τον τόπο και τον χρόνο διεξαγωγής της ανάρτησης. Κατόπιν σχετικής εντολής ο ανάδοχος προβαίνει στη σύνταξη και εκτύπωση των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων, υποβάλλει ψηφιακό αντίγραφο των αρχείων της κτηματολογικής βάσης, στη σύνταξη, εκτύπωση και διανομή των κτηματολογικών αποσπασμάτων, και την παροχή όλων των προβλεπόμενων υπηρεσιών του Γραφείου Κτηματογράφησης κατά τη φάση της ανάρτησης. Όσων δικαιούχων τα δικαιώματα έχουν συμπεριληφθεί στους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες, λαμβάνουν σχετικό κτηματολογικό απόσπασμα. Σε όσες περιπτώσεις δεν έχει καταβληθεί το αναλογούν πάγιο τέλος, αποστέλλεται συνοδευτική επιστολή ενημέρωσης τακτοποίησης της οφειλής.

Ενημερωτική επιστολή αποστέλλεται και σε όσους:

- Υπέβαλαν δήλωση αλλά είτε ο προσκομιζόμενος τίτλος δεν ήταν πρόσφορος, είτε το ακίνητο δεν εντοπίστηκε, είτε γιατί εκτοπίστηκε λόγω πρόκρισης δικαιώματος τρίτου.
- Υπέβαλαν μετά την ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης της βάσης για την ανάρτηση δήλωση εμπράγματος δικαιώματος με αιτία χρήσης έκτακτη χρησιμότητα για ακίνητα τα οποία στην ανάρτηση εμφανίζονται ως αγνώστου ιδιοκτήτη
- Δεν υπέβαλαν δήλωση, αλλά το δικαίωμά τους προέκυψε από στοιχεία τρίτων (πλασματικές δηλώσεις). Στην περίπτωση αυτή ενημερώνονται για την υποχρέωσή τους να υποβάλουν δήλωση και να καταβάλουν το πάγιο τέλος.

Το απόσπασμα και οι συνοδευτικές επιστολές αποστέλλονται με αποστολέα το Γραφείο Κτηματογράφησης στις εναλλακτικές διευθύνσεις που έχουν δηλωθεί ή και ηλεκτρονικά. Τα έξοδα ταχυδρομικής αποστολής βαρύνουν την Κτηματολόγιο Α.Ε. Σε όλη την διαδικασία ενημέρωσης ο ανάδοχος τηρεί αρχείο αποδεικτικών, παραλαβών, επιστροφών, κλπ. Οι φορείς που έχουν υποβάλει δήλωση για μεγάλο αριθμό δικαιωμάτων μέσω της ειδικής εφαρμογής της Κτηματολόγιο Α.Ε. δεν λαμβάνουν κτηματολογικά αποσπάσματα, αλλά τους γνωστοποιείται το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων σε ψηφιακή μορφή.

## 4.6 Αιτήσεις Διόρθωσης - Ενστάσεις

Κατά την περίοδο της ανάρτησης κάθε δικαιούχος προβαίνει σε έλεγχο ορθότητας και πληρότητας των εγγραφών. Σε περίπτωση που παρατηρηθούν ανακρίβειες ή ελλείψεις ο ενδιαφερόμενος αιτείται τη διόρθωση και άρση των ελαττωμάτων της. Το δικαίωμά του για υποβολή αίτησης διόρθωσης εκπορεύεται από την υποβολή αρχικής δήλωσης και με την καταβολή τέλους 5€. Οι αιτήσεις διόρθωσης υποβάλλονται σε σχετικά έντυπα στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Εξαιρέση αποτελούν οι αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος που μπορούν να υποβληθούν και ταχυδρομικά και ηλεκτρονικά. Οι περιπτώσεις αιτήσεων διόρθωσης αναλύονται διεξοδικά ακολούθως:

- Αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων

Εντός της οριζόμενης προθεσμίας, είναι δυνατόν να υποβληθούν αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων που αφορούν σε διόρθωση της θέσης, του σχήματος, των ορίων και του εμβαδού εφόσον το ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων γεωμετρικής ακρίβειας των κτηματολογικών διαγραμμάτων (σελ 60) αλλά και να εμφανίζει γεωμετρική συμβατότητα (σελ 62). Δηλαδή, επιτρέπεται η αίτηση διόρθωσης για ακίνητα που συμβαδίζουν σε απαιτήσεις ακριβείας με τις προδιαγραφές του έργου.

- Αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος

Οι αιτήσεις πρόδηλου σφάλματος αφορούν σε παραλήψεις ή ανακρίβειες που εύκολα τεκμηριώνονται και ιδίως από δημόσια έγγραφα. Πιο αναλυτικά, αφορούν σε λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων του δικαιούχου, λανθασμένη αναγραφή του είδους του δηλούμενου δικαιώματος και λανθασμένη αναγραφή στα στοιχεία της ανάρτησης του τίτλου κτήσης του δικαιώματος. Δεν αποτελεί πρόδηλο σφάλμα όποια αίτηση περιλαμβάνει μεταβολή γεωμετρικών στοιχείων ή προϋποθέτει εκτοπισμό δικαιώματος τρίτου. Η αίτηση κατατίθεται σε σχετικό τυποποιημένο έντυπο.

- Αιτήσεις διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής

Αφορά στις περιπτώσεις που κάποιο δικαίωμα δεν συμπεριλήφθηκε στους πίνακες και τα διαγράμματα της ανάρτησης. Για την περίπτωση που η εγγραφή δεν συμπεριλήφθηκε εξαιτίας μη δυνατότητας εντοπισμού του ακινήτου ο ανάδοχος οφείλει να εντοπίσει την ιδιοκτησία με διενέργεια αυτοψίας. Σημειώνεται ότι αν από τον εντοπισμό της ιδιοκτησίας προκύψει ότι στον κτηματολογικό πίνακα έχει εγγραφεί άλλος δικαιούχος δεν υποβάλλεται αίτηση διόρθωσης αλλά ένσταση.



- Υποβολή ενστάσεων

Αντίστοιχα και η ένσταση υποβάλλεται στην καθοριζόμενη προθεσμία και αφορά ένα και μόνο ακίνητο της υπό κτηματογράφησης περιοχής. Υποβάλλεται σε σχετικό τυποποιημένο έντυπο και συνοδεύεται από όλα τα αποδεικτικά στοιχεία που την τεκμηριώνουν. Οι ενστάσεις εξετάζονται από την επιτροπή της παραγράφου 13 του άρθρου 1 του Ν.3481/2006. Αν από την εισήγηση της ένστασης εκτοπίζεται άλλο δικαίωμα ο ανάδοχος οφείλει να διαθέσει όλα τα απαραίτητα σχετικά στοιχεία του εκτοπιζόμενου στον υποβάλλοντα την ένσταση, προκειμένου αυτός να του την γνωστοποιήσει. Όπως προαναφέρθηκε δεν μπορεί να δηλωθεί δικαίωμα γεωτεμαχίου που εμφανίζεται στην ανάρτηση ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Αντί δήλωσης υποβάλλεται ένσταση που πρέπει απαραίτητα να κοινοποιηθεί στο Δημόσιο. Ο ανάδοχος ενημερώνει τον ενιστάμενο για τις ενέργειες που πρέπει να προβεί προκειμένου η ένσταση να εξεταστεί από την επιτροπή.

Εκτός από την παραλαβή των αιτήσεων και των ενστάσεων ο ανάδοχος είναι επιφορτισμένος με την παραλαβή των δηλώσεων του Ν.2308/1995 από το οικείο Υποθηκοφυλακείο (μαζί με τα επισυναπτόμενα τοπογραφικά διαγράμματα). Υπενθυμίζεται ότι ένα μήνα μετά την έναρξη της ανάρτησης σε κάθε πράξη μετεγγραφής, εγγραφής ή σημείωσης είναι υποχρεωτική η υποβολή της δήλωσης και η κοινοποίησή της στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Ο ανάδοχος προχωρεί στην κωδικοποίηση και καταχώρηση των άνω δηλώσεων στην κεντρική βάση με τα ίδια κριτήρια εγκυρότητας και εκκρεμότητας.

Στην πρόσφατη ανάρτηση για την ψηφιοποίηση ενεργών τίτλων, οι αιτήσεις διόρθωσης καταθέτονται ηλεκτρονικά στην διεύθυνση: <https://www.ktimanet.gr/CitizenWebApp/Login.aspx?ReturnUrl=WelcomeAnartisi Page.aspx>. Από τον ιστοχώρο της Κτηματολόγιο Α.Ε. πληροφορούμαστε ότι οι αιτήσεις διορθώσεων για τους Ο.Τ.Α. φτάνουν σε ποσοστό μόλις 2% των δηλωθέντων δικαιωμάτων σε σχέση με το 20% των προηγούμενων φάσεων κτηματογράφησης. Η εμφανής μείωση του ποσοστού υποδηλώνει την αρτιότερη τεκμηρίωση και επεξεργασία που έγινε κατά τη διάρκεια ψηφιοποίησης ενεργών τίτλων.

## 4.7 Διορθώσεις – Παραδοτέα στοιχεία

Μετά την ολοκλήρωση της περιόδου συλλογής των ενστάσεων ο ανάδοχος προχωρά στην επεξεργασία τους. Γενικώς το σύνολο των ενστάσεων θα μπορούσε να χωριστεί σε τρεις κατηγορίες με βάση το περιεχόμενό τους. Στην πρώτη κατηγορία εντάσσονται οι ενστάσεις που αφορούν στα γεωμετρικά στοιχεία των γεωτεμαχίων, στη δεύτερη τα πρόδηλα σφάλματα και στη τρίτη οι ενστάσεις που αφορούν στις κτηματολογικές εγγραφές.

- Αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων

Κατά την επεξεργασία αυτών των αιτήσεων ο ανάδοχος οφείλει να συντάξει για κάθε μία από αυτές υπόμνημα που θα αναφέρει την αποδεκτή απόκλιση εμβαδού και την απόκλιση από την καθορισθείσα ζώνη κανονισμού ορίων. Με βάση τη διαφορά του εμβαδού καταμέτρησης/αίτησης διόρθωσης και με τις υπολογισμένες αποκλίσεις διακρίνονται δύο περιπτώσεις.

Αν η διαφορά εμβαδού είναι εκτός των ορίων απόκλισης, ο μηχανικός του ανάδοχου οφείλει να εξετάσει όλα τα αποδεικτικά στοιχεία που έχουν κατατεθεί μαζί με την ένσταση (συμβόλαια, τοπογραφικά διαγράμματα κλπ), καθώς και τα εμβαδά των ομόρων γεωτεμαχίων και να αντιμετωπίσει την ένσταση σε συσχετισμό με αυτά. Αν δεν είναι δυνατή η επαλήθευση των ορίων στο Γραφείο Κτηματογράφησης διενεργείται αυτοψία από τον μηχανικό του ανάδοχου όπου παρίσταται ο αιτών για να υποδείξει τα όρια του γεωτεμαχίου. Ο τελευταίος μεριμνά για την ειδοποίηση και των όμορων ιδιοκτητών ώστε να επιβεβαιώσουν και αποδεχτούν την υπόδειξη ορίων που θα διενεργηθεί. Συντάσσεται σχετική έκθεση αυτοψίας που συνυπογράφεται από τον μηχανικό, τον αιτούντα και τους παρευρισκόμενους όμορους. Αν διαπιστωθεί ότι τα όρια έχουν αποτυπωθεί ορθώς στο κτηματολογικό διάγραμμα η αίτηση απορρίπτεται. Αν διαπιστωθεί ότι απαιτείται διόρθωση των ορίων τότε η αίτηση χαρακτηρίζεται ως ένσταση και προωθείται στην αρμόδια επιτροπή.

Αν η διαφορά εμβαδού είναι εντός των ορίων απόκλισης η αίτηση απορρίπτεται αν δεν αφορά αμφισβήτηση σχήματος ή ορίων ή δεν τεκμηριώνεται επαρκώς. Σε αντίθετη περίπτωση εξετάζεται αν τα όρια του γεωτεμαχίου είναι ορθά αποτυπωμένα στο κτηματολογικό διάγραμμα συγκρινόμενα με τα στοιχεία που έχουν προσκομιστεί.

- Αιτήσεις διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων

Για τις αιτήσεις που αφορούν πρόδηλα σφάλματα δεν απαιτείται η σύνταξη υπομνήματος και εφόσον η αίτηση γίνει δεκτή, ο ανάδοχος καλείται να διορθώσει απ' ευθείας τα στοιχεία στη κεντρική βάση δεδομένων με σχετική μνεία των στοιχείων της αίτησης για μελλοντική αναφορά.

- Αιτήσεις διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής

Για τις αιτήσεις που αφορούν στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών θα εξεταστεί το περιεχόμενό τους καθώς και τα συνυποβαλλόμενα στοιχεία τεκμηρίωσής τους. Έπειτα θα συνταχθεί υπόμνημα με βάση το υπόδειγμα των προδιαγραφών και θα αιτιολογείται η απόρριψη ή αποδοχή της αίτησης.

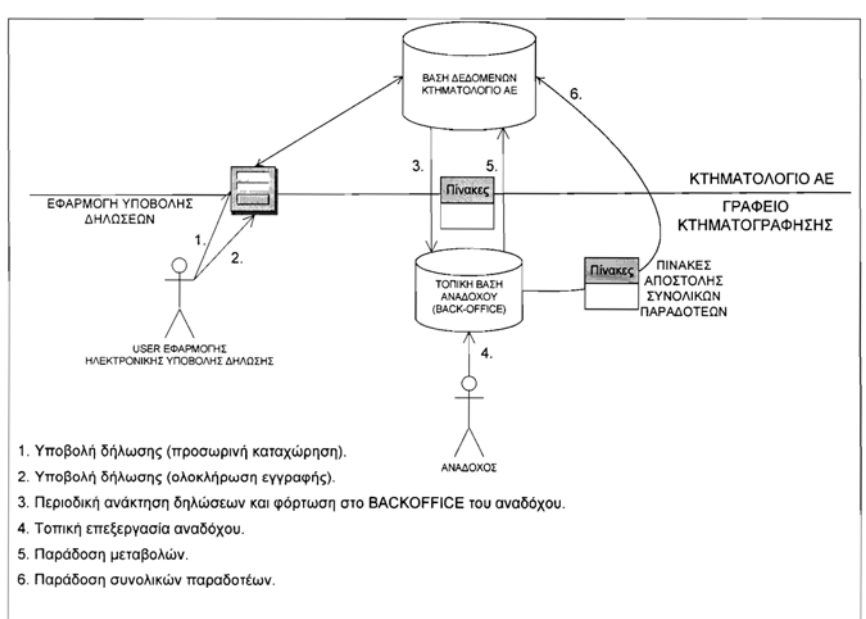
Για περιπτώσεις αιτήσεων που ο δικαιούχος δεν συμπεριλήφθηκε στους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες λόγω αδυναμίας εντοπισμού του ακινήτου, πρέπει να εξαντληθούν όλα τα διαθέσιμα μέσα για τον εντοπισμό του ακινήτου (συνιδιοκτήτες, όμοροι ιδιοκτήτες κλπ). Η αίτηση καταχωρείται ως ένσταση σε περίπτωση που στο ακίνητο εντοπίζεται άλλος δικαιούχος.

Όλα τα συνοδευτικά κάθε αίτησης διόρθωσης σαρώνονται και αρχειοθετούνται ψηφιακά στη σχετική βάση δεδομένων της Κτηματολόγιο Α.Ε.

Όσες από τις αιτήσεις – όλων των κατηγοριών – μετατρέπονται σε ενστάσεις, συντάσσεται το αντίστοιχο υπόμνημα που υπογράφεται από τον μηχανικό ή τον δικηγόρο του ανάδοχου ανάλογα με το περιεχόμενό της και ομαδοποιούνται ανά κτηματολογικά ενότητα, έπειτα ανά τομέα και τέλος ανά ΚΑΕΚ και κατανέμονται σε πίνακες πριν προωθηθούν στην επιτροπή ενστάσεων για να συζητηθούν (εκδικασθούν). Τις συνοδεύει η γνωμοδότηση των συνεργατών του ανάδοχου (δεκτή, απορριπτέα, δεκτή εν μέρει). Θα πρέπει να γίνει μνεία για κάποια ειδικά θέματα όσον αφορά τις ενστάσεις. Πιο συγκεκριμένα, τα θέματα που άπτονται κυρίως του Ελληνικού Δημοσίου επί δασικών περιοχών και θα αναλυθούν παρακάτω στο Κεφ. 5.2, καθώς και αιτήσεις διόρθωσης για δικαιώματα με αιτία κτήσης έκτακτη χρησικτησία. Σε αυτή την περίπτωση για να μην απορριφθεί η ένσταση θα πρέπει στο φάκελο να συνυποβάλλεται το ειδοποιητήριο κοινοποίησης στο Ελληνικό Δημόσιο. Μετά την εκδίκαση των ενστάσεων από την επιτροπή επιστρέφονται με τη μορφή πινάκων με τα πορίσματα της επιτροπής. Ο ανάδοχος επιφορτίζεται με την ενημέρωση της κτηματολογικής βάσης για τα αποτελέσματα της εξέτασης κάθε ένστασης. Αν κατά τη διάρκεια της επεξεργασίας των γνωμοδοτήσεων της επιτροπής, διαπιστωθεί σφάλμα τεχνικού χαρακτήρα ή ελλιπής τεκμηρίωση της απόφασης ενημερώνεται η Κτηματολόγιο ΑΕ για να παραπεμφθεί εκ νέου η υπόθεση στην επιτροπή μέχρι την επίλυσή της. Όμοια είναι στην κρίση των συνεργατών του ανάδοχου να προωθήσουν προς εξέταση υποθέσεις για τις οποίες δεν έχουν κατατεθεί ενστάσεις αλλά χρήζουν διευθέτησης για την ολοκλήρωση της κτηματογραφικής διαδικασίας.

Τα προς παράδοση στοιχεία θα πρέπει να ενημερώνονται διαρκώς με όσες μεταβολές λαμβάνουν χώρα (νέες δηλώσεις, δηλώσεις από το οικείο Υποθηκοφυλακείο, συμπληρωματικά στοιχεία δηλώσεων όπως τοπογραφικά και πιστοποιητικά μεταγραφής και διοικητικές πράξεις όπως πράξεις

εφαρμογής ή αναδασμούς που κυρώθηκαν) στο διάστημα μεταξύ ανάρτησης και πρώτων κτηματολογικών εγγραφών. Μετά τη σύνταξη και αναμόρφωση των παραδοτέων σύμφωνα με τις προδιαγραφές (ΦΕΚ 1443B/2007 – Εθνικό Τυπογραφείο) αποστέλλονται στην Κτηματολόγιο Α.Ε. για έλεγχο. Αν υπάρξουν διορθωτικές ενέργειες που απαιτείται να πραγματοποιηθούν, ο ανάδοχος τις διενεργεί και επανυποβάλλει την κτηματολογική βάση. Αν τα παραδοτέα στοιχεία συμπορεύονται με τις προδιαγραφές της, η Κτηματολόγιο Α.Ε. προχωρεί στην έγγραφη ενημέρωση του ανάδοχου για τις ημερομηνίες περαίωσης της κτηματολογικής βάσης, την παραλαβή των δηλώσεων του οικείου Υποθηκοφυλακείου και την καταχώρηση των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία. Ακόμα για τα παραδοτέα θα πρέπει να καθοριστούν η ημερομηνία υποβολής της τελικής κτηματολογικής βάσης, η ημερομηνία υποβολής των εκτυπωμένων τελικών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων και η ημερομηνία παράδοσης του αναλογικού αρχείου κτηματογράφησης. Έπειτα εκδίδεται από το διοικητικό συμβούλιο του ΟΚΧΕ, με εισήγηση της Κτηματολόγιο Α.Ε., η διαπιστωτική πράξη περαίωσης της διαδικασίας κτηματογράφησης ανά Ο.Τ.Α., την καταχώρηση των πρώτων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο και την έναρξη ισχύος του αντίστοιχου κτηματολογικού γραφείου. Σχηματικά η διαδικασία ανταλλαγής δεδομένων μεταξύ της Κτηματολόγιο Α.Ε. και το ανάδοχο σχήμα είναι η εξής:



Εικόνα 13- Διαδικασία ανταλλαγής δεδομένων

Πηγή: Εθνικό Τυπογραφείο – ΦΕΚ 1443B/2007

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 – ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΟΝ Δ. ΑΙΓΙΝΑΣ**

### **5.1 Εισαγωγικά στοιχεία**

Μετά τα όσα εκτενώς αναφέρθηκαν θα αναλυθεί μια εικονική εφαρμογή στο Δ. Αίγινας, έτσι ώστε να αποτυπωθούν όσο το δυνατόν καλύτερα οι διαδικασίες της κτηματογράφησης και να προταθούν κάποιες διορθωτικές ενέργειες που αποφέρουν καλύτερα αποτελέσματα.

Πριν την ανάπτυξη της διαδικασίας κτηματογράφησης παρατίθενται κάποια γενικά στοιχεία για τον Δ. Αίγινας. Είναι το δεύτερο μεγαλύτερο νησί του Αργοσαρωνικού, μετά την Σαλαμίνα και απέχει 16 ναυτικά μίλια από τον Πειραιά. Το μήκος των ακτών είναι 73 χλμ. Έχει έκταση περίπου 83 τετρ. χλμ. (83.000 στρέμματα) και πληθυσμό 13.500 κατοίκους, που το καλοκαίρι και σε παραθεριστικές περιόδους μπορεί να εκτοξευθεί σε 18.000 – 20.000. Το μεγαλύτερο μέρος του νησιού έχει ηφαιστειακή προέλευση. Αυτό παρατηρείται στο κεντρικό και νότιο τμήμα του νησιού, που αποτελείται από πετρωμένη λάβα. Η Αίγινα αποτελείται από χαμηλούς λόφους, πολλοί από τους οποίους καλύπτονται από πευκοδάση. Το υψηλότερο όρος της είναι το βουνό Όρος, με υψόμετρο 532 μέτρα, το οποίο δεν έχει σπουδαία βλάστηση, εκτός από θάμνους και άλλα χαμηλά φυτά.

