



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

**ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ



ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΚΑΛΟΓΙΑΝΝΗ ΣΤ. ΕΥΤΥΧΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ:

ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ Ε.

Επ. Καθηγήτρια Ε.Μ.Π.

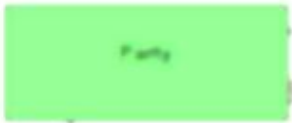
ΑΘΗΝΑ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2012




NATIONAL TECHNICAL UNIVERSITY OF
ATHENS

SCHOOL OF RURAL AND SURVEYING
ENGINEERING

LABORATORY OF CADASTRE



DESIGN OF A MODEL FOR THE MANAGEMENT OF THE GREEK STATE PROPERTY.



KALOGIANNI EFTYCHIA

DIPLOMA THESIS

SUPERVISOR:

DIMOPOULOU E.

Assistant Professor N.T.U.A.

Athens, October 2012





ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

**ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

**ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Διπλωματική Εργασία

Καλογιάννη Στ. Ευτυχία

Επιβλέπουσα:

Δημοπούλου Ε.

Επ. Καθηγήτρια Ε.Μ.Π.

Εγκρίθηκε από την Επιτροπή:

Δημοπούλου Ε.

Αρβανίτης Α.

Κάβουρας Μ.

Επ. Καθηγήτρια Ε.Μ.Π.

Καθηγητής Α.Π.Θ.

Καθηγητής Ε.Μ.Π.

Copyright @ Ευτυχία Στ. Καλογιάννη

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς το συγγραφέα.

Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν το συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Οι συζητήσεις σχετικά με την πορεία του Εθνικού Κτηματολογίου και την εξέλιξή του έχουν αυξηθεί ραγδαία στη σημερινή εποχή. Παράλληλα, λόγω του πρόσφατου νομοθετήματος που αφορά στο Μεσοπρόθεσμο Πρόγραμμα Δημοσιονομικής Στρατηγικής, το θέμα της αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων αποτελεί πρόκληση ενασχόλησης και έρευνας. Οι αποκρατικοποιήσεις μεγάλων ακινήτων του Δημοσίου, με σκοπό τη βέλτιστη αξιοποίησή τους, στο πλαίσιο της αναπτυξιακής κατεύθυνσης που προσπαθεί να ακολουθήσει η Ελλάδα, εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τον τρόπο καταγραφής και οργάνωσής των ακινήτων σε κάποιο κτηματολογικό μοντέλο.

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στον Τομέα Τοπογραφίας, στο Εργαστήριο Κτηματολογίου, της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου στα πλαίσια ερευνητικής δραστηριότητας σχετικά με τα κτηματολογικά συστήματα και τις τάσεις που επικρατούν διεθνώς τα τελευταία χρόνια.

Μελετήθηκε το υφιστάμενο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου και η λειτουργία του, ενώ παράλληλα πραγματοποιήθηκε βιβλιογραφική έρευνα για τα κτηματολογικά συστήματα διαφόρων χωρών, τα στάδια εξέλιξής τους και τις κυριότερες τάσεις που επικρατούν διεθνώς. Μεγαλύτερη βαρύτητα δόθηκε στο Draft ISO Land Administration Domain Model (LADM), τη μεγαλύτερη προσπάθεια τυποποίησης μέχρι σήμερα, το οποίο θα καθιερωθεί στο τέλος του 2012 ως διεθνές πρότυπο καθώς πληρεί όλες τις απαιτούμενες προϋποθέσεις.