Νότια και ανατολικά το Όρος σχηματίζει απόκρημνες βραχώδεις ακτές, αφήνοντας μόνο μικρούς κόλπους με εξαίρεση τον μεγάλο κόλπο της Αγίας Μαρίνας. Οι υπόλοιπες ακτές είναι ομαλές, με μικρούς ή μεγάλους κόλπους. Δυτικά και βορειοδυτικά υπάρχουν οι επίπεδες κατοικημένες περιοχές της Αίγινας, με το μεγάλο κόλπο του Μαραθώνα και το λιμάνι της πόλης της Αίγινας. Βόρεια υπάρχει η στενή κοιλάδα του Μεσαγρού, που ξεχωρίζει το βουνό από τα χαμηλά υψώματα που επεκτείνονται παράλληλα με τη βόρεια ακτή. Η διάταξη των οικισμών φαίνεται στην Εικόνα 14 που παρατίθεται ακολούθως:



Εικόνα 14 – Οικισμοί Δ. Αίγινας

Πηγή: <http://maps.google.gr/>

Εν γένει πρόκειται για έναν νησιωτικό δήμο που περιλαμβάνει 5 δημοτικά διαμερίσματα μεταξύ των οποίων τα κάτωθι: δ.δ. Αίγινας, δ.δ. Πέρδικας, δ.δ. Μεσαγρού, δ.δ. Κυψέλης και δ.δ. Βαθέος. Τα δημοτικά διαμερίσματα της Αίγινας καθώς και ο πληθυσμός τους κατά την απογραφή της 18<sup>ης</sup> Μαρτίου 2001 εμφανίζονται στον Πίνακα – 3 που ακολουθεί:

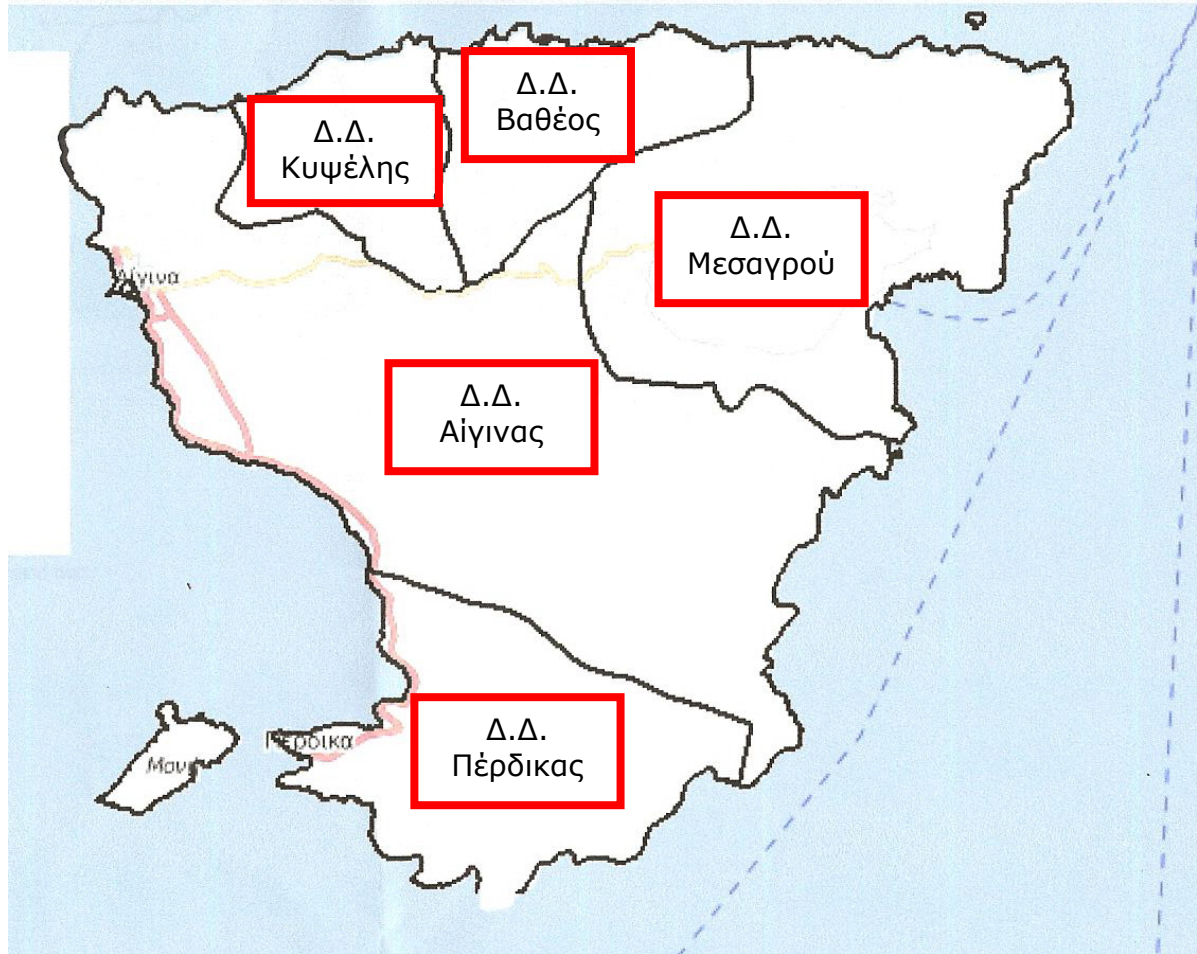
#### **Δήμος Αίγινας:**

1. Τοπικό Διαμέρισμα Αιγίνης (Έδρα οικισμός Αίγινα)	7783
2. Τοπικό Διαμέρισμα Βαθέος	1474
3. Τοπικό Διαμέρισμα Κυψέλης	1949
4. Τοπικό Διαμέρισμα Μεσαγρού	1603
5. Τοπικό Διαμέρισμα Πέρδικας	743
<b>Σύνολο:</b>	<b>13552</b>

Πίνακας – 3: Δημοτικά Διαμερίσματα και πληθυσμός Δ. Αίγινας

Πηγή: Ιστοχώρος Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης ([http://www.ypes.gr/UserFiles/f0ff9297-f516-40ff-a70e-eca84e2ec9b9/D\\_diairesi.xls](http://www.ypes.gr/UserFiles/f0ff9297-f516-40ff-a70e-eca84e2ec9b9/D_diairesi.xls))

Η γεωγραφική διάταξη των δημοτικών διαμερισμάτων φαίνεται στην Εικόνα – 15 που ακολουθεί:



Εικόνα 15 – Δημοτικά Διαμερίσματα Δ. Αίγινας

Πηγή: <http://maps.google.gr/>

Η Αίγινα μπορεί να αποτελέσει τυπικό παράδειγμα μελέτης, καθώς ο νησιωτικός χαρακτήρας της την περιορίζει γεωγραφικώς και μπορεί να μελετηθεί απομονωμένα. Παρατηρούνται αρκετά από τα φαινόμενα που απαντώνται στην χώρα μας και αφορούν στην ιδιοκτησία και αυτό την καθιστά κατάλληλη για διερεύνηση. Από τα προαναφερθέντα φαινόμενα επιλεκτικά αναφέρονται:

- Παρουσιάζει αστικό, περιαστικό και αγροτικό περιβάλλον
- Παρατηρείται μικροτεμαχισμός πέριξ των κατοικημένων περιοχών
- Υπάρχει τάση τουριστικής εκμετάλλευσης και άνοδος οικοδομικής δραστηριότητας → αύξηση αξίας γης → ενδιαφέρον πολιτών
- Υπάρχουν εγκαταλελειμμένες / ανεντόπιστες ιδιοκτησίες
- Υπάρχουν ιδιοκτησιακές αμφισβητήσεις, έντονες οικογενειακές αντιπαραθέσεις
- Πολλές ιδιοκτησίες στερούνται τίτλων
- Υπάρχουν θέματα δασικών / αιγιαλού / αρχαιολογίας
- Προβλήματα ΟΤΑ (έλλειψη μηχανοργάνωσης / προσωπικού)

- Έλλειψη υποβάθρων κάθε μορφής (χαρτογραφικών, στατιστικών) / έλλειψη μηχανοργάνωσης σε επίπεδο ΟΤΑ
- Έλλειψη έργων μεγάλης κλίμακας
- Βαρύτητα χρηματοδοτήσεων ακόμα σε έργα υποδομής
- Δεσμοί κοινωνίας/πολιτικής δυνατοί (μικρή κοινωνία) → αδιαφάνεια, επηρεασμός αρχών

Όπως αναφέρθηκε και στο Κεφάλαιο 2 (σελ 12), στη χώρα μας επικρατούν εθιμικά ιδιαίτερες αντιλήψεις σε ότι αφορά την ιδιοκτησία. Έτσι οι δεσμοί των πολιτών με την ιδιοκτησία και ό,τι αυτή συμβολίζει είναι ισχυροί. Η Αίγινα λόγω της γεωγραφικής της θέσης (πολύ κοντά στην Αθήνα) αλλά και της ιστορικής της (πρώτη πρωτεύουσα) έχει εγγραφές στο Υποθηκοφυλακείο της που χρονολογούνται από το 1857. Στο νησί λειτουργεί άμισθο Υποθηκοφυλακείο με μέσο όρο πενταετίας τις 4000 πράξεις ετησίως. Στεγάζεται σε χώρο 40 τ.μ. και απασχολεί 4 υπαλλήλους. Από στοιχεία που προφορικά αναφέρθηκαν από τον Υποθηκοφύλακα Αίγινας, καθώς η ετήσια αναφορά στο Υπουργείο Δικαιοσύνης δεν είναι κοινοποιήσιμη, παρατηρείται αυξητική τάση στις καταχωρούμενες πράξεις η οποία ξεκίνησε στα μέσα της δεκαετίας 1990 και συνεχίστηκε και μέχρι το 2003, όπου παρατηρήθηκε κατακόρυφη αύξηση/εκτίναξη, αποτέλεσμα και της αντίστοιχης οικοδομικής έξαρσης στο νησί. Την τελευταία πενταετία παρατηρείται σταθεροποιητική τάση στα υψηλά επίπεδα. Λόγοι που συντρέχουν για αυτό είναι εκτός από την συνεχόμενη ανοικοδόμηση, η επιλογή της Αίγινας για μόνιμη κατοικία (από παραθεριστική→μόνιμη κατοικία) λόγω της γειτνίασής της με την Αθήνα και της τακτικής της συγκοινωνίας. Ακόμα πολλοί συνταξιούχοι εξωτερικού μετεγκαθίστανται στην Αίγινα αποκτώντας την κατοικία αλλά και την αγροτική γη που επιθυμούν. Επίσης, η αύξηση του βιοτικού επιπέδου του πληθυσμού επιτείνει τις μεταβιβάσεις ακινήτων, καθώς αυξάνει η ζήτηση για μεγαλύτερα και αξιολογότερα ακίνητα από τους γηγενείς κατοίκους. Αυτοί είναι μερικοί από τους λόγους που οι πράξεις προς καταχώρηση στο Υποθηκοφυλακείο Αίγινας έχουν σταθεροποιηθεί σε υψηλά επίπεδα. Πριν προχωρήσουμε σε ανάλυση της εφαρμογής κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια προσεγγιστική εκτίμηση των αναμενόμενων δικαιωμάτων.

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων δικαιωμάτων παρατίθενται οι δύο μέθοδοι που εξετάστηκαν. Η πρώτη μέθοδος που αναφέρεται είναι κατά βάση προσεγγιστική και εμπεριέχει μεγάλο περιθώριο σφάλματος καθώς εφαρμόζεται με αρκετές παραδοχές. Πιο επεξηγηματικά, από τα στοιχεία που υπάρχουν για την πρώτη γενιά κτηματογραφήσεων θα γίνει μια αναγωγή σε δικαιώματα ανά στρέμμα και αναλογικά για την έκταση της Αίγινας θα προκύψουν τα αναμενόμενα δικαιώματα. Προτιμάται αυτή η μέθοδος από την αναγωγή σε δικαίωμα ανά κάτοικο γιατί είναι πιο αντικειμενική και απορρίπτει κοινωνικά κριτήρια που μπορεί να παρεισφρήσουν, άλλωστε το Κτηματολόγιο είναι κτηματοκεντρικό σύστημα. Ακόμα αποφεύγεται η χρήση στατιστικών στοιχείων από την



πρόσφατη ψηφιοποίηση ενεργών τίτλων καθώς το δείγμα θα περιέχει επί το πλείστον αστικές περιοχές (και μάλιστα τις πιο πυκνοκατοικημένες της χώρας) και η αναγωγή στο μικτό περιβάλλον της Αίγινας (αστικό, περιαστικό και αγροτικό) δεν θα ήταν αντιπροσωπευτική. Στον Πίνακα – 4 που παρατίθεται εμφανίζονται τα στοιχεία και η επεξεργασία τους:

Χρονική Περίοδος	Αριθμός Κτημ. Γραφείων	Αριθμός περιοχών (Δήμοι, κοινότητες, ΔΔ)	Έκταση (στρέμματα)	Αριθμός δικαιωμάτων	Αριθμός δικαιωμάτων / στρέμμα
31/ 12/ 2003	15	21	612741	165511	0.27
7/ 3/ 2004	22	36	961772	303396	0.32
31/ 12/ 2005	78	241	5122544	3079240	0.60
1/ 9/ 2006	86	291	6703746	4615072	0.69
30/9/2007	91	310	7405703	5631332	0.76
17/12/2007	94	317	7561000	5866000	0.78
26/05/2008	95	325	7948201	6278762	0.79
				<b>Μέσος Όρος</b>	<b>0.60</b>

Πίνακας – 4: Πίνακας Προόδου Πρώτης Γενιάς Κτηματογραφήσεων και αναγωγή αριθμού δικαιωμάτων / στρέμμα

Πηγή: Ιστοχώρος Κτηματολογίου Α.Ε.  
(<http://www.ktimatologio.gr/site/index.php?module=content&cid=003001001>)

Από τα στοιχεία του Πίνακα – 4 μπορεί να προκύψουν τα αναμενόμενα δικαιώματα για τον Δ. Αίγινας. Η έκτασή της είναι 82,96 τετρ. χλμ. μετατρεπόμενο σε στρέμματα είναι περίπου 83.000 στρ. Με την υπόθεση 0,60 δικαιώματα/στρέμμα για την Αίγινα αναμένονται 49.800≈50.000 δικαιώματα. Επαναλαμβάνεται ότι πρόκειται για προσεγγιστική τιμή για τις ανάγκες της εφαρμογής. Με την απλή υπόθεση ότι τα ακίνητα μεταβιβάζονται λόγω εναλλαγής γενεάς κάθε 20 έτη, με μέσο όρο μεταβιβάσεων 4.000/έτος στο Υποθηκοφυλακείο Αίγινας θα έπρεπε να υπάρχουν τουλάχιστον 80.000 δικαιώματα. Έτσι το αποτέλεσμα της πρώτης μεθόδου δεν κρίνεται επαρκές και ανταποκρινόμενο στην πραγματικότητα. Για τον λόγο αυτό θα εξεταστεί και η δεύτερη μέθοδος που είναι συγκριτική.

Σύμφωνα με αυτή, θα παραλληλιστούν τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί για τον Δ. Σαλαμίνας που λειτουργεί Κτηματολόγιο από παλαιότερα και θα αναχθούν στον δήμο της Αίγινας. Πιο συγκεκριμένα, το Κτηματολόγιο ολοκληρώθηκε για ολόκληρο το δήμο Σαλαμίνας στις

12/02/2007 (ημερομηνία έναρξης λειτουργίας μεταβατικού Κτηματολογικού Γραφείου). Η Σαλαμίνα περιλαμβάνει 4 δημοτικά διαμερίσματα: δ.δ. Αιαντείου, δ.δ. Αμπελακίων, δ.δ. Σαλαμίνας και δ.δ. Σεληνίων. Η έκτασή της είναι 93 τετρ.χλμ.  $\approx$  93.000 στρέμματα. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο πληθυσμός της είναι 23.500 κάτοικοι. Η επιλογή της περιοχής της Σαλαμίνας έγινε διότι:

- α) είναι κοντινή γεωγραφικά περιοχή και αναμένεται η ίδια ή συγγενής αντιμετώπιση των ακινήτων
- β) έχει την ίδια περίπου κατανομή αστικών/αγροτικών περιοχών
- γ) έχει αρκετές από τις ιδιαιτερότητες της Αίγινας (νησιωτική περιοχή, κοντά στην Αθήνα, δασικά/αιγιαλοί/αρχαιολογικά προβλήματα, κλπ)
- δ) η Σαλαμίνα έχει πραγματικά στοιχεία λειτουργούντος μεταβατικού Κτηματολογικού Γραφείου

Από την εταιρεία ΓΕΩΤΟΠΟΣ Α.Ε. που εκπόνησε την μελέτη στον συγκεκριμένο δήμο ενημερωνόμαστε ότι δηλώθηκαν 292.000 δικαιώματα. Με την αντίστοιχη αναγωγή προκύπτουν 3,14 δικαιώματα/στρέμμα, μέγεθος αρκετά υψηλότερο από την προηγούμενη μέθοδο. Για την αναγωγή στον Δ. Αίγινας θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν η διαφορετικότητα των 2 δήμων σε ποσοστό πολυώροφων κτιρίων (στην Αίγινα υπάρχουν μόνο τρία >3 ορόφων), ενώ στην Σαλαμίνα παρατηρείται οροφοκτησία σε μεγάλο βαθμό και έτσι αύξηση των δικαιωμάτων δυσανάλογα ως προς το έδαφος/έκταση. Για τον λόγο αυτό, επιβάλλεται μία μείωση του μεγέθους που προέκυψε από 3,14 σε 2,20. Έτσι για την Αίγινα θα προκύψουν περίπου 182.600 δικαιώματα (στρογγυλεύοντας θεωρούμε 180.000 δικαιώματα). Μέγεθος αρκετά υψηλότερο από την προηγούμενη μέθοδο αλλά και από τον εμπειρικό υπολογισμό των 80.000 δικαιωμάτων (4.000 δικαιώματα x 20 έτη = 80.000 δικαιώματα).

Πριν την ανάλυση της διαδικασίας κτηματογράφησης κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο δόμησης που ισχύει στην Αίγινα. Η Αίγινα πολεοδομικά υπάγεται στην Πολεοδομία Νομαρχίας Πειραιά. Στο νησί υπάρχει Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου που δεν έχει όμως κανένα ρόλο όσον αφορά τις πολεοδομικές διαδικασίες (ασχολείται με τα τεχνικά έργα του Δήμου). Έτσι όλο το αρχείο που αφορά σε υφιστάμενους οικισμούς, όρους δόμησης, κλπ προμηθεύεται από τον Πειραιά. Υπάρχει Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο για το δημοτικό διαμέρισμα Αίγινας (ΦΕΚ 974Δ/1994) και βρίσκεται υπό εκπόνηση από τον Οργανισμό Αθήνας το ΓΠΣ για ολόκληρο τον Δήμο. Στην πόλη της Αίγινας υπάρχει ρυμοτομικό διάγραμμα (σχέδιο πόλης) του 1898 με μεταγενέστερες τροποποιήσεις. Ακόμα υπάρχουν ΖΟΕ σε τμήμα του υπόλοιπου δημοτικού διαμερίσματος Αίγινας (ΦΕΚ 539Δ/1989), όπου έχουν συμπεριληφθεί οι κατηργημένοι οικισμοί προ 1923. Άλλη ΖΟΕ υπάρχει στο δημοτικό διαμέρισμα Κυψέλης (ΦΕΚ 1530Δ/1993). Κατά τα άλλα υπάρχουν οικισμοί προ 1923 (ΦΕΚ 138Δ/1981), οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων (ΦΕΚ 181Δ/1985) και περιοχές εκτός σχεδίου. Μια ιδιαιτερότητα που αξίζει να αναφερθεί είναι

δύο περιοχές με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο: ο συνοικισμός «Επιστημόνων – Διανοούμενων και Καλλιτεχνών» που εντάχθηκε το 1972 (ΦΕΚ 297Δ/1972, τροποποίηση ΦΕΚ 559Δ/1993) και ο οικισμός «Αμυγδάλα» που εντάχθηκε το 1995 (ΦΕΚ 752Δ/1995) με ειδικούς όρους δόμησης και οι δύο στο δ.δ. Πέρδικας. Οι πληροφορίες των οικισμών εμφανίζονται στον Πίνακα – 5 που ακολουθεί:

<b>A/A</b>	<b>Δημοτικό Διαμέρισμα</b>	<b>Οικισμός</b>	<b>Νομοθετικό Πλαίσιο Δόμησης</b>	<b>Παρατηρήσεις</b>
<b>1 Βαθέος</b>		<i>Βαθύ</i>	ΦΕΚ 181Δ/85 και ΦΕΚ 1224Δ/93	Οικισμός κάτω των 2000 κατ.
		<i>Άγιοι</i>	ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23
		<i>Σουβάλα</i>	ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23
<b>2 Κυψέλης</b>		<i>Κυψέλη</i>	ΦΕΚ 1530Δ/93 Ζώνη Α'	Οικισμός προ '23
			ΦΕΚ 181Δ/85	Μετά την διαπιστωτική πράξη με αριθμ. 7054/138/27.6.2001
			ΦΕΚ 138Δ/81	Μόνο για παρέκκλιση
<b>3 Μεσαγρού</b>		<i>Μεσαγρός</i>	ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23
		<i>Αγία Μαρίνα</i>	ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23
		<i>Άλωνες</i>	ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23
		<i>Βαγία</i>	ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23
<b>4 Πέρδικας</b>		<i>Πέρδικα</i>	ΦΕΚ 181Δ/85 και ΦΕΚ 12Δ/93	Οικισμός κάτω των 2000 κατ.
		<i>Αιγινήτισσα (Διανοούμενων Καλλιτεχνών)</i>	ΦΕΚ 297Δ/72	Διάταγμα ένταξης
			ΦΕΚ 559Δ/93	Διάταγμα αναθεώρησης
		<i>Σφεντούρι</i>	ΦΕΚ 181Δ/85 και ΦΕΚ 1224Δ/93	Οικισμός κάτω των 2000 κατ.
		<i>Αμυγδάλα</i>	ΦΕΚ 752Δ/95	Προεδρικό Διάταγμα 20/9/95
<b>5 Αίγινα</b>		<i>Αίγινα πόλη</i>	ΦΕΚ 119Δ/1898	Διάταγμα ένταξης 22/6/1898
			ΦΕΚ 594Δ/78	Παραδοσιακός οικισμός
			ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23
			ΦΕΚ 15Δ/77	Γενικοί όροι δόμησης
	<i>Μαραθώνας</i>	ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23	
	<i>Πόρτες</i>	ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23	
	<i>Κοντός</i>	ΦΕΚ 138Δ/81	Οικισμός προ '23	
	<i>Παχειά Ράχη</i>	ΦΕΚ 1032Δ/96	Παραδοσιακός	

	(χωρίς όρια)	οικισμός
<i>Χλόη</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Οικισμός προ '23
<i>Άγιοι Ασώματοι</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Οικισμός προ '23
<i>Λιβάδι</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Πλακάκια</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Άγιος Φώτιος</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Κάμπος - Μύλοι</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Αγία Παρασκευή</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Μεριστός - Όμορφη Εκκλησιά</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Αγία Ειρήνη - Λιμπόνες</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Παλαιόπυργος</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Βροχεία</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Παγώνι</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Αγία Φανερωμένη</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός
<i>Περιβόλα</i>	ΦΕΚ 539Δ/89	Καταργημένος οικισμός

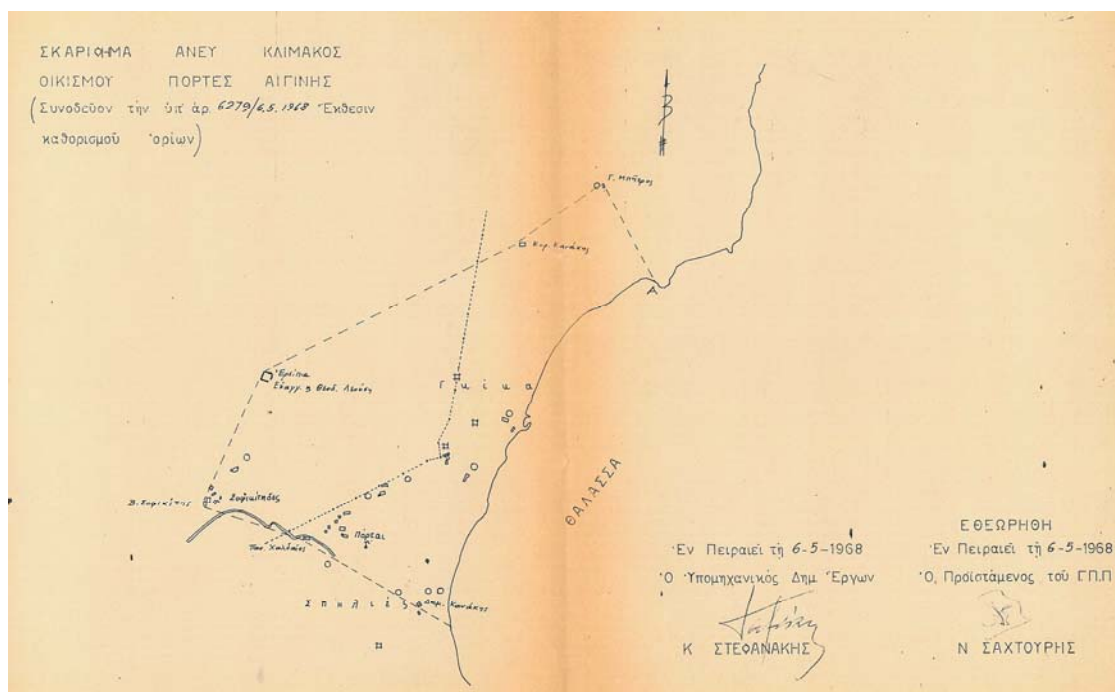
Πίνακας – 5: Οικισμοί και ΦΕΚ όρων δόμησης περιοχών Αίγινας

Πηγή: Νομαρχία Πειραιώς, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τμήμα Τοπογραφικού και Όρων Δόμησης

Για την καλύτερη κατανόηση της κατανομής των οικισμών αλλά και σαν εργαλείο για τον καθορισμό των περιοχών εντός και εκτός σχεδίου, που είναι απαραίτητα για το υπόβαθρο θα καταρτιστεί διάγραμμα απεικόνισης των οικισμών του Δ. Αίγινας.

Από τον ιστοχώρο <http://geodata.gov.gr/geodata/> έγινε προμήθεια του περιγράμματος του νησιού σε ηλεκτρονική μορφή. Αυτή η διανυσματική μορφή της ακτογραμμής (που παράλληλα αποτελεί και διοικητικό όριο του Δήμου) θα αποτελέσει τη βάση των παραγόμενων σχεδίων. Εισήχθηκε σε σχεδιαστικό πρόγραμμα και από το συνοδευτικό αρχείο συντεταγμένων/προσανατολισμού (\*.twf) έγινε η γεωαναφορά της στο ΕΓΣΑ '87.

Από τη Νομαρχία Πειραιώς, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τμήμα Τοπογραφικού και Όρων Δόμησης, έγινε η προμήθεια των σκαριφημάτων των ορίων των οικισμών και των περιοχών της Αίγινας. Από την ως άνω Υπηρεσία έχει γίνει σάρωση των πινακίδων και των σκαριφημάτων καθορισμού των ορίων των οικισμών, που στην πλειοψηφία τους συντάχθηκαν κατά τα έτη 1965-1975. Τα σκαριφήματα που συνοδεύουν τις πράξεις καθορισμού ορίων δεν είναι σχεδιασμένα επί χαρτογραφικού υποβάθρου (1:5.000 της Γ.Υ.Σ.) και στερούνται κλίμακας. Τα μόνα χαρακτηριστικά σημεία που αναφέρουν είναι τα όρια της τεθλασμένης γραμμής των ορίων. Συχνά αυτά τα σημεία είναι οικίες, εκκλησίες και σημεία της ακτογραμμής και του οδικού δικτύου. Με την πάροδο των ετών έχουν επέλθει μεταβολές στους ιδιοκτήτες και χωρίς το χαρτογραφικό υπόβαθρο, ο εντοπισμός των οικιών καθίσταται δυσχερής. Ακολούθως (Εικόνα 16) παρατίθεται απόσπασμα από τον καθορισμό του οικισμού προ του έτους 1923 «Πόρτες»:



Εικόνα 16 – Σαρωμένο σκαρίφημα καθορισμού ορίου οικισμού προ 1923 «Πόρτες» - Δ.δ. Αίγινας

Πηγή: Νομαρχία Πειραιώς, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τμήμα Τοπογραφικού και Όρων Δόμησης

Για την ολοκλήρωση της σύνταξης του διαγράμματος έγινε απόπειρα ηλεκτρονικής προσαρμογής των σκαριφημάτων στο διανυσματικό υπόβαθρο της ακτογραμμής. Στο σχεδιαστικό πρόγραμμα εισήχθησαν τα σκαριφήματα των καθορισμών και με κατάλληλη στροφή, μετατόπιση και μεταβολή της κλίμακάς τους, έγινε προσπάθεια σύμπτωσης και προσαρμογής τους. Κάποια σκαριφήματα που δεν είχαν επαρκή στοιχεία, ή τα όσα απεικόνιζαν δεν επαρκούσαν για τον συσχετισμό τους, δεν κατέστη

εφικτό να ενσωματωθούν στο διάγραμμα. Έγινε άλλη προσέγγιση ταυτοποίησης των διαγραμμάτων με την υφιστάμενη κατάσταση. Αυτή πραγματοποιήθηκε με το πρόγραμμα Google earth. Σε αυτό έγινε αλληλεπίθεση (image overlay) της εικόνας του σκαριφήματος με διαφάνεια της υφής της, στο υπόβαθρο του προγράμματος και με κατάλληλη προσαρμογή επιχειρήθηκε η ταύτισή τους. Επειδή το συγκεκριμένο πρόγραμμα (όπως και πολλά παρόμοιά του) χρησιμοποιούν σύγχρονο υπόβαθρο δορυφορικών εικόνων, προκαλείται σύγχυση στη φωτοερμηνεία του παραγόμενου αποτελέσματος, λόγω της ύπαρξης πληθώρας νέων κτισμάτων και εν γένει αλλαγής της περιοχής. Ακόμα η έλλειψη κλίμακας στα σκαριφήματα δημιουργεί ασάφεια για το αν το πρόβλημα προέρχεται από μη ικανή προσαρμογή της εικόνας ή από αδυναμία ταύτισης λόγω μη τήρησης των σχετικών θέσεων των απεικονιζόμενων αντικειμένων. Άλλο μειονέκτημα αυτής της μεθόδου είναι ότι η συγκεκριμένη εφαρμογή επιτρέπει την διαφορετική μεταβολή της κλίμακας κατά άξονα (γραμμική παραμόρφωση), αλλοιώνοντας την αρχική αναλογία της εικόνας και οδηγώντας σε αναληθή αποτελέσματα. Για τους λόγους αυτούς πραγματοποιήθηκαν επιτόπιοι έλεγχοι και με αναζητήσεις εντοπίστηκαν τα ακίνητα που καθορίζουν το όριο του κάθε οικισμού, στις πινακίδες που αντιμετωπίστηκαν τα προβλήματα που προαναφέρθηκαν. Κατά τον εντοπισμό των ακινήτων και όποιου άλλου σημείου κρίθηκε χρήσιμο για τον συσχετισμό, καταχωρήθηκε και ένα ζεύγος συντεταγμένων από GPS χειρός (Garmin 76CS) ανά σημείο. Αυτό βοήθησε στον καλύτερο εντοπισμό επί του υποβάθρου και της ταύτισης του απεικονιζόμενου ακινήτου (που ταυτοποιήθηκε από ιδιοκτήτη ή όμορο) με την θέση του στο χάρτη. Σημειώνεται ότι ο εντοπισμός δεν έγινε από τις συντεταγμένες, αλλά από συσχετισμό όλου του σκαριφήματος στη βέλτιστη προσαρμογή του. Η ακρίβεια του GPS χειρός μόνο αναγνωριστική ισχύ μπορεί να έχει σε τοπογραφικές εργασίες.

Ειδική περίπτωση αποτελούν οι οικισμοί της Αιγινήτισσας (Διανοούμενων – Καλλιτεχνών και Επιστημόνων) που τα ρυμοτομικά διαγράμματά τους είναι συνταγμένα σε Hatt και ΕΓΣΑ '87 αντίστοιχα. Για την αξιοποίηση αυτών των διαγραμμάτων έγινε η διαλογή των συντεταγμένων των κορυφών των σχεδίων και αντίστοιχα πινακοποίηση των συντεταγμένων τους. Μετά την απαραίτητη μετατροπή από Hatt → ΕΓΣΑ '87 του περιγράμματος πραγματοποιήθηκε με το ελεύθερο λογισμικό Coords.gr, έγινε εισαγωγή των γραμμών στο διανυσματικό υπόβαθρο της περιοχής. Αν η διαδικασία ήταν κανονική μελέτη σύνταξης Κτηματολογίου, θα έπρεπε ο μετασχηματισμός να γίνει για το σύνολο των κορυφών και όχι μόνο για το περίγραμμα – για να προκύψουν και τα γεωτεμάχια, όπως είναι καθορισμένες – και ο μετασχηματισμός θα γινόταν με πολύ αυστηρά κριτήρια για να επιτευχθεί το βέλτιστο αποτέλεσμα. Ακόμα το παραγόμενο διάγραμμα θα έπρεπε να επιβεβαιωθεί και με επίγειες μετρήσεις σε καθορισμένα σημεία ελέγχου, και να γίνει σύγκριση των τιμών των συντεταγμένων για να επαληθευτεί το επίπεδο ακρίβειας που απαιτείται.

Με την προσαρμογή των σκαριφημάτων στο σχεδιαστικό πρόγραμμα πραγματοποιήθηκε ψηφιοποίηση των ορίων των οικισμών και εισαγωγή των συντεταγμένων των ορίων των ρυμοτομικών σχεδίων. Το παραγόμενο σχέδιο Τ3 επισυνάπτεται στην παρούσα.

Μια ανακατάταξη στα πολεοδομικά δρώμενα του νησιού τα τελευταία χρόνια είναι οι οριοθετήσεις περιοχών και από την Αρχαιολογία Κλασικών και από την Βυζαντινών Αρχαιοτήτων. Οι αρχαιολογικοί χώροι στην Αίγινα βρίσκονται διάσπαρτες σε όλα τα μέρη του νησιού και η έγκριση αρχαιολογίας είναι απαραίτητη σε οποιαδήποτε οικοδομική εργασία σε όλο το νησί. Οι κυριότερες από αυτές τις περιοχές είναι:

- Αρχαιολογικός χώρος Κολώνας (Πόλη Αίγινας)
- Αρχαιολογικός χώρος Αφαίας (Αγ. Μαρίνα)
- Παλαιοχώρα (Κοντός)
- Ιερά Μονή Παναγίας Χρυσολεόντισσας
- Ελλάνιο Όρος και οικισμός Λαζάρηδες
- Αρχαίο Λατομείο Λεοντίου
- Κρυπτός Λιμένας

Εκτός από τις οριοθετημένες που έχουν κηρυχθεί περιμετρικά τους αδόμητες ζώνες, υπάρχουν και άλλες που τελούν υπό καθεστώς αναστολής οικοδομικών εργασιών μέχρι να καθοριστούν ζώνες απαλλοτρίωσης και απολύτου προστασίας. Είναι γνωστή η χρονοβόρα γραφειοκρατία που διέπει τις κρατικές υπηρεσίες. Έτσι έχουν κηρυχθεί πολλές περιοχές προς απαλλοτρίωση για αρχαιολογικούς σκοπούς, αλλά δεν έχουν προχωρήσει οι σχετικές διαδικασίες. Αυτές οι περιοχές είναι σε κατάσταση ομηρίας και αναμονής. Από την σχετική νομοθεσία προκύπτει ότι κατά την κήρυξη μιας περιοχής ως απαλλοτριωτέα, ο φορέας έχει στη διάθεσή του 18 μήνες να καταθέσει τα χρήματα στο ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, αλλιώς αίρεται η δέσμευση. Στην φάση της κτηματογράφησης για την απαλλοτρίωση συλλέγονται ελλιπή στοιχεία φερόμενων ιδιοκτητών και δεν καθίσταται δυνατή η επικοινωνία με τους ιδιοκτήτες των ακινήτων. Τα χρήματα παραμένουν στο ταμείο για 15 έτη (διάστημα που καθορίζεται νομικά), αλλά οι αρμόδιες υπηρεσίες δεν προβαίνουν σε κάποια ενέργεια εντοπισμού των ιδιοκτητών. Συχνά παρέρχεται άπρακτο το διάστημα των 15 (!) ετών και οι εκτάσεις αποδεσμεύονται, χωρίς όμως να μπορούν να αξιοποιηθούν, καθώς στερούνται όρων δόμησης. Απόσπασμα από το χάρτη δέσμευσης περιοχής πέριξ της Παλαιοχώρας Αίγινας έπεται (Εικόνα - 17):



Εικόνα 17 - Απόσπασμα Πρότασης Δέσμευσης Περιοχής για Αρχαιολογικούς σκοπούς περίξ Παλαιοχώρας Αίγινας  
Πηγή: Α΄ Εφορία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων & Google Earth

Η ως άνω δέσμευση άρθηκε μετά την σύσσωμη αντίδραση φορέων και πολιτών, καθώς δεσμεύει πολύ μεγάλο τμήμα του νησιού, ακόμα και πολύ απομακρυσμένο από τον οικισμό «Παλαιοχώρα» που χρήζει προστασίας. Παρόλο που για την σύνταξη του Κτηματολογίου δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από τους περιορισμούς που επιβάλλουν οι εφορίες αρχαιοτήτων, αναφέρεται ενδεικτικά ότι για ζώνες προστασίας δημοσιεύονται σε ΦΕΚ οι συντεταγμένες των κορυφών που τις αποτελούν (συνήθως σε Hatt) και μπορούν να περιληφθούν σε σχεδιαστικό υπόβαθρο με διαδικασίες μετασχηματισμού και ψηφιακής σχεδίασης

Παρουσιάστηκε μια «ακτινογραφία» της κατάστασης των ακινήτων στην Αίγινα, καθώς και μια προβολή των μειονεκτημάτων και των εξωτερικών παραγόντων που επηρεάζουν τα ακίνητα και δυσχεραίνουν τη σύνταξη Κτηματολογίου στην περιοχή. Η κατάσταση στην Αίγινα είναι μια τυπική περίπτωση για πολλές περιοχές της Ελλάδος. Ενσωματώνει πλήθος προβλημάτων που απαντώνται συχνά στην χώρα μας, όπως η παλαιότητα των στοιχείων προς αξιοποίηση, η μη χαρτογραφική τους αναφορά, εμπλοκή πολλών φορέων, μη συνεργαζόμενων μεταξύ τους, ύπαρξη πολλών περιορισμών, έλλειψη σχεδίου και προσανατολισμού στην



ανάπτυξη (συχνά η πολιτεία έπεται των καταστάσεων και ο σχεδιασμός που θα έπρεπε να γίνει, αντικαθίσταται από πρόστιμα και περιοριστικές διατάξεις).

Πολλές από αυτές τις δυσκολίες θα αρθούν με την λειτουργία του Κτηματολογίου και η ορθή χρήση του μπορεί να αποτελέσει εργαλείο ανάπτυξης και σχεδιασμού που θα αποβεί χρήσιμο τόσο για τους εμπλεκόμενους φορείς όσο και τους πολίτες.

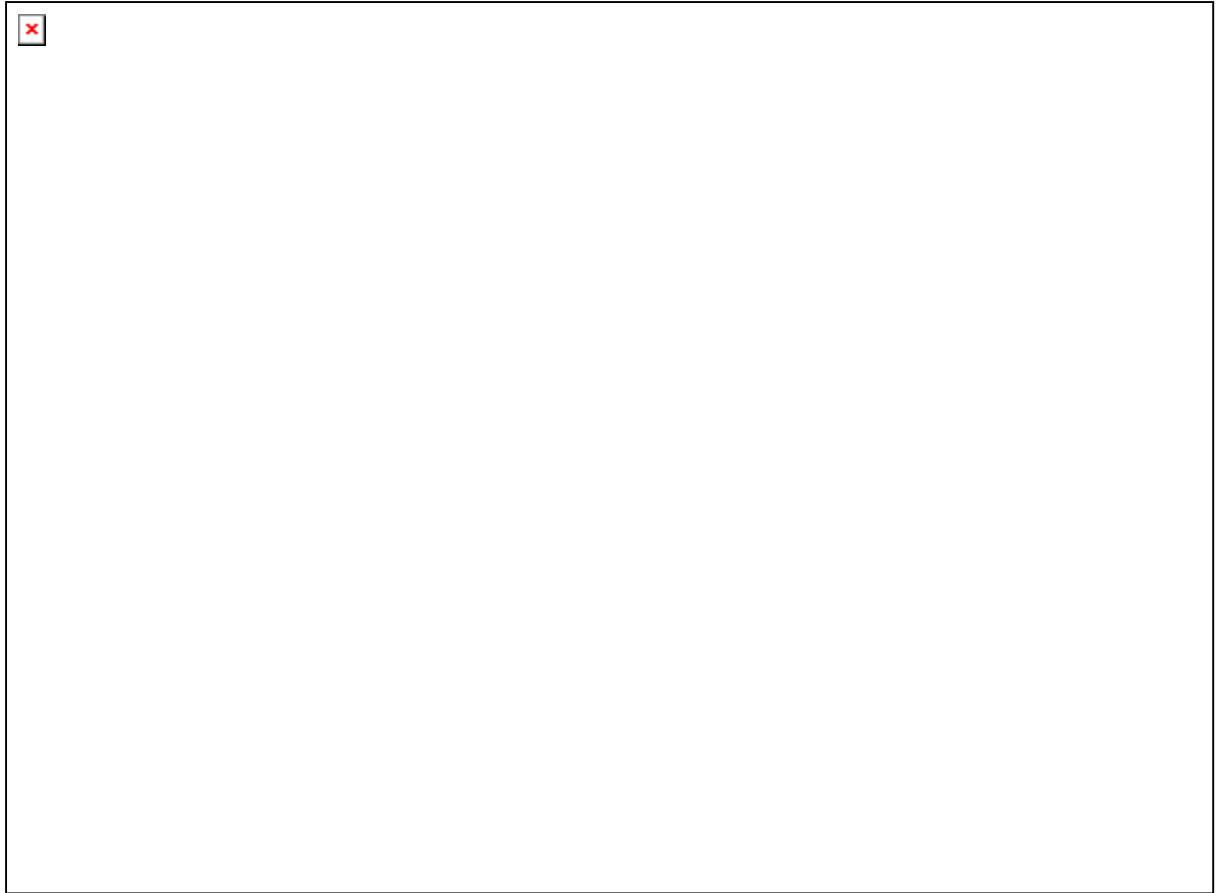
## 5.2 Δασικοί Χάρτες

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω προαπαιτούμενη μελέτη για την κατάρτιση του Κτηματολογίου είναι σύνταξη δασικών χαρτών για την περιοχή. Σε αυτή την ενότητα θα αναλυθεί η υφιστάμενη κατάσταση σήμερα σε εθνικό επίπεδο όσον αφορά τη σύνταξη των δασικών χαρτών αλλά και εξειδικευμένα στην Αίγινα για το χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση των δασικών εκτάσεων. Παράλληλα θα επιχειρηθεί μια προσεγγιστική εκτίμηση και απεικόνιση σε χάρτη των δασικών εκτάσεων για το σύνολο του νησιού.