Το μοντέλο που προτείνεται σε αυτή τη μελέτη αποτελεί έναν επαναπροσδιορισμό των ελληνικών κτηματολογικών δεδομένων και του τρόπου με τον οποίο αυτά καταχωρούνται, οργανώνονται και διαχειρίζονται μέσα σε ένα σύστημα. Ο σχεδιασμός του βασίζεται στον εννοιολογικό σχεδιασμό και τη δομή του LADM, αλλά έχει προσαρμοστεί ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες της ελληνικής πραγματικότητας.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας πραγματοποιήθηκε με σκληρή δουλειά σε ένα περιβάλλον εκλεκτών επιστημόνων, οι οποίοι ήταν πάντοτε στη διάθεση μου και θα ήθελα να τους ευχαριστήσω όλους.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλω στον Ανώτερο Κτηματολογικό Λειτουργό του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου, **κ. Ελίκκο Ηλία**, για τις πολύτιμες οδηγίες και συμβουλές του, κυρίως πάνω στη μοντελοποίηση των κτηματολογικών συστημάτων. Ευχαριστώ θερμά τον Καθηγητή του Α.Π.Θ. **κ. Απόστολο Αρβανίτη**, ο οποίος με ενέπνευσε και με οδήγησε στην επιλογή του συγκεκριμένου θέματος της διπλωματικής εργασίας, αλλά και για την καθοδήγησή του σε όλα τα στάδια της εκπόνησής της. Οφείλω, επίσης, να ευχαριστήσω τον Καθηγητή του Ε.Μ.Π. **κ. Μαρίνο Κάβουρα** για τις πολύτιμες οδηγίες για το περιεχόμενο δομή της εργασίας. Οι συμβουλές του και η συμβολή του στη βιβλιογραφική έρευνα που αφορά ήταν πολύ σημαντικές.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλω, επίσης, στην επιβλέπουσα της εργασίας κ. **Έφη Δημοπούλου**, η οποία στάθηκε από την αρχή δίπλα μου και με βοήθησε σε όλα τα στάδια της εργασίας.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στον κ. **Τάσσο Λαμπρόπουλο**, την κ. **Χρύσα Βασιλοπούλου**, Υπεύθυνη Τμήματος Μισθώσεων της ΕΤΑΔ Α.Ε. και την κ. **Μαρία Αλεξάνδρου**, υπάλληλο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ανατολικής Αττικής καθώς και στους κυρίους **Ελευθέριο Λυκουρόπουλο** και **Γιώργο Μουραφέτη** της Κτηματολόγιο Α.Ε.. Τέλος, οι γονείς μου, Σταύρος και Αναστασία, ήταν πάντοτε δίπλα μου και στήριζαν την προσπάθειά μου. Τους οφείλω ένα μεγάλο ευχαριστώ, όπως και στα αδέρφια μου, Ολυμπία και Λευτέρη. Για την αμέριστη στήριξη και κατανόηση, τις ατελείωτες ώρες εργασίας και τα 5 υπέροχα χρόνια στη ΣΑΤΜ οφείλω ένα πολύ μεγάλο ευχαριστώ στους φίλους μου Κατερίνα και Χριστίνα, Γεωργία, Μαρία Ελένη, Κική, Μαρία και Δημήτρη.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	3
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	4
ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ	5
ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	6
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	9
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	11
EXTENDED ABSTRACT	15
1. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ	17
1.1. Πολιτική διαχείρισης γης.....	18
1.2. Βασικές έννοιες.....	19
1.3. Ταξινόμηση και εξέλιξη κτηματολογικών συστημάτων.....	23
1.4. Τεχνικά Χαρακτηριστικά.....	29
1.5. Οργανωτικά Χαρακτηριστικά.....	30
2. ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ	32
2.1. Cadastre 2014.....	33
2.2. Η οδηγία INSPIRE.....	35
2.3. FLOSS CADASTRE (Free/Libre Open-Source Software).....	38
2.4. EU.L.I.S. (European Land Information Service).....	39
2.5. Ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο και Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση (e-Cadastre και e-Government).....	40
2.6. 3D Κτηματολόγιο.....	41
2.7. LADM - Draft International Standard (DIS, ISO 19152, 2012).....	43
2.8. Ολλανδία.....	75
3. ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	77
3.1. Το έργο του Εθνικού Κτηματολογίου.....	78
3.1.1. Κτηματολογικός Χάρτης, Κτηματολογικά Βιβλία και Κτηματολογικός Αριθμός.....	79
3.1.2. Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ).....	80
3.1.3. Κτηματολογικά Διαγράμματα.....	81
3.2. Η εξέλιξη του Κτηματολογίου.....	82
3.3. Κτηματολόγιο ΑΕ.....	85
3.5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	92
3.5.1. ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ.....	92
3.5.2. Τεχνικές Προδιαγραφές Ελληνικού Κτηματολογίου.....	93
3.5.3. Χωρικά και περιγραφικά δεδομένα.....	93
4. ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ	106
4.1. Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου (ΙΑΠΔ).....	106
4.1.1. Τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου.....	115
4.1.1.1. Περιορισμός του Τεκμηρίου υπέρ του Δημοσίου.....	118
4.2. ΦΟΡΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ.....	120