Η Κτηματολόγιο Α.Ε. έχει προκηρύξει διαγωνισμούς κατάρτισης δασικών χαρτών τόσο σε πυρόπληκτες περιοχές για την προστασία τους (στις Περιφερειακές Ενότητες Θεσσαλονίκης, Χαλκιδικής (εκτός Αγίου Όρους), Πιερίας, Ιωαννίνων, Εύβοιας, Μαγνησίας, Αρκαδίας, Λακωνίας, Μεσσηνίας, Αχαΐας και Ηλείας), όσο και σε περιοχές του νέου προγράμματος κτηματογράφησης (στις Περιφερειακές Ενότητες Αιτωλοακαρνανίας, Αργολίδας, Βοιωτίας, Θεσπρωτίας, Κοζάνης, Κορινθίας, Ξάνθης και Σερρών). Η δασική έκταση των περιοχών αυτών εκτιμάται σε 31,3 εκατ. στρέμματα, που αντιστοιχούν στο 43% της συνολικής εκτιμώμενης δασικής έκτασης της χώρας. Έχει ήδη συνταχθεί και έχει ολοκληρωθεί η ανάρτηση για τους δασικούς χάρτες των περιοχών Πεντέλης, Νέας Πεντέλης και Μαραθώνα (με διαδικασία υποβολής ηλεκτρονικής ένστασης στην ιστοσελίδα της [www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)) καθώς στις 26/09/2011 ξεκίνησε η ανάρτηση του Κτηματολογίου σε κάποιες από αυτές. Αντίστοιχα έχουν αναρτηθεί οι δασικοί χάρτες και σε άλλες περιοχές της χώρας (Ν. Καβάλας, Ν. Ηλείας, κλπ). Για την περιοχή ενδιαφέροντος δεν έχει ολοκληρωθεί η σύνταξη των δασικών χαρτών και το υλικό που είναι διαθέσιμο είναι μεμονωμένες πράξεις χαρακτηρισμού και πράξεις ευρύτερων περιοχών (σε επίπεδο 5-10 ιδιοκτησιών).

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι η μορφολογία του νησιού ως προς τη βλάστηση, είναι ιδιαίτερη. Πιο αναλυτικά, το νότιο τμήμα του είναι επί το πλείστον χέρσο με χαμηλή θαμνώδη βλάστηση, ενώ το βόρειο εμφανίζει κάλυψη σε μεγάλο ποσοστό από πευκόφυτες εκτάσεις. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας τόσο σε περιοχές εντός όσο και σε εκτός σχεδίου. Λόγω της έξαρσης της οικοδομικής δραστηριότητας στο νησί, το Δασαρχείο Πειραιά έχει εκδώσει μεμονωμένες πράξεις χαρακτηρισμού του Ν.998/1978 για αρκετές περιοχές εκτός σχεδίου καθώς και πράξεις χαρακτηρισμού για ευρύτερες περιοχές στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μεσαγρού που είναι και το πιο πευκόφυτο τμήμα του νησιού. Τα τελευταία 3 χρόνια έχουν εκδοθεί και πράξεις χαρακτηρισμού για περιοχές εντός οικισμών και έχουν συνταχθεί από το Δασαρχείο ενοποιημένοι χάρτες για μερικούς από τους οικισμούς της Αίγινας για πολεοδομική χρήση (Εικόνα 18). Γίνεται μια αξιολογή προσπάθεια από την Πολεοδομία Ν. Πειραιά να ψηφιοποιηθούν (σε αρχεία \*.tiff) και να

διατίθενται ηλεκτρονικά στους ενδιαφερόμενους (Δασικά Οικισμών Αίγινας). Παράδειγμα εμφανίζεται στην Εικόνα – 18 που ακολουθεί:



Εικόνα 18 – Χάρτης Δασικών Αγ. Μαρίνας - Αλώνων

Πηγή: Νομαρχία Πειραιά, Διεύθυνση Πολεοδομίας, Τμήμα Τοπογραφικού και Όρων Δόμησης

Η υποστελέχωση του Δασαρχείου Πειραιά, καθώς και το εύρος της περιοχής αρμοδιότητάς του (όλα τα νότια παράλια της Αττικής και τα νησιά του Αργοσαρωνικού) οδηγούν σε μεγάλους χρόνους αναμονής για την έκδοση των πράξεων χαρακτηρισμού (18-24 μήνες). Η ελλιπής μηχανοργάνωση του Δασαρχείου Πειραιά καθώς και η τήρηση μόνο αναλογικού αρχείου με στοιχεία εισόδου τον αριθμό πρωτοκόλλου και το έτος κατάθεσης της αίτησης δυσχεραίνουν τις αναζητήσεις και το καθιστούν μη αξιοποιήσιμο.

Η δεύτερη βαθμίδα τήρησης των δασικών υποβάθρων είναι η Διεύθυνση Δασών Πειραιά. Σε αυτή απευθύνονται οι ενστάσεις κατά των πράξεων χαρακτηρισμού («αντιρρήσεις») και αυτή είναι υπεύθυνη για την επικοινωνία με τους υπόλοιπους φορείς (Κτηματολόγιο κλπ) και τη σύνταξη των δασικών χαρτών. Κάθε πράξη που εκδίδεται από το Δασαρχείο Πειραιά κοινοποιείται προς έγκριση στην Διεύθυνση Δασών. Σε αυτήν τηρείται το συνολικό αρχείο για τη Νομαρχία Πειραιά σε συγκεντρωτικό ηλεκτρονικό

αρχείο, με τη μορφή λίστας αλλά χωρίς καμία χαρτογραφική αντιστοίχιση. Ακόμα τα στοιχεία των πράξεων εμπίπτουν στις διατάξεις περί προσωπικών δεδομένων και δεν είναι διαθέσιμα σε τρίτους. Έτσι κατέστη ανέφικτη η συλλογή συγκεντρωτικών στοιχείων για το πλήθος των πράξεων χαρακτηρισμού δασικών περιοχών που έχουν εκδοθεί.

Για την δημιουργία του υποβάθρου, θα επιχειρηθεί μια προσεγγιστική απεικόνιση σε χάρτη των δασικών περιοχών σήμερα από διάφορα υπόβαθρα που είναι διαθέσιμα για την περιοχή, από όπου θα προκύψει ο υπολογισμός των εκτάσεων τεκμηρίου του Δημοσίου. Σημειώνεται ότι για την σύνταξη των δασικών χαρτών σαν έτος βάσης των αεροφωτογραφιών είναι τα έτη 1945 και 1960. Δηλαδή εξετάζεται η κατάσταση της περιοχής κατά τα έτη αυτά και μετά η σημερινή. Στην προσέγγιση που ακολουθεί εμφανίζεται η κατάσταση σε πιο πρόσφατη εποχή (εικόνες 1997-2000), λόγω έλλειψης του αντίστοιχου υλικού (αεροφωτογραφίες ετών 1945 και 1960) και του υψηλού κόστους απόκτησής τους. Δεν συμπεριλήφθηκαν περιοχές με άγρια βλάστηση, όπως πουρνάρια, δηλαδή περιοχές που παλαιότερα καλλιεργούνταν και τώρα έχουν εγκαταληφθεί γι' αυτό παρουσιάζουν αυτή τη μορφή, αλλά περιοχές που λόγω της ηλικίας και της πυκνότητας των δένδρων εικάζεται ότι αποτελούσαν δασική έκταση και παλαιότερα.

Για την δημιουργία του δασικού υποβάθρου ακολουθήθηκε η παρακάτω διαδικασία. Από τον ιστοχώρο <http://geodata.gov.gr>, έγινε προμήθεια του θεματικού επιπέδου Corine 2000. Πρόκειται για κατηγοριοποίηση χρήσεων γης με παγκόσμια κάλυψη και προτυποποιημένο υπόμνημα. Τα δεδομένα έχουν προκύψει από τηλεπισκοπικές παρατηρήσεις εικόνων των ετών 1995-1998. Από αυτή μπορούν να συλλεχθούν οι πληροφορίες που απαιτούνται για τη σύνταξη της παρούσας. Από τον συγκεκριμένο ιστοχώρο δεν κατέστη εφικτή η προμήθειά του σε ψηφιακή μορφή, γι' αυτό ακολουθήθηκε μια μικτή τεχνική που μειώνει το αποτέλεσμα σε ακρίβεια όμως. Δηλαδή, ο χάρτης εκτυπώθηκε και σαρώθηκε, για να προκύψει μια ψηφιακή εικόνα αρχείου \*.jpg. Η σάρωση έγινε στον HP Officejet L2580 στα 600 dpi. Η σαρωμένη εικόνα εισήχθη σε σχεδιαστικό πρόγραμμα όπου υποβλήθηκε σε κατάλληλη μετατόπιση, στροφή και κλίμακα ώστε το περίγραμμα του νησιού να συμπέσει με την διανυσματική μορφή της ακτογραμμής. Έγιναν αρκετές δοκιμές ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη προσαρμογή της εικόνας στο vector αρχείο. Σαν raster εικόνα διατηρείται σταθερός ο λόγος των διαστάσεών της και έτσι αποφεύγονται οι παραμορφώσεις των στοιχείων της. Αφού οριστικοποιήθηκε η θέση της σαρωμένης εικόνας ως προς το ψηφιακό υπόβαθρο του περιγράμματος του νησιού (ακτογραμμή), έγινε ψηφιοποίηση των περιγραμμάτων κάθε περιοχής και μετά χρωματισμός τους ανάλογα με την χρήση γης που εμφανίζεται. Οι 8 κατηγορίες χρήσεων γης που εντοπίζονται στην Αίγινα απεικονίζονται στον Πίνακα – 6 που ακολουθεί:

α/α	Κωδικός κατά Corine 2000	Περιγραφή	Χρώμα
1.	1.1.2	Ασυνεχής Αστικός Ιστός	Red
2.	2.2.2	Οπωροφ. Δένδρα και φυτείες με σαρκώδεις καρπούς	Orange
3.	2.2.3	Ελαιώνες	Yellow-green
4.	2.4.2	Σύνθετες Καλλιέργειες	Yellow
5.	3.2.1	Φυσικοί Βοσκότοποι	Light green
6.	3.2.2	Θάμνοι και Χερσότοποι	Green
7.	3.1.2	Δάσος Κωνοφόρων	Dark green
8.	3.3.2	Απογυμνωμένοι βράχοι	Grey

Πίνακας – 6: Χρήσεις Γης Δ. Αίγινας κατά Corine 2000

Για εποπτικότερη αντίληψη του αποτελέσματος, έγινε αλληλεπίθεση του υποβάθρου Corine με το γεωγραφικό υπόβαθρο του Google earth. Η εικόνα με τη κατηγοριοποίηση των επιφανειών εισήχθηκε σαν εικόνα αλληλεπίθεσης (image overlay) στο λογισμικό του Google earth και με διαφάνεια 50% περίπου για να είναι ευκρινές το υπόβαθρο του φυσικού εδάφους. Το αποτέλεσμα εμφανίζεται στην Εικόνα – 19 που ακολουθεί:



Εικόνα 19 – Αλληλεπίθεση υποβάθρου Corine και Google earth

Πηγή: Google Earth

Από την αλληλεπίθεση παρατηρούμε ότι υπάρχει συνάφεια μεταξύ της κατηγοριοποίησης των χρήσεων γης κατά Corine και του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στα όρια που επιτρέπει η κλίμακα μελέτης (όπως αναλύθηκε και ανωτέρω). Παρατηρείται ότι σε κάποια σημεία δεν αποτυπώνεται η πραγματικότητα, σε σύγκριση με την εμπειρία του φυσικού περιβάλλοντος. Οι διαφοροποιήσεις αυτές εντοπίζονται κυρίως στις περιοχές ελαιώνων και σύνθετων καλλιεργειών, καθώς σε αυτές έχουν συμπεριληφθεί και περιστατικές περιοχές που καλύπτουν και τις κύριες περιοχές κατοικίας στο νησί. Για το λόγο που χρησιμοποιήθηκε η κατηγοριοποίηση κατά Corine (εντοπισμός δασικών περιοχών) το αποτέλεσμα κρίνεται επαρκές για την παρούσα εργασία, καθώς ταυτίζεται σε μεγάλο βαθμό με τις περιοχές που καλύπτονται με δασική βλάστηση στο ανατολικό τμήμα του νησιού. Η παραδοχή αυτή ενισχύθηκε με την

αυξομείωση της διαφάνειας της εικόνας Corine κατά την αλληλεπίθεση, όπου και εξαχθήκαν τα συμπεράσματα.

Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας ψηφιοποίησης και κατάρτισης του σχεδίου T1, πραγματοποιήθηκε η εμβαδομέτρηση των επιφανειών της κατηγορίας 7, δηλαδή των κωνοφόρων δασών. Σε αυτό το σημείο πρέπει να αναλυθεί ότι γίνεται παραδοχή ότι οι περιοχές που φέρονται στο υπόβαθρο Corine 2000 σαν κωνοφόρα δάση θεωρούνται οριστικά δασικές και το προϊόν της κατάρτισης των δασικών χαρτών στην περιοχή. Αυτό γίνεται λόγω έλλειψης πραγματικών στοιχείων και δεδομένων και δεν μπορεί να υποκαταστήσει μια μελέτη σύνταξης δασικών χαρτών, αλλά και για διευκόλυνση των σκοπών της παρούσας εργασίας. Το αποτέλεσμα της εμβαδομέτρησης των δασικών περιοχών εμφανίζεται στον Πίνακα 7 που ακολουθεί:

a/a	Εμβαδόν (στρμ)	Παρατηρήσεις
I.	1923	Η αρίθμηση των περιοχών προήλθε από το σχέδιο T1.
II.	3556	
III.	1265	
IV.	2615	
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>9359</b>	

Πίνακας – 7: Εμβαδά Περιοχών Κωνοφόρων Δασών Δ. Αίγινας (κατά Corine 2000 – σχέδιο T1)

Με τη σύνταξη του σχεδίου T1 προκύπτει ότι δασικές εκτάσεις, που θα αποτελέσουν πιθανό τεκμήριο του Δημοσίου, ανέρχονται σε 9359 στρέμματα (σχεδόν 10.000 στρέμματα) και ποσοστό 11% περίπου.

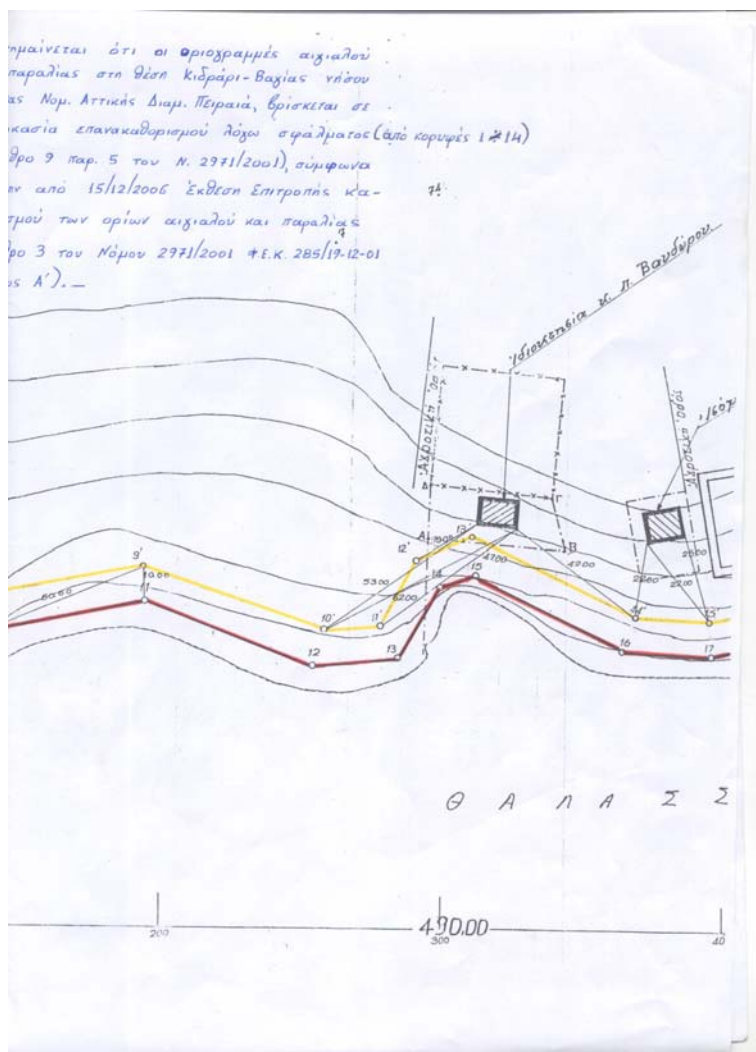
### 5.3 Αιγιαλός και Παραλία

Όπως αναλύθηκε και σε προηγούμενα κεφάλαια, ο καθορισμός των ζωνών παραλίας και αιγιαλού είναι προαπαιτούμενο για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου στην περιοχή. Η Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά είναι η αρμόδια για την τήρηση και τον καθορισμό αυτών των ζωνών για την Αίγινα. Από τα αρχεία της παρατηρούμε ότι έγινε καθορισμός της ακτογραμμής σε ποσοστό 67% του συνόλου κατά τα έτη 1965-1978. Αυτοί οι καθορισμοί, αφ' ενός μεν λόγω των περιορισμένων τεχνικών μέσων της εποχής και αφ' εταίρου λόγω μη αξιοποίησης των υπαρχόντων μέσων είναι εν πολλοίς προβληματικοί. Πιο συγκεκριμένα, οι περισσότερες αποτυπώσεις περιοχών που αποτελούν το υπόβαθρο των καθορισμών, έχουν γίνει σε αυθαίρετο σύστημα αναφοράς και δεν είναι τώρα εφικτή η μαζική μετατροπή τους σε ΕΓΣΑ '87 με κάποιο μετασχηματισμό, ώστε το παραγόμενο διάγραμμα να είναι ακριβές και αξιοποιήσιμο. Κατά τη διάρκεια των αποτυπώσεων δεν έχουν συλλεχθεί τα κατάλληλα σημεία λεπτομέρειας (πχ σταθερά σημεία, κτίσματα, όρια, μανδρότοιχοι κλπ) ώστε να αποτελέσουν κοινά σημεία με μια σύγχρονη αποτύπωση και συσχέτισμό των δυο διαγραμμάτων, και να γίνει αντιστοίχιση των γραμμών αιγιαλού και παραλίας με τη σημερινή κατάσταση. Ακόμα σε διαδοχικούς καθορισμούς δεν υπάρχουν κοινά σημεία σύνδεσης (έλλειψη επικαλύψεων) και σε αρκετά διαγράμματα έχουν τεθεί εσφαλμένα οι κορυφές των γραμμών αιγιαλού και παραλίας και η κτηματική υπηρεσία προβαίνει συχνά σε επανακαθορισμούς. Χαρακτηριστικό είναι ότι με τις σημερινές διατάξεις οι προδιαγραφές απαιτούν όπου αυτό δεν υπάρχει να συνταχθεί κτηματογραφικό υψομετρικό διάγραμμα κλίμακας τουλάχιστον 1:1000, που θα απεικονίζει χερσαία παράκτια ή παρόχθια ζώνη πλάτους 300 μέτρων. Στα διαγράμματα καθορισμού στην Αίγινα η ζώνη είναι της τάξης των 30 μέτρων (20-40 μέτρα κατά μέσο όρο). Αυτά τα πρωτογενή προβλήματα σε συνδυασμό με τη φύλαξη του αρχείου σε κοινό χαρτί (και όχι αδιάσταλο) και την πάροδο τόσων ετών με συχνή χρήση έχουν φθαρεί και καταστούν το σύνολο της πληροφορίας δύσχρηστο. Ένα ακόμα θέμα που υπεισέρχεται και δρα ανασταλτικά είναι ότι πολλοί από τους καθορισμούς έχουν συνταχθεί αλλά δεν έχουν δημοσιευθεί σε Φύλλο Εφημερίδας Κυβέρνησης, πιθανότατα λόγω ασυνεννοησίας των εμπλεκόμενων φορέων, και έτσι δεν ισχύουν