4.3. ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΩΝ	131
5. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	132
5.1. Σχεδιασμός του προτεινόμενου μοντέλου	132
5.1.1. Η οντότητα «Πρόσωπο» (LA_Party)	136
5.1.2. Οι οντότητες «Βασική Μονάδα Ακίνητης Ιδιοκτησίας (LA_BAUnit) και «Δικαιώματα – Περιορισμοί – Υποχρεώσεις» (LA_RRR).	140
5.1.4. Εφαρμογή του προτεινόμενου μοντέλου (instance level cases)	156
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ	166
6.1. Ειδικά Συμπεράσματα	166
6.2. Γενικά Συμπεράσματα	167
6.3. Εισηγήσεις για περαιτέρω έρευνα	174
ΑΝΑΦΟΡΕΣ	176
ΓΕΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	180
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	183
ΝΟΜΟΙ – ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ	186
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Μοντέλο Εθνικού Κτηματολογίου.....	188
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Καρτέλες Μητρώου Ακινήτων των Δημοσίου..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: Γεωγραφική Απεικόνιση Ακινήτων της ΕΤΑΔ ΑΕ..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ: Δήλωση Νόμου 2308/1995 [για νομικά πρόσωπα Δ2].....	190
..... Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1.1: Σύνδεση προσώπου – δικαιώματος – γεωτεμαχίου σύμφωνα με τον Henssen (1995).....	22
Πηγή: Christian Lemmen Dissertation Final, 2012.....	22
Εικόνα 1.2: Στάδια εξέλιξης συστημάτων διαχείρισης γης.....	29
Πηγή: Λειτουργία και εξέλιξη κτηματολογικών συστημάτων, Σχεδιασμός και εφαρμογή μοντέλου διαχείρισης της κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο, Ελίκκος Ηλία, 2012.....	29
Εικόνα 1.3: Ψηφιακός Κτηματολογικός Χάρτης (Digital Cadastral Map).....	30
Πηγή: Λειτουργία και εξέλιξη κτηματολογικών συστημάτων, Σχεδιασμός και εφαρμογή μοντέλου διαχείρισης της κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο, Ελίκκος Ηλία, 2012.....	30
Εικόνα 2.1: Μοντέλο κτηρίων στο Cadastre 2014. Τα γεωτεμάχια ανήκουν σε άλλο επίπεδο, ενώ δεν χρειάζεται σύνδεση μεταξύ τους.....	34
Πηγή: Kaufmann 2004, figure 8.....	34
Εικόνα 2.2: Η αρχή της νομικής ανεξαρτησίας (The principle of legal independence)	35
Πηγή: Kaufmann 2004, figure 16	35