Ακόμα, αξίζει να σημειωθεί ότι από τα 73 χλμ περίπου της ακτογραμμής έχουν γίνει πράξεις χαρακτηρισμού αιγιαλού και παραλίας περίπου στο 67% και το υπόλοιπο παραμένει χωρίς καθορισμό. Από το αρχείο της Κτηματικής Υπηρεσίας Πειραιά, το αξιοποιήσιμο υλικό για την Αίγινα καλύπτει το 45% της ακτογραμμής της. Ένα τμήμα στο βορειοανατολικό μέρος του νησιού τελεί υπό το Πολεμικό Ναυτικό (Ναυτική Βάση Τούρλος) και δεν υπάρχει πρόσβαση τόσο στον αιγιαλό όσο και στην περιφραγμένη έκταση της βάσης. Ένα άλλο τμήμα στο ανατολικό μέρος είναι μη



προσβάσιμο από ξηράς και υπάρχουν απόκρημνοι γκρεμοί στην ακτογραμμή. Σημειώνεται ότι από 1/1/2011 όλοι οι καθορισμοί ορίων αιγιαλού και παραλίας των κτηματικών υπηρεσιών αναρτώνται στον ιστοχώρο <http://geodata.gov.gr>, στα πλαίσια του προγράμματος «Δημόσια Δεδομένα, Ανοικτά Δεδομένα». Ακολουθεί ένα απόσπασμα πράξης καθορισμού αιγιαλού (Εικόνα 20):



Εικόνα 20 – Απόσπασμα Πράξης Καθορισμού Αιγιαλού και Παραλίας στη θέση «Καρδάρη – Βαγία» - Δ.δ. Μεσαγρού

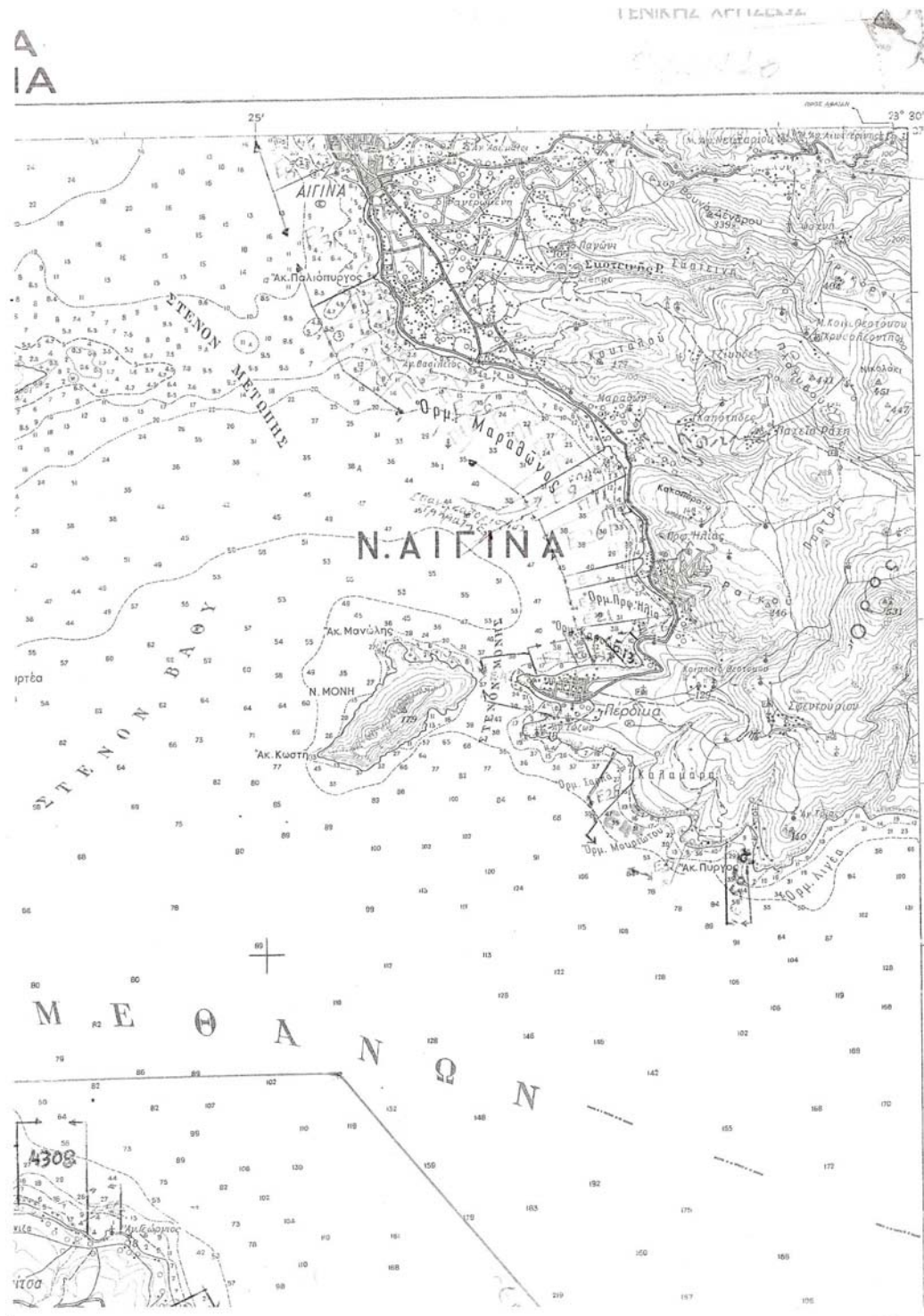
Πηγή: Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά – Υπ. Οικονομικών

Το υλικό που δεν βρέθηκε στα αρχεία της Κτηματικής Υπηρεσίας Πειραιά, συμπληρώθηκε από το αρχείο της Τεχνικής Υπηρεσίας (Τμήμα Αιγιαλού) του Υπουργείου Οικονομικών, όπου διατηρούνται οι καθορισμοί αιγιαλού και παραλίας για το σύνολο των περιοχών της χώρας. Η μορφή που χορηγούνται τα αποσπάσματα των πινακίδων του αιγιαλού είναι όπως της Εικόνας 19. Δηλαδή επί φωτοτυπίας, συνήθως αυθαίρετου υποβάθρου (και όχι χάρτη 1:5000 της Γ.Υ.Σ.), σημειώνονται χειρόγραφα οι γραμμές

αιγιαλού και παραλίας με όποια ασάφεια αυτό ελλοχεύει. Σε συνδυασμό με την αλλαγή στο φυσικό περιβάλλον με την πάροδο σχεδόν 40 ετών από τον καθορισμό, τα διαγράμματα των πινακίδων των καθορισμού είναι αρκετά δύσκολα να ενσωματωθούν με ακρίβεια σε ένα ενιαίο υπόβαθρο και να αποτελέσουν αξιοποιήσιμο διάγραμμα καθορισμών για το σύνολο των ακτογραμμών της Αίγινας.

Από την Τεχνική Υπηρεσία (Τμήμα Αιγιαλού) του Υπουργείου Οικονομικών, έγινε η παραίνεση να επιβεβαιωθούν οι ελλείψεις και οι αποφάσεις επανακαθορισμού από την Υδρογραφική Υπηρεσία του Γ.Ε.Ν. και το Λιμεναρχείο Πειραιά, ως πιο αρμόδιοι. Διαπιστώθηκε μια ασάφεια αρμοδιοτήτων στους δημόσιους φορείς που εμπλέκονται στον καθορισμό και τη διαχείριση του αιγιαλού, η οποία εντείνεται από την γενόμενη αναδιάρθρωση του Δημόσιου τομέα και ανακατανομή των αρμοδιοτήτων.

Για την δημιουργία του υποβάθρου των γραμμών αιγιαλού και παραλίας και τον καθορισμό των δημόσιων ακινήτων που προκύπτουν από αυτούς ακολουθήθηκε η κάτωθι διαδικασία. Μετά την προμήθεια της διανομής των πινακίδων εν ισχύ από τις υπηρεσίες, έγινε προσπάθεια σάρωσης και ψηφιοποίησής τους. Η Αίγινα απεικονίζεται σε 4 φύλλα χάρτη Γ.Υ.Σ. 1:50.000, στα: Αγία Μαρίνα (006), Αθήναι – Πειραιεύς (019), Μέθανα (209) και Μέγαρα (207). Επί αυτών σημειώνονται οι πινακίδες των περιοχών που έχει πραγματοποιηθεί ο καθορισμός, καθώς και πρόσθετες πληροφορίες (επανακαθορισμοί, ακυρώσεις, κλπ). Στην Εικόνα 21 παρατίθεται απόσπασμα του φύλλου χάρτη Μέθανα, όπου απεικονίζονται οι υφιστάμενες πινακίδες καθορισμού ορίων αιγιαλού και παραλίας στο δυτικό τμήμα του νησιού.



Εικόνα 21 – Απόσπασμα φύλλου χάρτη Γ.Υ.Σ. 1:50.000 Μέθανα με πινακίδες καθορισμού αιγιαλού και παραλίας

Πηγή: Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά – Υπ. Οικονομικών

Έγινε σάρωση των πινακίδων με τον σαρωτή HP Officejet L7580 στα 300 dpi και αποθήκευση αυτών σε αρχεία της μορφής \*.jpg. Τα σαρωμένα αρχεία εισήχθησαν σε σχεδιαστικό πρόγραμμα και με κατάλληλη στροφή,

μετατόπιση και κλίμακα έγινε η γεωαναφορά τους. Πιο αναλυτικά, από τις γεωγραφικές συντεταγμένες (φ,λ) των άκρων του φύλλου έγινε μετασχηματισμός σε προβολικές συντεταγμένες (x,y) στο ΕΓΣΑ'87 και η σαρωμένη εικόνα προσαρμόστηκε στις νέες συντεταγμένες των άκρων της. Για επιβεβαίωση της ορθότητας του μετασχηματισμού έγινε αλληλεπίθεση του αρχείου της ακτογραμμής (που είναι γεωαναφερμένο σε ΕΓΣΑ '87 εξ' ορισμού). Κατά τη σύμπτωση των δύο αρχείων (του raster της σαρωμένης εικόνας και του vector της ακτογραμμής), παρατηρήθηκαν μικρές αποκλίσεις, της τάξης των  $\pm 15$  μέτρων κατά μέσο όρο. Αυτή η ακρίβεια σαν απόλυτη τιμή μπορεί να φαίνεται μεγάλη, αλλά για την κλίμακα του υποβάθρου είναι ικανοποιητική, καθώς προσεγγίζει την διακριτική ικανότητα του οφθαλμού. Πράγματι, σε κλίμακα 1:50.000 το ένα χιλιοστό επί του χάρτη αντιστοιχεί σε 50 μέτρα στην πραγματικότητα. Η διακριτική ικανότητα του οφθαλμού είναι περίπου το ένα τρίτο του χιλιοστού, που αντιστοιχεί σε 17 μέτρα στην πραγματικότητα. Έτσι η επιτυγχανόμενη ακρίβεια είναι ικανοποιητική για τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται. Ακόμα αξίζει να σημειωθεί ότι η διανυσματική μορφή της ακτογραμμής είναι αρκετά λεπτομερής αποτυπώνοντας το ανάγλυφο του περιβάλλοντος με ακρίβεια της τάξης  $\pm 1,00$  μέτρο. Με αυτό τον τρόπο περιλαμβάνονται στην ακτογραμμή πολλά από τα χαρακτηριστικά του εδάφους που στον χάρτη 1:50.000 της Γ.Υ.Σ. παραλείπονται λόγω γενίκευσης. Ένας ακόμα λόγος που ο αναλογικός χάρτης υστερεί είναι το μέσο αποθήκευσης. Το αναλογικά σχεδιασμένο γραμμικό στοιχείο της ακτογραμμής έχει συγκεκριμένο πάχος με βάση την κλίμακα για να είναι ορατό και εύληπτο, ενώ στην ψηφιακή απεικόνιση της ακτογραμμής που η μεγέθυνση είναι κυμαινόμενη και μπορεί να φτάσει και 1:1 το πάχος της γραμμής εκφυλίζεται. Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι το πάχος της γραμμής του αναλογικού χάρτη είναι της τάξης των 10 μέτρων. Αφού οριστικοποιήθηκε η θέση και η κλίμακα των αναλογικών χαρτών, έγινε η ψηφιοποίηση των θέσεων των καθορισμένων ορίων αιγιαλού και παραλίας. Για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας θεωρείται ότι πλάτος της ζώνης αιγιαλού είναι  $\pm 10$  μέτρα και σε παράλληλη μετατόπιση 10 μέτρων η ζώνη παραλίας. Αυτή η παραδοχή γίνεται για να καθοριστεί το εμβαδόν που καλύπτεται από αυτές τις ζώνες και να προκύψουν τα αντίστοιχα ποσοστά επί του συνόλου. Στην πραγματικότητα δεν υπάρχει κανόνας που να γενικεύει το πλάτος των ζωνών αιγιαλού – παραλίας, αλλά αυτό καθορίζεται από τη μορφολογία του εδάφους σε κάθε περιοχή. Έγινε κατηγοριοποίηση της πληροφορίας που συλλέχθηκε σε 3 επίπεδα. Το πρώτο περιλαμβάνει το μήκος της ακτογραμμής που έχει γίνει ο καθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας, το δεύτερο το μήκος της ακτογραμμής που χρήζει επανακαθορισμού και το τελευταίο, το μήκος της ακτογραμμής που απαιτείται να γίνει ο καθορισμός. Το υπόβαθρο που προκύπτει είναι το σχέδιο T2 που επισυνάπτεται στην παρούσα. Τα μήκη της ακτογραμμής καθώς και τα εμβαδά εμβαδά που προκύπτουν με την ως άνω παραδοχή εμφανίζονται στον Πίνακα – 8 που ακολουθεί:

α/α	Τύπος περιοχής	Μήκος (μ.) ακτογραμμής	Ποσοστό (%)	Εμβαδόν (στρ.)	Παρατηρήσεις
1.	Καθορισμένος	48820	67%	976,4	Το πλάτος των ζωνών αιγιαλού και παραλίας (αθροιστικά) θεωρήθηκε 20 μέτρα
2.	Προς Επανακαθορισμό	3030	4%	60,6	
3.	Προς Καθορισμό	21090	29%	421,8	
	<b>Σύνολο</b>	<b>72940</b>		<b>1458,8</b>	

Πίνακας – 8: Κατανομή μηκών ακτογραμμής Δ. Αίγινας

## 5.4 Προτάσεις Διαδικασίας Κτηματογράφησης

Στο κεφάλαιο 4 αναλύθηκαν εκτενώς οι ενέργειες και οι διαδικασίες που πρέπει να ακολουθηθούν από τους φορείς ανάθεσης και τα ανάδοχα σχήματα κατά την κτηματογράφηση μιας περιοχής. Σε αυτό το κεφάλαιο θα αναπτυχθούν προτεινόμενες ενέργειες από τα υπόλοιπα εμπλεκόμενα μέλη ώστε η διαδικασία να πραγματοποιηθεί άρτια, με χαμηλό κόστος και αποφυγή ταλαιπωρίας για το κοινό. Τα μέρη που εμπλέκονται εκτός του αναδόχου και του φορέα ανάθεσης είναι η Τοπική Αυτοδιοίκηση, σε επίπεδο Ο.Τ.Α. πρωτίστως (Δ. Αίγινας) και δευτερευόντως σε επίπεδο Νομαρχίας Πειραιά και τελικά οι πολίτες και γενικότερα οι υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης Ν. 2308/1995. Με τον όρο Ο.Τ.Α. ή Δήμος εννοείται το επιφορτισμένο και διαφορετικό κατά περίπτωση εντεταλμένο προσωπικό που θα ενεργήσει εκπροσωπώντας ή υποκαθιστώντας την Τοπική Αυτοδιοίκηση. Διοικητικά η λήψη άμεσων αποφάσεων και η παράκαμψη της βραδυπορούσας γραφειοκρατίας θα διευκόλυνε τη διαδικασία. Άρα όλο το προσωπικό και η διοίκηση του Δήμου μπορούν να συμβάλλουν ενεργά με εναλλασσόμενους ρόλους και δραστηριότητες. Στην παρουσίαση θα ακολουθηθεί η δομή του κεφαλαίου 4 για ευκολότερη αντιστοίχιση εννοιών και διαδικασιών.

- Προκαταρκτικές Ενέργειες

Σε αυτό το στάδιο δεν υπάρχει πρόβλεψη για κάποια ενέργεια από μέρους Ο.Τ.Α. και πολιτών. Σε αυτή την περίοδο οι αποφάσεις και οι ενέργειες είναι σε ανώτερο διοικητικό επίπεδο, ακόμα και ο ανάδοχος βρίσκεται σε φάση αναμονής και σχεδιασμού. Οι φορείς ανάθεσης θα πρέπει να προμηθευτούν το υλικό που αναφέρθηκε (δασικοί χάρτες/πράξεις χαρακτηρισμού, πράξεις καθορισμού αιγιαλού) και να φροντίσουν για την ανάθεση σύνταξης του υλικού που δεν είναι διαθέσιμο. Σε επίπεδο Ο.Τ.Α. θα μπορούσε να αναφερθεί πιθανή διοικητική ενημέρωση από την Κτηματολόγιο Α.Ε. για την κήρυξη της περιοχής υπό κτηματογράφηση και κάποια εισαγωγική συνάντηση γνωριμίας με το ανάδοχο σχήμα. Αν ζητηθεί η γνωμοδότηση του Ο.Τ.Α. για την περίοδο της κτηματογράφησης και υπάρχει περιθώριο επιλογής, προτείνεται η αποφυγή της τουριστικής περιόδου (Μάιος – Σεπτέμβριος) και της εποχής συγκομιδής του φιστικιού (Αύγουστος – Σεπτέμβριος).

- Προκτηματογράφηση

Όσο οι διαδικασίες προετοιμασίας του υποβάθρου προχωρούν τόσο πιο συχνή θα είναι η επικοινωνία αναδόχου – ΟΤΑ. Το ανάδοχο σχήμα έχει προμηθευτεί εκτός από τα χορηγούμενα στοιχεία που διεξοδικά αναφέρθηκαν στο κεφάλαιο 4 (σελ 42), και όσα συμπληρωματικά μπορούν να φανούν χρήσιμα για την ενημέρωση και προετοιμασία του υποβάθρου.

Στην Αίγινα δεν υπάρχουν πράξεις εφαρμογής και αναδασμοί που θα μπορούσαν να ενοποιηθούν με το χαρτογραφικό υπόβαθρο. Υπάρχει όμως μια αρκετά σύγχρονη μελέτη (Μάιος 2008) για το κύριο οδικό δίκτυο «Βελτίωση και συμπλήρωση επαρχιακού οδικού δικτύου από Αίγινα έως Αγ. Μαρίνα δια Μεσαγρού και Ναού Αφαιάς Ν. Αίγινας», που περιέχει κτηματογράφηση κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων και που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί σαν ενημερωτικό των παρόδιων ιδιοκτητών. Ένα στοιχείο που επίσης θα μπορούσε να αξιοποιηθεί είναι οι περιοχές με την ιδιωτική πολεοδόμηση («Συνοικισμός Διανοούμενων Καλλιτεχνών» και «Αμυγδάλα») που παρέχουν χαρτογραφικό υπόβαθρο, εμφανίζουν όμως έλλειψη πινάκων ιδιοκτητών. Η πρώτη περιοχή αποτυπώνεται σε αρκετά παλιό διάγραμμα (1972) και η ακρίβεια που αυτό διαθέτει τίθεται υπό αμφισβήτηση. Ακόμα, λόγω της παρόδου των ετών, οι αλλαγές που έχουν γίνει δυσχεραίνουν την αντιστοίχιση των αποτυπωμένων σταθερών σημείων με την υπάρχουσα κατάσταση και η χρήση ή όχι του συγκεκριμένου υποβάθρου θα πρέπει να εξεταστεί με αυστηρά κριτήρια όσον αφορά το επίπεδο ακρίβειας που θα επιτευχθεί. Η αναθεώρησή του είναι σε πιο σύγχρονη μορφή και το σύστημα συντεταγμένων που χρησιμοποιείται είναι Hatt. Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω η μετατροπή των συντεταγμένων του ορίου του σχεδίου έγινε με το πρόγραμμα Coords.gr και για κάθε ζεύγος έδινε ονομαστική ακρίβεια  $\pm 0,20$  μ. Το διάγραμμα για τον δεύτερο οικισμό είναι με πιο σύγχρονες (συντεταγμένες στο ΕΓΣΑ '87) και η μέθοδος αποτύπωσης του πιο εμπιστευσιμη για την εξαγωγή αξιοποιήσιμων αποτελεσμάτων.

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω δεν είναι ολοκληρωμένες οι προσπατούμενες μελέτες (δασικοί χάρτες, καθορισμός αιγιαλού), σε ένδειξη ουσιαστικής παρέμβασης ο Δήμος μπορεί να αναθέσει σε ιδιώτες την σύνταξη των αντίστοιχων μελετών και να επισπεύσει ο ίδιος τη διαδικασία ολοκλήρωσης των μελετών. Τα παραγόμενα στοιχεία είναι σημαντικά για την εύρυθμη λειτουργία του Δήμου και τη χάραξη προσανατολισμένων πολιτικών προστασίας του περιβάλλοντος. Γεγονότα του παρελθόντος με αδειοδοτήσεις εστιατορίων σε περιοχές αιγιαλού διεκδικούμενες από την Κτηματική Υπηρεσία ή περιφράξεις δασικών περιοχών και αποκλεισμό πρόσβασης σε αυτές πυροσβεστικών οχημάτων («Ο δρόμος στον Αγ. Θωμά και τα δημόσια αγαθά» - Εφημερίδα Νέα εποχή – Τεύχος 62 (12/06/2009), σελ22) ή η αποκατάσταση του λατομείου Μπέσση και οι έριδες μεταξύ τεχνικής υπηρεσίας (Διαμόρφωση Θεάτρου και πολυχώρου πολιτισμού) και της εφορίας Βυζαντινών αρχαιοτήτων (Άμεση αποκατάσταση με ήπιες επεμβάσεις), θα μπορούσαν να αποφευχθούν και να μην λάβουν την έκταση που έλαβαν αμαυρώνοντας την εικόνα του Δήμου. Έτσι το κόστος των μελετών εκτός του ότι θα μπορούσε να ενταχθεί σε πρόγραμμα συγχρηματοδότησης («Θησέας» κλπ), θα έχει και ανταποδοτικά οφέλη για τον Δήμο. Αν προκύψουν τα υπόβαθρα αυτά με μέριμνα των φορέων ανάθεσης ή του Ο.Τ.Α. ενοποιούνται με τα χαρτογραφικά που έχει ο

ανάδοχος για την συνέχιση της προετοιμασίας. Επόμενο βήμα είναι η ενημέρωση των υποβάθρων με τα χορηγούμενα στοιχεία.