Εικόνα 2.3: Η Οδηγία <i>INSPIRE</i> σε σχέση με το Ελληνικό Μοντέλο.....	36
Πηγή: Greek Cadastre. Quality Model and Quality Checking of spatial cadastral data, Ιωάννης Καβάδας, 2012.....	36
Εικόνα 2.5.: Παράδειγμα αναπαράστασης του χώρου σε ένα 3D κτηματολόγιο.....	43
Πηγή: http://news.satimagingcorp.com/	43
Εικόνα 2.6: "the legal property object model".....	44
Πηγή: Kalantari (2008).....	44
Εικόνα 2.9: Η έννοια του "boundary face string".....	67
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012.....	67
Εικόνα 2.10: Προσδιορισμός χωρικών μονάδων με "boundary face strings".....	67
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012.....	67
Εικόνα 2.11: Λίστες κωδικών Χωρικής Ομάδας.....	68
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012.....	68
Εικόνα 2.13: Ο τύπος δεδομένων Fraction.....	71
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012.....	71
Εικόνα 2.14: Ο τύπος δεδομένων Oid.....	72
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012.....	72
Εικόνα 3.1.: Κτηματολογικό διάγραμμα.....	81
Εικόνα 3.2.: Τα υποθηκοφυλακεία στην Ελλάδα.....	82
Πηγή:.....	82
.....	84
Εικόνα 8: Η μεταβατική κατάσταση στην Ελλάδα.....	84
Πηγή: http://www.okxe.gr	84
Εικόνα 3.3.: Το όραμα του Εθνικού Κτηματολογίου.....	85
Πηγή: http://www.ktimatologio.gr/ktima/index.php?ID=qoQhyNCvtozm6ajS	85
Εικόνα 3.4.: Χωρικό μοντέλο Ε.Κ. και τοπολογικές σχέσεις πινάκων - οντοτήτων.....	96
Πηγή: Παράρτημα Α' Τεχνικών Προδιαγραφών Εθνικού Κτηματολογίου.....	96
Εικόνα 3.5.: Υπόμνημα – Spatial feature catalog.....	98
Εικόνα 3.6.: Χωρικά δεδομένα.....	99
Πηγή: Παράρτημα Α Τεχνικών Προδιαγραφών Εθνικού Κτηματολογίου.....	99
Εικόνα 3.7.: Σύμβολα περιγραφής τοπολογικών σχέσεων πινάκων – οντοτήτων.....	101
Πηγή: Παράρτημα Α Τεχνικών Προδιαγραφών Εθνικού Κτηματολογίου.....	101
Εικόνα 4.1.: Καρτέλα ακινήτου από το Μητρώο Ακινήτων της ΕΤΑΔ ΑΕ.....	124
Πηγή : ΕΤΑΔ ΑΕ.....	124
.....	126
Εικόνα 4.2.: Γραφική Απεικόνιση ακινήτων από το Μητρώο Ακινήτων της ΕΤΑΔ ΑΕ σε περιβάλλον GIS.....	126
Πηγή : ΕΤΑΔ ΑΕ.....	126

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 2.7.1.: Κεντρικές οντότητες LADM (Draft ISO 2012).....	45
------------------------------------------------------------------	----

Πηγή: Christian Lemmen Dissertation Final, 2012.....	45
Διάγραμμα 2.7.2.: Οι ομάδες και οι κλάσεις του LADM (ISO 2012).....	47
Πηγή: Christian Lemmen Dissertation Final, 2012.....	47
Διάγραμμα 2.7.3.: Η Ομάδα προσώπων.....	48
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	48
Διάγραμμα 2.7.4.: LADM Version C Ομάδα προσώπων.....	49
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	49
Διάγραμμα 2.7.5.: Λίστα κωδικών ομάδας προσώπων.....	50
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	50
Διάγραμμα 2.7.6.: LADM Version C Διοικητική Ομάδα.....	51
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	51
Διάγραμμα 2.7.7.: LADM Version C Διοικητική Ομάδα.....	55
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	55
Διάγραμμα 2.7.8.: Λίστες κωδικών Διοικητικής Ομάδας.....	58
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	58
Διάγραμμα 2.7.9: Ομάδα χωρικής μονάδας.....	59
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	59
Διάγραμμα 2.7.10: Ομάδα χωρικής μονάδας.....	63
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	63
Διάγραμμα 2.7.11: Ομάδα χωρικής μονάδας.....	64
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	64
Διάγραμμα 2.7.12: Υποομάδα τοπογραφίας και αναπράστασης.....	66
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012.....	66
Διάγραμμα 2.7.13: Η οντότητα VersionObject με τις υποκατηγορίες της.....	70
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012.....	70
Διάγραμμα 2.7.14: Η οντότητα LA_Source.....	71
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012.....	71
Διάγραμμα 2.7.15: Εξωτερικές οντότητες.....	73
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012.....	73
Διάγραμμα 2.3.16: Λίστα κωδικών εξωτερικών οντοτήτων.....	73
Πηγή: ISO, 2011c.....	73
Εικόνα 2.15: Η έννοια των πολλαπλών επιπέδων.....	75
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012.....	75
Διάγραμμα 5.1. : Προτεινόμενο μοντέλο διαχείρισης της Δημόσιας Περιουσίας....	135
Διάγραμμα 5.2. : Η οντότητα «Πρόσωπο» (GR_Party) και οι λίστες κωδικών της.....	137
Διάγραμμα 5.3. : Οι εξωτερικές οντότητες της ομάδας «Πρόσωπο» (GR_Party).....	139
Διάγραμμα 5.4. : Οι κλάσεις που αποτελούν το διοικητικό πακέτο του προτεινόμενου μοντέλου.....	141
Διάγραμμα 5.5. : Οι οντότητες του διοικητικού πακέτου και η συσχέτισή τους με τις υπόλοιπες οντότητες.....	142
Διάγραμμα 5.6. : Οι οντότητες του διοικητικού πακέτου (GR_Right, GR_Restriction, GR_Responsibility, GR_BAUnit, GR_AdministrativeSource).....	149