Η εφαρμογή των οριακών γραμμών είναι πιο άμεσα εφικτή καθώς στην Αίγινα δεν έχει γίνει κτηματογράφηση σε καμία περιοχή και η ακτογραμμή αποτελεί και διοικητικό όριο. Τα όρια μεταξύ των δημοτικών διαμερισμάτων προέρχονται από την ΕΛ.ΣΤ.Α. και δεν χωρούν αμφισβήτησης, παρά μόνο δικαστικά. Οι περιοχές που ορίζονται ως εντός/εκτός σχεδίου μπορούν να προκύψουν από την Πολεοδομία Νομαρχίας Πειραιά (σχέδιο Τ3) και οι αγροτικές/αστικές με τα κριτήρια που εφαρμόζονται για όλη τη χώρα. Με την ολοκλήρωση αυτής της διαδικασίας το υπόβαθρο είναι έτοιμο να χωριστεί σε τομείς και ενότητες. Λόγω της μορφολογίας της, η Αίγινα διευκολύνει αυτό το διαχωρισμό καθώς οι αστικές περιοχές ομαδοποιούνται σε οικοδομικά τετράγωνα και οι αγροτικές διαχωρίζονται εύκολα από φυσικά ή τεχνικά όρια (ρέματα, δρόμους κλπ) που είναι διάσπαρτα σε όλη της την έκταση. Συμπληρωματικά με τα ανωτέρω θα μπορούσε ο Δήμος να προτείνει/υποδείξει στο ανάδοχο σχήμα οριοδείκτες που σε αρχική φάση θα υποδείκνυαν επί του χάρτη χαρακτηριστικά σημεία και τοπωνύμια (περιοχές, ρέματα, παραλίες, χαρακτηριστικά σημεία), έτσι ώστε το υπόβαθρο να λάβει μια ολοκληρωμένη μορφή και να γίνει εύληπτο και κατανοητό.

Η επόμενη φάση της προκτηματογράφησης είναι η οριοθέτηση των γεωτεμαχίων και η αντιστοίχιση προσωρινών ΚΑΕΚ σε αυτά. Και εκεί θα μπορούσαν να φανούν χρήσιμοι οι οριοδείκτες είτε με εντοπισμούς επί χάρτη χαρακτηριστικών και μεγάλων κτημάτων (εργασία που πραγματοποιείται περιοδικά για τα γεωργικά μητρώα) από το γραφείο είτε με επιτόπιες επισκέψεις, καθώς γνωρίζουν καλά την περιοχή και τα χαρακτηριστικά της (πχ προσβασιμότητα χωματόδρομων, βέλτιστη διαδρομή κλπ). Η έλλειψη ταχυδρομικών διευθύνσεων ακόμα και μέσα σε οικισμούς είναι ένα από τα εμπόδια που θα συναντήσουν οι ανάδοχοι κατά την περίοδο της προκτηματογράφησης. Αυτό θα μπορούσε να επιλυθεί με τη συνδρομή οριοδεικτών ή ακόμη και ταχυδρομικών υπαλλήλων.

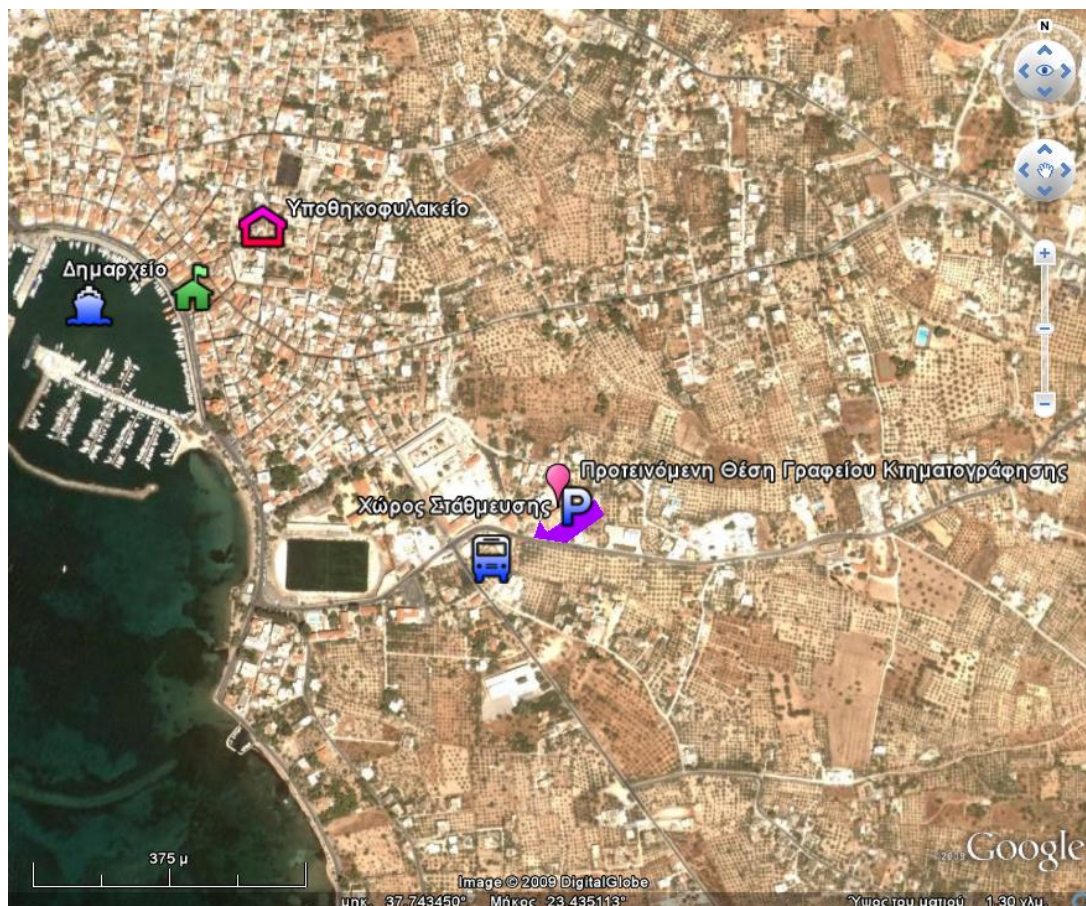
Εκτός από την συλλογή πληροφοριών και ενημέρωσης του χαρτογραφικού υποβάθρου, το ανάδοχο σχήμα θα πρέπει να μεριμνήσει και για την μετ' έπειτα λειτουργία του Γραφείου Κτηματογράφησης. Σε αυτό μπορεί να συνδράμει καταλυτικά ο Ο.Τ.Α., είτε απ' ευθείας παραχωρώντας κάποιο ακίνητο δικαιοδοσίας του στον ανάδοχο, είτε υποδεικνύοντας χώρο που να πληροί τις προϋποθέσεις που απαιτούνται. Στην περίπτωση της Αίγινας χώρος στην δικαιοδοσία του Δήμου, ικανός να στεγάσει το Γραφείο Κτηματογράφησης δεν υπάρχει. Σημειώνεται ότι όλες οι Υπηρεσίες του Δήμου (Τεχνική, Ληξιαρχείο, Ύδρευσης, ΚΕΠ, Μεταναστών, Υγειονομίας, Χορήγησης Αδειών Λειτουργίας, κλπ) στεγάζονται σε μισθωμένα ακίνητα, καθώς το δημαρχιακό κτίριο είναι κτισμένο το 1875 και μόνο ο πρώτος όροφος είναι διαθέσιμος στο Δήμο. Έτσι η πιθανότερη εξέλιξη είναι ο



Δήμος να υποδείξει κάποιο χώρο για στέγαση του Γραφείου Κτηματογράφησης. Ο χώρος αυτός θα πρέπει να πληροί συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Μερικές από αυτές είναι:

- Ικανοποιητικό εμβαδόν κτιρίου, τόσο για υλικοτεχνική υποδομή και την εξυπηρέτηση κοινού, όσο και για αποθήκευση (αναλογικό αρχείο → μεγάλος όγκος)
- Ύπαρξη υποδομών (Γραμμές τηλεφώνου, ADSL, Σταθερή τάση ρεύματος)
- Εύκολη πρόσβαση με συγκοινωνία / επαρκής χώρος στάθμευσης
- Πρόσβαση ΑΜΕΑ
- ...

Για την περίπτωση της Αίγινας προτείνεται ο χώρος επί της οδού Αίγινας – Κοντού, μεταξύ Εφορίας και ΔΕΗ, που έχει διαθέσιμα νεόκτιστα ακίνητα με επαρκείς χώρους (Υπόγειο, Ισόγειο, Α΄ όροφο), εκτεταμένο χώρο στάθμευσης, είναι σε απόσταση 150 μέτρων από στάση της τοπικής συγκοινωνίας. Ακόμα υφίστανται δίκτυα υποδομών – από τις υπηρεσίες που προϋπάρχουν. Είναι κοντά στο λιμάνι και το κέντρο της πόλης αλλά όχι μέσα στο κέντρο αυτής ώστε να δημιουργούνται προβλήματα κυκλοφορίας και προσβασιμότητας από πεζοδρομήσεις που ισχύουν καθημερινά. Η χωροθέτηση του προτεινόμενου χώρου παρουσιάζεται στον Εικόνα 22:



Εικόνα 22 – Χωροθέτηση Γραφείου Κτηματογράφησης

Πηγή: Google Earth

Ο χρόνος προκτηματογράφησης είναι ο καταλληλότερος για να αρχίσουν και οι διαδικασίες ενημέρωσης του κοινού. Σε αυτόν τον τομέα έγκειται το μεγάλο βάρος στο μέρος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης να λάβει ενεργό ρόλο και να διαφοροποιηθεί αυτή η μελέτη κτηματογράφησης από τις υπόλοιπες που έχουν προηγηθεί.

Πιο συγκεκριμένα, η Τοπική Αυτοδιοίκηση με γνώμονα την παροχή καλύτερων υπηρεσιών προς τους πολίτες θα πρέπει να ενεργοποιηθεί αποτελεσματικά στην ενημέρωση και διευκόλυνση των διαδικασιών κτηματογράφησης. Πριν αναλάβει δράση ο Ο.Τ.Α. θα πρέπει να ενημερωθεί από τους αρμόδιους φορείς του αναδόχου έτσι ώστε οι ενέργειές του να είναι προς την σωστή κατεύθυνση. Σε αυτή την ενημέρωση κρίνεται σκόπιμο να παρουσιαστούν οι στόχοι της μελέτης σύνταξης Κτηματολογίου και έτσι οι εκπρόσωποι του Δήμου που θα εμπλακούν στην περαιτέρω διαδικασία να καταρτιστούν επαρκώς. Η διαδικασία ενημέρωσης θα πρέπει να είναι αμφίδρομη έτσι ώστε και ο ανάδοχος να έρθει σε επαφή με την πραγματικότητα στο νησί και οι πληροφορίες που θα λάβει να είναι οδηγός για την εξέλιξη του έργου και των δραστηριοτήτων του. Μία από τις

ενέργειες που θα μπορούσε να προβεί ο Ο.Τ.Α. είναι η εκτύπωση και διάθεση ενημερωτικού υλικού, σε συνεννόηση με το ανάδοχο σχήμα. Ο Δήμος λειτουργεί την Δημόσια Επιχείρηση Ύδρευσης & Αποχέτευσης Αίγινας (ΔΕΥΑΑ). Έτσι κάθε δίμηνο αποστέλλει λογαριασμό κατανάλωσης ύδατος σε πολύ μεγάλο μέρος των ιδιοκτητών ακινήτων. Είτε αυτοί είναι ιδιοκτήτες αστικών ακινήτων (με κτίσματα), είτε αγροτικών με αρδευτική δραστηριότητα. Σε κάθε περίπτωση ο κύκλος αλληλογραφίας της ΔΕΥΑΑ είναι μεγάλος και καλύπτει την πλειοψηφία των ιδιοκτητών. Αυτό είναι ένα γεγονός που μπορεί να τεθεί στην υπηρεσία της ενημέρωσης για την κτηματογράφηση. Προτείνεται η αποστολή δις του ενημερωτικού υλικού και αν είναι δυνατόν, να συμπεριληφθεί και σε λογαριασμό που αποστέλλεται καλοκαιρινούς μήνες έτσι ώστε να ενημερωθούν και όσοι κατέχουν παραθεριστικές κατοικίες.

Ακόμα, στην διαδικασία ενημέρωσης θα μπορούσε να προστεθεί σχετική ανακοίνωση στον Ιστοχώρο του Δήμου έτσι ώστε να γίνει αντιληπτή η έναρξη της διαδικασίας και από απομακρυσμένους πολίτες που έχουν δοσοληψίες ηλεκτρονικά με τον Δήμο. Ανακοινώσεις στον τοπικό τύπο (πέρα από τις ενέργειες που διαδικαστικά αναλαμβάνει ο ανάδοχος), που θα πληροφορούν όχι μόνο τους μόνιμους κατοίκους, αλλά και τους επισκέπτες και παραθεριστές. Ακόμα θα ήταν πολύ καλή προωθητική ενέργεια η διαφημιστική προβολή (banner) του γεγονότος σε ιστοσελίδες που επισκέπτονται τόσο οι κάτοικοι όσο και οι επισκέπτες του νησιού (όπως σελίδες δρομολογίων πλοίων). Για τους απομακρυσμένους ιδιοκτήτες εκτός από τη Δημοσιότητα που θα δοθεί στη σύνταξη της μελέτης από τον Ανάδοχο, ο Δήμος που γνωρίζει την συγκέντρωση των απόδημων πολιτών του, μπορεί να προβεί σε ενημέρωση/ειδοποίηση διοικητική (Ανακοίνωση σε πρωτεύουσες νομών), είτε ειδική (πχ Σύλλογος απανταχού Αιγινητών, Σύλλογος Αιγινητών Ηνωμένων Πολιτειών, κλπ) και γενικά με κάθε πρόσφορο μέσο αξιοποιώντας την εσωτερική γνώση που κατέχει.

Ένα πιο άμεσο μέτρο που προτείνεται για την έγκαιρη πληροφόρηση των κατοίκων του νησιού είναι η λειτουργία ενημερωτικής θυρίδας σε χώρο του Δήμου (πχ ΚΕΠ ή Δημαρχείο). Η θυρίδα αυτή θα στελεχωθεί από κατάλληλο προσωπικό που θα ενημερωθεί απ' ευθείας από τον ανάδοχο και θα παρέχει κατευθυντήριες οδηγίες για προκαταρκτικές ενέργειες εκ μέρους των ιδιοκτητών. Ο ρόλος της θα είναι ενημερωτικός και δεν μπορεί να υποκαταστήσει την εργασία του Γραφείου Κτηματογράφησης. Μέσω αυτής θα είναι εφικτό να διακινείται το ενημερωτικό υλικό που έχει εκτυπώσει ο Δήμος καθώς και όποια άλλη πληροφορία κρίνει σκόπιμο ότι θα βοηθούσε ο ανάδοχος.

Πλησιάζοντας ο καιρός της συλλογής των δηλώσεων θα πρέπει η κινητοποίηση των πολιτών να ενταθεί για να γίνουν οι απαιτούμενες ενέργειες έγκαιρα και να αποφευχθεί ο συνωστισμός και η ταλαιπωρία. Στα πλαίσια αυτών των συνισταμένων κρίνεται σκόπιμο να διοργανωθούν

ημερίδες ενημέρωσης από κοινού (Δήμος – Ανάδοχος) ώστε οι δικαιούχοι να αντιληφθούν στο μέγιστο δυνατό βαθμό τις διαδικασίες του έργου και τα βήματα που πρέπει να ακολουθήσουν. Ενδεικτική θεματολογία των ημερίδων μπορεί να είναι:

- Τυπική διαδικασία συλλογής δηλώσεων
- Δικαιολογητικά
- Έγκαιρη προμήθεια συμβολαίων (Υποθηκοφυλακείο, Αρχείο Συμβολαιογράφων)
- Τακτοποίηση εκκρεμοτήτων σχετικά με τα ακίνητα
- Επιπλέον δικαιολογητικά για ειδικές περιπτώσεις (κληρονομίες, χρησικτησίες, κλπ)
- Προώθηση Ταχυδρομικής Υποβολής Δήλωσης
- Προώθηση Ηλεκτρονικής Υποβολής Δήλωσης
- Προτροπή αποφυγής συνωστισμού
- Εξοικείωση με χαρτογραφικό υπόβαθρο (εκτάσεις απεικονίζονται όσο πραγματικά είναι όχι όσο νομίζουν)
- ...

Αφού ολοκληρωθεί η ενημέρωση των πολιτών κρίνεται σκόπιμο να ενημερωθούν και ειδικές ομάδες επαγγελματιών που θα εμπλακούν στη διαδικασία επικουρικά, όπως δικηγόροι και μηχανικοί. Για τα ειδικά νομικά θέματα θα επιληφθούν οι αρμόδιοι φορείς του αναδόχου και θα ενημερώσουν σχετικά τους δικηγόρους και συμβολαιογράφους της περιοχής για τις ιδιαιτερότητες του έργου και πως η συμβολή τους σε αυτό θα είναι εποικοδομητική. Αντίστοιχα για τους μηχανικούς κρίσιμα σημεία ενημέρωσης είναι οι προδιαγραφές σύνταξης των τοπογραφικών διαγραμμάτων που θα επισυνάπτονται στις δηλώσεις, το σύστημα HEPOS και η διαδικασία εντοπισμού των ακινήτων. Ιδιαίτερα για τα τοπογραφικά διαγράμματα θα πρέπει να γίνει εκτενής αναφορά στις αυστηρές προδιαγραφές ακρίβειας που έχουν τεθεί από την Κτηματολόγιο Α.Ε., την ομαδοποίηση και προτυποποίηση των διαγραμμάτων για να είναι αυτά συμβατά προς τα αντίστοιχα κτηματολογικά. Το HEPOS σαν νέο σύστημα χρειάζεται προώθηση και επεξήγηση για να υιοθετηθεί από τους μηχανικούς της επαρχίας και οι ενημερωτικές ημερίδες είναι μια τέτοια αφορμή.

Μια ακόμη ενέργεια που θα βελτίωνε την διαδικασία του έργου είναι η μέριμνα ενημέρωσης των μεγάλων πελατών. Φορείς υπόχρεοι σε δήλωση όπως η Εκκλησία, οι Τράπεζες ακόμα και ο Δήμος, που θα προσκομίσουν όγκο δικαιωμάτων πρέπει να ενημερωθούν ειδικά και διεξοδικά και να γίνει πρόβλεψη για την ιδιαίτερη εξυπηρέτησή τους χωρίς να προστίθεται φόρτος κατά την συλλογή δηλώσεων (πχ ραντεβού ή ειδικός υπάλληλος για συγκεκριμένες μέρες). Σε αυτά συνοψίζονται οι προπαρασκευαστικές ενέργειες από μέρους του Δήμου που θα εξυπηρετήσουν και θα συμβάλλουν στην καλύτερη παροχή υπηρεσιών προς τους πολίτες.

- Συλλογή Δηλώσεων

Με την ολοκλήρωση της προηγούμενης φάσης και την αποδοχή των στοιχείων από την Κτηματολόγιο ΑΕ ολοκληρώνεται η προηγούμενη φάση. Μετά από αυτό ο ΟΚΧΕ ανακοινώνει την έναρξη της φάσης συλλογής δηλώσεων και το χρόνο διάρκειάς της. Έχουν προηγηθεί οι ενέργειες του αναδόχου με την συνδρομή του Δήμου για εξεύρεση κατάλληλου χώρου και ο ανάδοχος έχει προνοήσει για την άρτια και επαρκή στελέχωσή του. Για τα αναμενόμενα δικαιώματα που ανέρχονται σε 180.000 περίπου, υπολογίζεται ότι θα χρειαστούν εκτός από τον Τοπογράφο και Νομικό 8 άτομα ακόμα για την διεκπεραίωση του όγκου εργασίας. Η εκτίμηση αυτή είναι αρχική και διορθωτικές κινήσεις επιβάλλεται να γίνουν αν η κατάσταση ορίζει διαφορετικά.

Κατά τη φάση συλλογής δηλώσεων η ευθύνη δράσης μετακυλίνει στους πολίτες. Καθώς αυτοί θα πρέπει να κινητοποιηθούν και να μην αδιαφορήσουν για τη διαδικασία. Οι προτροπές που τους έγιναν θα πρέπει να ληφθούν οπ' όψιν και έτσι οι πολίτες να ενημερωθούν και να ενημερώσουν εγκαίρως τους απομακρυσμένους συγγενείς ή γνωστούς. Ακόμα θα πρέπει να προβούν σε τακτοποίηση και οργάνωση των ιδιοκτησιακών τους εκκρεμοτήτων. Η πιο απλή περίπτωση είναι να μην έχουν αντίγραφα συμβολαίων των ιδιοκτησιών τους. Τότε θα πρέπει έγκαιρα να τα προμηθευτούν είτε από το Υποθηκοφυλακείο είτε από το αρχείο του Συμβολαιογράφου που τα συνέταξε. Υπενθυμίζεται ότι στην Αίγινα το Υποθηκοφυλακείο είναι υποστελεχωμένο. Ακόμα το Πρωτοδικείο εδρεύει στον Πειραιά και για τις περιπτώσεις που απαιτούνται δικαιολογητικά από εκεί, πρέπει να γίνει ειδική μέριμνα (ακτοπλοϊκή συγκοινωνία, ώρες λειτουργίας, απεργίες, κλπ).

Με την συλλογή των δηλώσεων τερματίζεται η εμπλοκή των εξωγενών φορέων και πολιτών στη διαδικασία και οι επόμενες φάσεις επεξεργασίας αφορούν τον ανάδοχο. Η διενέργεια της ανάρτησης προωθείται με παρόμοιες ενέργειες όπως αυτές που αναλύθηκαν ανωτέρω. Οι πολίτες θα έχουν ήδη λάβει γνώση και συμμετοχή στη διαδικασία και θα έχουν πιο έντονο ενδιαφέρον να επιβεβαιώσουν και ελέγξουν τα στοιχεία που αναρτώνται. Με όσα διεξοδικά αναφέρθηκαν έγινε μια προσπάθεια προσέγγισης της διαδικασίας και παράθεσης προτάσεων που θα μπορούσαν να την βελτιώσουν σε σχέση με τις προηγούμενες μελέτες κτηματογραφήσεων. Αναφέρθηκαν οι κυριότερες πιθανές ενέργειες, στην πορεία εξέλιξης του έργου ενδέχεται να προκύψει ανάγκη για επιπλέον ενέργειες, ή να μην απαιτηθεί η υλοποίηση κάποιων από αυτές που αναφέρθηκαν.

## 5.5 Ειδικές Περιπτώσεις

Αφού ολοκληρώθηκε η διαδικασία προετοιμασίας του υποβάθρου στην Αίγινα, σε αυτή την ενότητα θα εξεταστούν κάποιες ειδικές περιπτώσεις δήλωσης δικαιωμάτων και τρόποι αντιμετώπισής τους. Όπως έχει αναφερθεί και προηγούμενα, στη χώρα μας η ιδιοκτησία αντιμετωπίζεται με έναν ιδιαίτερο, εθιμικό τρόπο. Αυτό δημιουργεί καταστάσεις που χρήζουν ειδικής αντιμετώπισης και κάποιες από αυτές θα αναλυθούν παρακάτω.

Πιο συγκεκριμένα, όπως αναλύθηκε και προηγούμενα στην Αίγινα λειτουργεί Υποθηκοφυλακείο από το 1857, δηλαδή οι φυλασσόμενοι τίτλοι είναι παλαιοί. Μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 1990, τα συντασσόμενα συμβόλαια δεν συνοδεύονταν από τοπογραφικό που να καθορίζει την θέση των οικοπέδων. Έτσι η κάθε διαδοχή κυριότητας περιελάμβανε μία περιγραφή της θέσης του ακινήτου, που συχνά ανάγεται σε συμβόλαια της περιόδου 1900-1930, χωρίς ενημέρωση των στοιχείων των ομόρων ιδιοκτητών ή την αλλαγή τοπωνυμίου που επέρχεται με την πάροδο των ετών. Ιδίως σε περιπτώσεις χρησικτησίας (για φορολογικούς λόγους) ή έλλειψης ενδιάμεσων τίτλων, η περιγραφή επαναλαμβάνονταν από το παλαιότερο συμβόλαιο. Αυτή η τακτική των συμβολαιογράφων στο νησί έχει σαν αποτέλεσμα, οι νέοι κύριοι των ακινήτων να μην γνωρίζουν τη θέση των ιδιοκτησιών τους, αν αυτές δεν χρησιμοποιούνται από τους ίδιους. Αυτό παρατηρείται συχνά σε περιπτώσεις που οι κληρονόμοι δεν διαμένουν στην Αίγινα και δεν έχουν επαφή με τη θέση της περιουσίας που γίνονται κύριοι. Προφανώς αυτή η διάσταση της ελλιπούς χωροθέτησης και της άγνοιας της θέσης των ακινήτων θα δημιουργήσει προβλήματα κατά τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, που θα πρέπει τα ακίνητα να εντοπιστούν με μεγάλη ακρίβεια στα κτηματολογικά διαγράμματα. Από την ίδια αιτία συχνά η αναγραφόμενη σε συμβόλαια έκταση των ακινήτων δεν ανταποκρίνεται στην υφιστάμενη κατάσταση καθώς έχει προκύψει είτε από εκτίμηση (δήλωση) των προκατόχων είτε από αναπαραγωγή προηγούμενου τίτλου. Και αυτό αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα στη σύνταξη του κτηματολογίου στην περιοχή, καθώς τα εμβαδά που δηλώνονται πρέπει να είναι τα ορθά και να αντιστοιχούνται με την έκταση στα διαγράμματα.

Ένα ειδικό ιδιοκτησιακό καθεστώς που αξίζει να σημειωθεί είναι η ύπαρξη και κοινή χρήση πηγαδιών και δεξαμενών (τοπική ονομασία «σουβάλες») και η αντιμετώπισή τους σαν αυτοτελή ιδιοκτησιακά αντικείμενα, όπως προκύπτει από τους τίτλους ιδιοκτησίας. Τα ειδικά αυτά αντικείμενα αποδίδονται σημειακά εντός του γεωτεμαχίου όπου βρίσκονται.

Άλλο πρόβλημα που ενδέχεται να προκύψει κατά τη σύνταξη του κτηματολογίου στην Αίγινα είναι η έλλειψη ορίων στις αγροτικές περιοχές. Καθώς υπάρχει μια τάση αστικοποίησης και εγκατάλειψης της ενασχόλησης με τις αγροτικές εργασίες, τα αγροκτήματα (ελαιοκαλλιέργειες και

φιστικοκαλλιέργειες) μένουν ακαλλιέργητα επί έτη και παρουσιάζουν μια ομοιογενή χέρσα κατάσταση, καταργώντας τα φυσικά όρια (οργώματα, κλαδέματα, αυλάκια). Έτσι τα όμορα κτήματα που δεν καλλιεργούνται αποτυπώνονται σαν ευρύτερα ενιαία στις αεροφωτογραφίες. Έτσι θα αντιμετωπιστούν δυσκολίες στον εντοπισμό των αγροτικών γεωτεμαχίων με φωτογραμμετρικές μεθόδους, που θα ενισχυθούν από την ύπαρξη δύο μόνο επικρατουσών καλλιεργειών (ελαιόδενδρα και φυστικόδενδρα). Ενώ αν υπήρχε μεγαλύτερη ποικιλία καλλιεργειών, θα ήταν ευκολότερος ο ακριβής εντοπισμός της θέσης του κάθε ακινήτου. Σε αντιστοιχία της δυσκολίας εντοπισμού στις αγροτικές περιοχές λόγω έλλειψης σαφών ορίων, πρέπει να επισημανθεί και η δυσκολία εντοπισμού στις αστικές περιοχές λόγω έλλειψης διευθύνσεων. Οι περισσότεροι οικισμοί της Αίγινας διαθέτουν ανώνυμες οδούς (όπως και τα περισσότερα χωριά στη χώρα μας), και σε αυτούς η δόμηση είναι ιδιαίτερα πυκνή, με έντονο μικροτεμαχισμό ιδιοκτησίας και μπορεί να προκληθούν ανακρίβειες στους εντοπισμούς. Οι εσφαλμένοι εντοπισμοί γεωτεμαχίων κατά τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου κινητοποιούν έναν πολύπλοκο μηχανισμό άρσης αυτών, όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα είτε σε φάση ανάρτησης – αιτήσεων διόρθωσης, είτε σε φάση λειτουργίας (γεωμετρική μεταβολή στοιχείων). Για την αποφυγή αυτού του φαινομένου κρίνεται σκόπιμη η σύνταξη του αρχικού κτηματολογικού διαγράμματος με τη συνδρομή οριοδεικτών και τη χρήση GPS χειρός, έστω και αποσπασματικά ώστε στη φάση της προκτηματογράφησης να εντοπιστούν χαρακτηριστικές ιδιοκτησίες που θα αποτελέσουν τον οδηγό για τον εντοπισμό των υπολοίπων. Οι οριοδείκτες θα είναι χρήσιμοι και σαν σύνδεσμος των αναδόχων σχημάτων με τους ιδιοκτήτες στο νησί, καθώς θα μπορούν αν δρουν μεσολαβητικά στην ειδοποίηση ή τον εντοπισμό κάποιου ιδιοκτήτη. Στη διαδικασία σύνταξης της μελέτης ψηφιοποίησης των ενεργών τίτλων, η προσκόμιση τοπογραφικού διαγράμματος ήταν προαιρετική και τα περισσότερα από όσα κατατέθηκαν στερούνταν προδιαγραφών. Καθώς αυτή η μελέτη κάλυπτε επί το πλείστον αστικές περιοχές με σαφή διεύθυνση η προσκόμιση τοπογραφικού διαγράμματος ως στοιχείο εντοπισμού της θέσης του ακινήτου ήταν πλεονασμός. Στην περίπτωση της Αίγινας που το μεγαλύτερο μέρος των περιοχών είναι εκτός σχεδίου και οι περιοχές εντός στερούνται διευθύνσεων κρίνεται απαραίτητη η προσκόμιση τοπογραφικού διαγράμματος και μάλιστα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Κτηματολογίου (εξαρτημένο από το ΕΓΣΑ'87). Αυτό μπορεί να συνεπάγεται μεγαλύτερο κόστος για τους ιδιοκτήτες ακινήτων κατά τη διάρκεια της συλλογής δηλώσεων, αλλά μπορεί να τους προφυλάξει από πολλαπλάσια έξοδα στο μέλλον σε περίπτωση που το ακίνητό τους δεν εντοπιστεί ή σημειωθεί σε εσφαλμένη θέση (κόστος τοπογραφικού στο μέλλον, αμοιβή δικηγόρου, δικαστικά έξοδα, μη αξιοποίηση του ακινήτου για μεγάλο χρονικό διάστημα).

Αυτό που έχει παρατηρηθεί και σε άλλες νησιωτικές περιοχές και αναμένεται και στην Αίγινα, είναι τα προβλήματα κατά την ενσωμάτωση

των υπαρχόντων υποβάθρων αιγιαλού στα κτηματολογικά διαγράμματα. Όπως αναλύθηκε εκτενώς και στην ενότητα 5.3, σελ 91, το διαθέσιμο υπόβαθρο προς ψηφιοποίηση και ενσωμάτωση έχει καταρτιστεί στο μεγαλύτερο βαθμό του την περίοδο 1967-1978 με τις μεθόδους της εποχής. Τα προβλήματα που απορρέουν από αυτό το γεγονός μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε δύο ομάδες. Αρχικά, με την πάροδο τόσων ετών έχουν επέλθει αλλαγές στο φυσικό περιβάλλον (διάβρωση, προσχωματώσεις, κλπ) και η αποτύπωση δεν περιλαμβάνει τα κατάλληλα σημεία για να γίνει ταυτοποίηση με τη σημερινή κατάσταση σε μερικές περιπτώσεις. Αναφέρθηκε ακόμα η ανάγκη επανακαθορισμού των ορίων αιγιαλού και παραλίας σε ορισμένες περιοχές είτε λόγω αλλαγής των ορίων είτε λόγω εντοπισμού σφαλμάτων στον αρχικό καθορισμό. Αναφορικά με τη δεύτερη κατηγορία προβλημάτων, πρέπει να αναφερθεί η δυσκαμψία της του γραφειοκρατικού πλαισίου που διέπει τους μηχανισμούς. Όσες πινακίδες αιγιαλού είναι εν ισχύ, πρέπει να ψηφιοποιηθούν όπως ακριβώς είναι, χωρίς να δίνεται η δυνατότητα επέμβασης στα στοιχεία από σφάλματα που εντοπίζονται με λογικό έλεγχο (πχ γραμμή αιγιαλού προκύπτει να τέμνει το πολύγωνο της ακτογραμμής). Η τυπική διαδικασία διόρθωσής τους είναι πολύπλοκη και εμπλέκει αρκετούς φορείς (Υδρογραφική Υπηρεσία Γ.Ε.Ν., Λιμεναρχείο, Κτηματική Υπηρεσία Υπουργείου Οικονομικών κλπ) και οι ανάδοχοι είτε παραπέμπουν τις προβληματικές πινακίδες για επανακαθορισμό (που και η απόφαση επανακαθορισμού από την αρμόδια επιτροπή είναι χρονοβόρα), είτε τις ενσωματώνουν στην κατάσταση που βρίσκονται, χωρίς να ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.

Άλλο θέμα που αντιμετωπίζεται σε εθνική κλίμακα και δεν θα αποτελέσει εξαίρεση η Αίγινα είναι η άτυπη συνένωση των οικοπέδων με την έκδοση κοινής άδειας οικοδομής. Αυτή η περίπτωση πολεοδομικά αλλά και φυσικά αντιμετωπίζεται σαν ένα ακίνητο, αφού έχει κτιστεί ένα ακίνητο και επί των δύο οικοπέδων, αλλά για το κτηματολόγιο εφόσον υπάρχουν δύο τίτλοι, εξακολουθούν να είναι δύο γεωτεμάχια (δύο δικαιώματα) και το κτίσμα αναφέρεται σε ένα επί αυτών.

Κατά τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου στην Αίγινα αναμένεται να παρατηρηθεί το φαινόμενο των διπλών εγγραφών. Δηλαδή, να εμφανίζονται δύο ή περισσότεροι ιδιοκτήτες για το ίδιο ακίνητο. Η Μονή Χρυσολεόντισσας κατέχει μεγάλη ακίνητη περιουσία είτε από κληροδοτήματα είτε από άλλο λόγο κτήσης. Έχει παρατηρηθεί συχνά το φαινόμενο να εμφανίζονται τίτλοι της Μονής και ιδιωτών για τις ίδιες εκτάσεις και να προκαλούνται έριδες και δικαστικές διαμάχες. Οι τίτλοι της Μονής είναι ένα ενδεικτικό παράδειγμα (γιατί συζητείται πολύ), αλλά εικάζεται ότι ιδιοκτησιακά προβλήματα θα υπάρξουν και μεταξύ πολιτών (κληρονόμων, ομόρων, συγγενών, κλπ) καθώς δεν έχει υπάρξει μέχρι τώρα η ανάγκη «τακτοποίησης» των τίτλων τους. Σαν συνέχεια της προπεριγραφείσας περίπτωσης είναι η έλλειψη τίτλου για κάποιο δικαίωμα.



Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη ανάλυση, συχνά διαπιστώνονται φαινόμενα δια λόγου μεταβίβασης εκτάσεων είτε λόγω άγνοιας και αμέλειας, είτε λόγω έλλειψης οικονομικών μέσων σύνταξης των τίτλων (αμοιβή συμβολαιογράφου, εφορία, τέλη μεταγραφής, κλπ). Ακόμα το ίδιο φαινόμενο παρατηρείται σε περιπτώσεις αποδοχής κληρονομιάς με ακίνητα που παραμένουν σε αποθανόντες λόγω αμέλειας ή έλλειψης πόρων των κληρονόμων. Κατά την κτηματογράφηση της περιοχής θα πρέπει οι ιδιοκτήτες, αν δεν έχουν τελεσίδικη δικαστική απόφαση που να τους ορίζει κύριους του ακινήτου, να προσκομίσουν όσα από τα δώδεκα δικαιολογητικά τεκμηρίωσης της χρησικτησίας κατέχουν, όπως αναφέρεται και στην ενότητα 4.3 Συλλογή δηλώσεων Ν.2308/1995, σελ 47. Σημειώνεται, ότι κατά την φάση ψηφιοποίησης ενεργών τίτλων τα δικαιώματα με αιτία κτήσης χρησικτησία που τεκμηριώνονται με ένορκη βεβαίωση μόνο, απορρίπτονται.

Το κτηματολογικό υπόβαθρο αποτελείται από κλειστά πολύγωνα. Όλα τα αντικείμενα που απεικονίζονται πρέπει να αποτελούν κλειστά σχήματα. Έτσι και οι κτηματολογικές ενότητες εντός των τομέων. Έχει παρατηρηθεί από περιοχές που έχουν ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ότι όταν τα δηλούμενα γεωτεμάχια εντός μιας ενότητας αθροιστικά διαφέρουν από το εμβαδόν της ενότητας πραγματοποιούνται αλλαγές στα γεωτεμάχια για να διασφαλιστεί η αρχή των κλειστών πολυγώνων. Είναι γνωστό ότι στα συμβόλαια, και ιδιαίτερα στα παλαιότερα δεν ανέφεραν πάντα το πραγματικό εμβαδόν των ακινήτων που περιέγραφαν. Επομένως είναι αναμενόμενο να υπάρχουν διαφορές των δηλούμενων εκτάσεων από τις πραγματικές. Για να μην υπάρξουν «κενά» μεταξύ των γεωτεμαχίων, που αποδοθούν σε άγνωστο ιδιοκτήτη, και για να συμβαδίζει το κτηματολογικό διάγραμμα με το φωτογραμμετρικό υπόβαθρό του, συνηθίζεται η ψηφιοποίηση των γεωτεμαχίων με τεχνική τέτοια ώστε να καταλαμβάνεται όλος ο χώρος εντός της κτηματολογικής ενότητας. Αυτό παρατηρείται κυρίως σε μεγάλες αγροτικές εκτάσεις· αντίθετα στο αστικό περιβάλλον συμβαίνει το αντίθετο. Δηλαδή, επειδή η αξία της γης είναι υψηλή και η συγκέντρωση των γεωτεμαχίων μεγάλη (μικροτεμαχισμός ιδιοκτησίας), συχνά τα εμβαδά που δηλώνονται είναι μεγαλύτερα από αυτά που πραγματικά αντιστοιχούν στις ιδιοκτησίες. Σε αυτές τις περιπτώσεις ακολουθούνται τα όρια των ιδιοκτησιών όπως αυτά απεικονίζονται στο κτηματολογικό διάγραμμα, με τη μεταβολή που αυτό συνεπάγεται για την έκταση του γεωτεμαχίου. Αυτή η κατάσταση αναμένεται να αντιμετωπιστεί και στην Αίγινα και για αποφυγή εντάσεων και διενέξεων η θεματολογία της ενημέρωσης των πολιτών που προτάθηκε στην ενότητα 5.4 Προτάσεις διαδικασίας κτηματογράφησης, σελ 103, θα πρέπει να συμπεριληφθεί και η προετοιμασία των ιδιοκτητών για αυτά τα φαινόμενα.

Άλλη περίπτωση που έχει παρατηρηθεί και μπορεί να εμφανιστεί και στην Αίγινα είναι η διαφορά που προκύπτει στο υπολογιζόμενο από τις διαστάσεις εμβαδόν και στο περιγραφόμενο στο συμβόλαιο. Αναλυτικά, για

διάφορους λόγους, στο συμβόλαιο κατά την περιγραφή του ακινήτου, αναφέρονται πλευρικές διαστάσεις που δεν αντιστοιχούν στο εμβαδόν που αναφέρεται στη συνέχεια. Αυτό μπορεί να συμβαίνει για φορολογικούς λόγους, δηλαδή να διασφαλίζεται το ακίνητο με συγκεκριμένες περιμετρικές διαστάσεις, αλλά να αναφέρεται μικρότερη έκταση για να προκύψει και μικρότερος αναλογούντας φόρος. Ακόμα μπορεί να συμβαίνει και το αντίθετο, δηλαδή οι πλευρικές διαστάσεις που αναφέρονται να αντιστοιχούν σε μικρότερη έκταση από αυτή που αναφέρεται και η μεγαλύτερη έκταση να κατοχυρώνει μεγαλύτερα δικαιώματα αξιοποίησης του γεωτεμαχίου, όπως αρτιότητα ή περισσότερα τετραγωνικά δόμησης. Στην περίπτωση ψηφιοποίησης ενεργών τίτλων, κατά τη συλλογή των δηλώσεων θα καταχωρηθεί το εμβαδόν που αναφέρεται στον τίτλο και μόνο κατά τη δεύτερη φάση σύνταξης του κτηματολογικού υποβάθρου θα ανακύψουν προβλήματα από την ασυμφωνία του τίτλου.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ανακεφαλαιώνοντας θα πρέπει να τονίσουμε τα σημαντικότερα σημεία της παρούσας εργασίας. Η κατηγοριοποίηση των συμπερασμάτων κρίνεται σκόπιμο να γίνει σε δύο ομάδες, τα γενικά συμπεράσματα που αφορούν τις διαδικασίες κτηματολογίου σε εθνικό επίπεδο και στα ειδικά συμπεράσματα που εξειδικεύονται από την εικονική εφαρμογή στον Δ. Αίγινας.

- Γενικά συμπεράσματα

Από την ανάλυση που προηγήθηκε, διαπιστώθηκε η δυσλειτουργικότητα του συστήματος των Υποθηκοφυλακείων τόσο σε επίπεδο ανεύρεσης και διασταύρωσης πληροφορίας (προσωποκεντρικό σύστημα), όσο και σε έλλειψη χαρτογραφικού υποβάθρου της πληροφορίας που οδηγεί σε ασάφειες των γεωμετρικών στοιχείων των ακινήτων, τα οποία τεκμηριώνονται μόνο περιγραφικά. Η μετάβαση σε κτηματολογικό σύστημα κρίνεται άμεση και επιβεβλημένη για να περιοριστούν και φαινόμενα που εκπορεύονται από αυτή τη δυσλειτουργικότητα και να υπάρξει ένα χρήσιμο εργαλείο σχεδιασμού.

Αναλύοντας την τρισδιάστατη – τουλάχιστον – οπτική του ακινήτου στη χώρα μας, προέκυψε ότι για το «νομικό σύμπαν» είναι ένα πράγμα επί του οποίου δρουν και συναλλάσσονται τα υποκείμενα. Υπόκειται σε περιορισμούς και είναι αντικείμενο ατομικής εξουσίας και κυριότητας. Το νομικό σύμπαν στρέφεται περί του θέματος κυριότητας του ακινήτου, άρα και εξουσίας αυτού, εξετάζει δηλαδή το «ποιός». Στο «πολεοδομικό σύμπαν» το ακίνητο εξετάζεται από την σκοπιά της αξιοποίησης και σύμφωνα με το ποιές ενέργειες, χρήσεις επιτρέπεται από τη Διοίκηση να εγκατασταθούν επ' αυτού, δηλαδή το «τι». Στο «φορολογικό σύμπαν» η οπτική συμπύσσεται στο πόσο κοστίζει/φορολογείται το ακίνητο, δηλαδή στο «πόσο». Η αξιοποίηση των ακινήτων στη χώρα μας περνάει από το πλέγμα και τριών διαστάσεων που αναφέρθηκαν και αντίστοιχα επηρεάζεται από αυτά. Κρίνεται σκόπιμο να τονιστεί ότι το κάθε σύμπαν, αντίθετα απ' ότι θα έπρεπε να ισχύει, είναι κλειστό, έχει ανεξάρτητους – εσωτερικούς νόμους και δεν συνεργάζεται με τα υπόλοιπα. Αυτό καθιστά δαιδαλώδεις και δυσχερείς τις συναλλαγές ακινήτων στη χώρα μας και επιβάλλει την ύπαρξη ενός συστήματος που θα αποτελεί οδηγό και αδιαμφισβήτητο τεκμήριο τόσο για τα θέματα κυριότητας («ποιός»), όσο και για τα χαρακτηριστικά των ακινήτων (εμβαδόν, θέση) και κατ' επέκταση «τι». Με αξιοποίηση των δυνατοτήτων αυτού του συστήματος μπορεί πολύ εύκολα να υπολογιστεί μονοσήμαντα και το «πόσο». Οπότε η απάντηση σε αυτό τον κυκεώνα νομοθετημάτων, περιορισμών και ασυμφωνιών είναι ένα σύγχρονο σύστημα που θα έχει ενιαίο και ισχυρό αποτέλεσμα επί των υπολοίπων και δεν είναι άλλο από το κτηματολόγιο.

Για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου ο νόμος σταθμός είναι ο Ν.2308/1995 που καλύπτει το πλαίσιο ένταξης μιας περιοχής στο κτηματολογικό σύστημα. Πληθώρα νόμων, υπουργικών αποφάσεων και εγκύκλιων εκδόθηκαν μετά για να τον συμπληρώσουν, και μετά την πρώτη γενιά κτηματογραφήσεων η συσσωρευμένη εμπειρία ενσωματώθηκε στον κυριότερο από τους νόμους που ακολούθησαν τον Ν.3481/2006. Με αυτόν επισπεύθηκαν οι διαδικασίες και έγινε προσπάθεια αποφυγής χρονοβόρων διαδικασιών (μία ανάρτηση, διόρθωση πρόδηλου σφάλματος, απλοποίηση διαδικασίας «αγνώστου», αποκλίσεις, χρηματοδότηση). Με την πιο πρόσφατη διαδικασία ψηφιοποίησης ενεργών τίτλων των Υποθηκοφυλακείων διαφαίνεται να έχουν αποφευχθεί τα σφάλματα στα περιγραφικά δεδομένα και μένει με το πέρασ των αναρτήσεων να αξιολογηθεί η ποιότητα των χωρικών δεδομένων. Με την εφαρμογή του Ν.3481/2006 γίνεται μια προσπάθεια συνολικής αντιμετώπισης του θέματος «χωρικές πληροφορίες» στη χώρα μας. Η απαίτηση προϋπαρξης δασικών χαρτών και καθορισμού ορίων γραμμών αιγιαλού και παραλίας, είναι τα παράλληλα οφέλη που προκύπτουν από τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Με την αμετάκλητη οριοθέτηση των δύο τόσο ευαίσθητων περιοχών (δασών και αιγιαλού) αντιμετωπίζονται με σύγχρονα μέσα και σε ενιαίο υπόβαθρο, δύο από τα μεγαλύτερα αγκάθια στην προστασία του περιβάλλοντος και στον περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης στη χώρα μας. Η σύνταξη και ο καθορισμός αυτών των περιοχών θα μπορέσει να αποτελέσει εποικοδομητικό εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού και ανάπτυξης.

Παρόλο που έχουν υλοποιηθεί μελέτες κτηματογράφησης στην χώρα μας εδώ και 16 χρόνια, η κατάσταση κατά την πρόσφατη κτηματογράφηση δείχνει να μην έχει ξεπεράσει κάποια από τα αρχικά εμπόδια. Η συσσώρευση κόσμου για φυσική κατάθεση δηλώσεων, αποτέλεσμα του ηλεκτρονικού αναλφαβητισμού και των πολύπλοκων διεργασιών που απαιτούσε η ηλεκτρονική κατάθεση της δήλωσης, που επιβαρύνθηκε με την ανασφάλεια και την έλλειψη εμπιστοσύνης στην ταχυδρομική αποστολή, ήταν υπέρογκη και δημιούργουσε έκρυθμες καταστάσεις με πολύωρες αναμονές και εκνευρισμούς αλλά και αλλεπάλληλες παρατάσεις για να ολοκληρωθεί η διαδικασία. Οι περιφερειακοί φορείς που ενεπλάκησαν εμμέσως στη διαδικασία συλλογής των δηλώσεων (Υποθηκοφυλακεία, Πρωτοδικεία, Ληξιαρχεία) ήταν ανέτοιμοι να διαχειριστούν τον όγκο των συναλλαγών που δημιουργήθηκε και γι' αυτό η διαδικασία επιβραδύνθηκε. Από την συνολική εμπειρία συμπεραίνεται ότι ο μεγαλύτερος αντίπαλος του Κτηματολογίου είναι η παράπλευρη γραφειοκρατία. Όσο καλά και αν είναι σχεδιασμένες οι μελέτες που θα εκπονηθούν και όποια πρόβλεψη χρονοδιαγράμματος και αν γίνει, από την στιγμή που εμπλέκονται «δυσκίνητοι» φορείς, ο προγραμματισμός ναυαγεί. Αντίθετα, όπου οι διαδικασίες ενοποιούνται και παρέχεται μόνο η δυνατότητα ηλεκτρονικής συναλλαγής (ανάρτηση δασικών χαρτών, ανάρτηση στοιχείων κτηματογράφησης) το αποτέλεσμα είναι να τηρούνται οι προθεσμίες και να υπάρχει μια διάχυτη ικανοποίηση από την αποφυγή ταλαιπωρίας και

κατασπατάλησης χρόνου. Έτσι για την βελτιστοποίηση των μελλοντικών κτηματογραφήσεων προτείνεται η αξιοποίηση της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης για την παραγγελία και προμήθεια συμβολαίων, πιστοποιητικών και γενικότερα των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την κτηματογράφηση. Η εξοικονόμηση χρόνου και κατά συνέπεια κόστους, που θα επιτευχθεί θα επιφέρει σημαντικά οφέλη. Η υφιστάμενη τεχνολογική υποδομή και πρόοδος επιτρέπει την εισαγωγή και επικράτηση ηλεκτρονικής επικοινωνίας και διαδικασιών.

- Ειδικά συμπεράσματα

Η εμπειρία από την εφαρμογή στον Δήμο Αίγινας έδειξε ότι υπάρχει πληθώρα στοιχείων στις εμπλεκόμενες υπηρεσίες (Πολοδομία, Δασαρχείο, Κτηματική Υπηρεσία), αλλά λόγω της ελλιπούς μηχανοργάνωσης και των συχνά αυθαίρετων υποβάθρων που έχουν συνταχθεί οι μελέτες, παραμένουν αναξιοποίητα και οδηγούμαστε στην επαναχρηματοδότηση για τη σύνταξη και συλλογή των ήδη υπάρχοντων στοιχείων επειδή είναι ανέφικτη η αξιοποίησή τους. Ακόμα, λόγω του χρόνου σύνταξης των μελετών – δεκαετίες 1960 – 1970 – τα μέσα αποθήκευσης των αρχείων είναι αναλογικά και έτσι δύσχρηστα και αρκετές φορές αχρηστεμένα. Αποφεύγεται η ενσωμάτωση μελετών χαμηλής ακρίβειας στις μελέτες Κτηματολογίου και στις βοηθητικές αυτού (καθορισμός δασών και αιγιαλού) καθώς οι απαιτήσεις ακριβείας στα παραγόμενα διαγράμματα είναι πολύ υψηλές. Προτείνεται η θέσπιση ενιαίων προδιαγραφών χωρικών πληροφοριών σε εθνικό επίπεδο, που θα υιοθετηθεί από όλους τους φορείς που συντάσσουν διαγράμματα, έτσι ώστε από αυτό το σημείο και μετά κάθε πληροφορία να είναι ενοποιήσιμη και αξιοποιήσιμη με το μικρότερο δυνατό κόστος και τη μεγαλύτερη επίτευξη ακρίβειας.

Ένα από τα θέματα που αντιμετωπίστηκε και αξίζει να σημειωθεί είναι το πολεοδομικό καθεστώς που επικρατεί στην Αίγινα. Όπως και σε πολλές περιοχές της Ελλάδας έτσι και στην Αίγινα παρατηρείται ανάπτυξη του οικιστικού ιστού σε ένα περιαστικό πλέγμα. Εδώ και πολλά χρόνια έχουν δημιουργηθεί οικισμοί σε κοντινή απόσταση από την πόλη της Αίγινας που με την πάροδο των χρόνων και την εξάπλωσή τους έχουν ενοποιηθεί με την Αίγινα και έχουν την μορφή συνοικιών. Αντίθετα το πολεοδομικό καθεστώς δεν ακολούθησε την ανάπτυξη του φυσικού περιβάλλοντος και ενώ οι περιαστικοί αυτοί οικισμοί είναι συνήθως οικισμοί προ του 1923, με το ΦΕΚ 539Δ/1989 καταργήθηκαν και από τότε ισχύουν νέοι όροι δόμησης. Ενώ παρατηρούνται συνήθη εμβαδά ιδιοκτησιών από 200 τ.μ. έως 500 τ.μ., η αρτιότητα έχει οριστεί στα 20000 τ.μ. (!), απαγορεύοντας τις κατατμήσεις κάτω από αυτό το όριο και ουσιαστικά «παγώνοντας» την οικοδομική δραστηριότητα και την ανάπτυξη της περιοχής. Συμπεραίνεται εύκολα ότι είναι εξαιρετικά σπάνιο σε πλέγμα περιαστικού ιστού να υφίστανται ιδιοκτησίες με εμβαδόν πολλαπλάσιο των 20 στρεμμάτων.

Ένα πρόβλημα που αντιμετωπίζεται στις περιοχές που εντάσσονται στο Κτηματολόγιο αφορά στον καθορισμό των ορίων των περιοχών κτηματογράφησης και των συνοριακών γεωτεμαχίων. Πιο αναλυτικά, τα όρια των περιοχών κτηματογράφησης (περιοχές δημοτικών διαμερισμάτων, περιοχές εντός – εκτός σχεδίου) προέρχονται από εξωγενή στοιχεία (ΕΛ.ΣΤ.Α.) και όχι με επιτόπιους ελέγχους. Τα όρια αυτά «κλειδώνουν» σαν πληροφορία και δεν επιδέχονται μεταβολών στις επόμενες φάσεις. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα το όριο που έχει καθοριστεί να τέμνει τα συνοριακά γεωτεμάχια, δημιουργώντας πληθώρα προβλημάτων. Κρίνεται σκόπιμο να επιτρέπεται η τοπική επέμβαση (μικρομετακινήσεις) στην γραμμή των ορίων έτσι ώστε αυτά να ακολουθούν και τα όρια των συνοριακών γεωτεμαχίων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται μια ομαλότητα στην κτηματογράφηση.

Στην Αίγινα είναι υπό εκπόνηση από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου. Είναι ένα εργαλείο που θα δώσει μια ώθηση στην βελτίωση και την αειφόρο ανάπτυξη της περιοχής, καθώς θα καθορίσει σε μεγάλο βαθμό την οικιστική πολιτική. Ο περιορισμός των χρήσεων ανά περιοχή και δραστηριότητα θα ωφελήσει την στοχευμένη ανάπτυξη και θα περιορίσει τα άναρχα φαινόμενα που παρατηρούνται μέχρι σήμερα και υποβαθμίζουν την εικόνα του νησιού. Η εκπόνηση και εφαρμογή του ΓΠΣ θα έχει σαν αποτέλεσμα να καθοριστούν καλύτερα και οι αξίες γης στην περιοχή και να διαμορφωθούν οικιστικές πολιτικές με συνέπεια και διάρκεια. Έτσι θα βελτιωθεί και η κτηματαγορά στο νησί και θα διέπεται από πιο ορθολογιστικούς κανόνες και ρεαλιστικά μεγέθη.

Από όσα αναλύθηκαν ανωτέρω, έγινε αντιληπτή η άμεση ανάγκη καθορισμού των δασικών περιοχών και καθορισμού των γραμμών αιγιαλού και παραλίας. Αυτή η ανάγκη γίνεται επιτακτικότερη στις περιοχές εντός οικισμών και θα έπρεπε να καταρτιστούν οι αντίστοιχες μελέτες κατά προτεραιότητα, καθώς η αξία γης είναι υψηλή και οι δυνατότητες αξιοποίησης των εκτάσεων πρέπει να είναι σαφείς και να μεγιστοποιούνται. Ειδικά σε περιοχές του νότιου τμήματος του νησιού (Δ.δ. Πέρδικας), όπου λόγω της μορφολογίας του και της συστηματικής ανάπτυξης που γνωρίζει την τελευταία δεκαετία οι αξίες γης έχουν εκτοξευθεί. Οπότε κρίνεται σκόπιμο, ειδικά σε αυτές τις περιοχές, να οριοθετηθούν οι δασικές περιοχές και οι γραμμές αιγιαλού και παραλίας ώστε οι τιμές των ακινήτων να διαμορφωθούν κατάλληλα και να αντικατοπτρίζουν την πραγματική δυνατότητα αξιοποίησης του κάθε οικοπέδου.

Ακόμα για την περαιτέρω βελτίωση της διαδικασίας προτείνεται να αναλάβουν οι Ο.Τ.Α. ενεργό ρόλο στην προκτηματογράφηση και στο χρόνο πριν την έναρξη της διαδικασίας συλλογής των δηλώσεων, με απλές διαδικασίες: ενημερώνοντας τους πολίτες με ημερίδες, αποστέλλοντας ενημερωτικό υλικό με λογαριασμούς ύδρευσης ή ηλεκτροδότησης, ενημέρωση απόδημου πληθυσμού μέσω ενώσεων, ανακοίνωση στον ιστοχώρο. Σε πιο σημαντικό επίπεδο εμπλοκής οι Ο.Τ.Α. μπορούν να αναθέσουν τις προκαταρκτικές μελέτες σε ιδιώτες για να επισπευθούν οι διαδικασίες και να ωφεληθούν

πολλαπλά από τα παράγωγα. Θα πρέπει η Τοπική αυτοδιοίκηση να αποβάλλει τον δημόσιο χαρακτήρα της και με δυναμική ενασχόληση να πρωταγωνιστήσει στις διαδικασίες που θα εκτελεστούν.

Όπως αναλύθηκε πολλά είναι τα προβλήματα που προκύπτουν από την εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα (συμβολαιογράφοι, μηχανικοί, πολίτες). Η σύνταξη ελλιπών συμβολαίων από άγνοια ή δόλο έχει επιφέρει αρκετά προβλήματα στις διαδικασίες κτηματογράφησης που έχουν πραγματοποιηθεί έως τώρα. Κρίνεται σκόπιμο να πρωτοτυποποιηθούν οι προδιαγραφές των συμβολαίων ώστε να αποφεύγονται αυτά τα φαινόμενα και οι δικαιοπραξίες να συντάσσονται ορθά και ανταποκρινόμενες στην πραγματική κατάσταση. Η ενσωμάτωση μελετών και μεγάλων έργων που έχουν ανατεθεί σε ιδιώτες μηχανικούς ή ακόμα και ιδιωτικά τοπογραφικά που υποβάλλονται, συχνά κρίνονται προβληματικά λόγω των εκπτώσεων σε θέματα ακρίβειας. Θα πρέπει οι μηχανικοί που εμπλέκονται σε διαδικασίες Κτηματολογίου (αρχική ή μεταγενέστερη φάση) να ενστερνιστούν τις απαιτήσεις του συστήματος και να συντάσσουν μελέτες και διαγράμματα σύμφωνα με αυτές. Η συνεχής ενημέρωση των μηχανικών θα είναι όφελος για την ομαλή σύνταξη της μελέτης κτηματογράφησης. Οι πολίτες συχνά απαξιώνουν τις διαδικασίες που εκπορεύονται από την Πολιτεία λόγω των γενικότερων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν με αυτή. Συχνό φαινόμενο είναι η ύπαρξη εντάσεων και διαπληκτισμών, όπως και η προσπάθεια αλλοίωσης των στοιχείων (χρησικτησίες, εικονικοί τίτλοι κλπ). Προτείνεται από την πλευρά των πολιτών να υπάρξει η δέουσα ευαισθητοποίηση και να συμβάλλουν στην ομαλή διενέργεια της διαδικασίας, τακτοποιώντας τις όποιες εκκρεμότητες έχουν με τις ιδιοκτησίες τους και συμμετέχοντας στη σύνταξη του Κτηματολογίου στην περιοχή.

## **ΕΠΙΛΟΓΟΣ**

Στην εργασία που προηγήθηκε αναλύθηκαν οι διαδικασίες της κτηματογράφησης μιας περιοχής. Αναπτύχθηκαν τα οφέλη από τη μετάβαση στο σύστημα Κτηματολογίου, αλλά και οι δυσκολίες εφαρμογής του. Οι αντιξοότητες, οι ιδιαιτερότητες και οι ειδικές περιπτώσεις θα συνεχίσουν να εμφανίζονται και να δημιουργούν θέματα σε κάθε νέα κτηματογράφηση. Παρ' όλα αυτά γίνεται προσπάθεια να βελτιωθεί η νομοθεσία και να αυτοματοποιηθούν οι διαδικασίες, ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη λειτουργία του Κτηματολογίου. Η εμπειρία βελτιώνει τις καταστάσεις προϊόντος του χρόνου, αλλά η πολυσυνθετότητα του Κτηματολογίου συνεχίζει να έχει δυσκολίες στην εφαρμογή της λόγω της φύσης του αντικειμένου. Έγκειται στο ανάδοχο σχήμα να ξεπεράσει την υφιστάμενη γραφειοκρατία, να επιλέξει άρτια εκπαιδευμένο δυναμικό για στελέχωση των θέσεων και υποστήριξη της διαδικασίας. Άλλωστε, όπως όλα, το Κτηματολόγιο είναι οι άνθρωποι πίσω από αυτό!



## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

### Βιβλία

Αποστολάκης Αντώνης, Διπλωματική εργασία «Κτηματολογικές Εγγραφές – Αμφισβήτηση ορίων» - Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών – Ε.Μ.Π., Απρίλιος 2008

Δαραλιώτη Καλλιόπη, Διπλωματική εργασία «Τεχνικά και Νομικά προβλήματα Εθνικού Κτηματολογίου» - Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών – Ε.Μ.Π., Φεβρουάριος 2002

Κούσουλας Χρίστος – «Δίκαιο του Κτηματολογίου», Εκδόσεις Σάκκουλα, 2001

Κωτσάκης Ηλίας – «Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία», Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2006

Λιβάνης Νικόλαος – «Πολεοδομική νομοθεσία και οροφокτησία», Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 1999

Μαγουλάς Γιώργος – «Κτηματολογικές Εγγραφές», Εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., Σεπτέμβριος 2008

Παναγιωτόπουλος Ελ. – Καριώτης Γ. – «Πολεοδομικές Εφαρμογές», Εκδόσεις ΙΩΝ, Αθήνα 2006

Παναγόπουλος Κωνσταντίνος – «Εισαγωγή στο δίκαιο και στο αστικό δίκαιο», Εκδόσεις Π. Ν.Σάκκουλας, 1999

Χριστοφιλόπουλος Δημήτριος – «Το δίκαιο της δόμησης», Εκδόσεις Σάκκουλας Π. Ν., 1998

Umberto Eco – «Πως γίνεται μια διπλωματική εργασία», Μετάφραση Κονδύλη Μαριάννα, Εκδόσεις νήσος, Αθήνα 1994

### Ιστοχώροι

[www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)

[www.googleearth.gr](http://www.googleearth.gr)

[www.et.gr](http://www.et.gr)

<http://dspace.lib.ntua.gr/>

<http://www.geodata.gov.gr/maps/>

Πηγές

Πολεοδομία Νομαρχίας Πειραιά – Τμήμα Τοπογραφικού και Όρων Δόμησης  
Δήμος Αίγινας – Τεχνική Υπηρεσία  
Δασονομείο Αίγινας  
Δασαρχείο Πειραιά  
Διεύθυνση Δασών Πειραιά  
Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά  
Υπ. Οικονομικών – Τμήμα Αιγιαλού

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**