Διάγραμμα 5.7. : Οι λίστες κωδικών των οντοτήτων του διοικητικού πακέτου (RightType, RestrictionType, ResponsibilityType, BAUnitType, AdministrativeSourceType, LeaseType).....	150
Διάγραμμα 5.8. : Διαγραμματική απεικόνιση των οντοτήτων του χωρικού πακέτου	152
Διάγραμμα 5.9. : Οι οντότητες του χωρικού πακέτου	153
Διάγραμμα 5.10. : Οι οντότητες του χωρικού πακέτου και οι λίστες κωδικών της	155
Διάγραμμα 5.11. : Η λίστες κωδικών της χρήσης γης στην Ελλάδα	156
Διάγραμμα 5.12. : Εφαρμογή προτεινόμενου μοντέλου σε γη με κτίσμα - περίπτωση κυριότητας και μίσθωσης.....	158
Διάγραμμα 5.13. : Εφαρμογή προτεινόμενου μοντέλου σε γη με κτίσμα - περίπτωση κυριότητας του Δημοσίου	161
Διάγραμμα 5.14. : Εφαρμογή προτεινόμενου μοντέλου σε αιγιαλό - περίπτωση κυριότητας του Δημοσίου	164
Διάγραμμα 6.1.: Σύστημα Διαχείρισης Πληροφοριών Ακίνητης Ιδιοκτησίας βασισμένο στο προτεινόμενο μοντέλο διαχείρισης της δημόσιας περιουσίας στην Ελλάδα	168
Πηγή: Λειτουργία και εξέλιξη κτηματολογικών συστημάτων, Σχεδιασμός και εφαρμογή μοντέλου διαχείρισης της κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο, Ελλίκος Ηλία, 2012	168

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
Δ	Δημόσιο
ΕΚ	Εθνικό Κτηματολόγιο
Κ	Κτηματολόγιο
Κ.Α.	Κτηματολογικός Αριθμός
Κ.Β.	Κτηματολογικό Βιβλίο
Κ.Γ.	Κτηματολογικό Γραφείο
Κ.Χ.	Κτηματολογικός Χάρτης
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
Ν.Π.Δ.Δ.	Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
Ν.Π.Ι.Δ.	Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου
π.δ.	προεδρικό διάγραμμα
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα ελληνικά κτηματολογικά δεδομένα σταδιακά εντάσσονται σε ένα πολυδιάστατο κτηματολογικό σύστημα το οποίο θα αποτελέσει το πλέον σύγχρονο σύστημα καταγραφής ακινήτων, εμπράγματων δικαιωμάτων και συναλλαγών γης και θα συντελέσει στον εκσυγχρονισμό και την αναδιαμόρφωση της σημερινής εικόνας του δημόσιου τομέα.

Η Κτηματολόγιο ΑΕ αποτελεί, σήμερα, το βασικό φορέα τήρησης έγκυρων και ενημερωμένων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα κτηματοκεντρικά. Το Σύστημα Πληροφοριών που χρησιμοποιεί έχει δημιουργηθεί βασισμένο στις απαιτήσεις των ελληνικών δεδομένων, ενώ έχει δρομολογηθεί η αναθεώρησή του προκειμένου να αναβαθμιστεί ο βαθμός στον οποίο ανταποκρίνεται στις ανάγκες της εποχής. Παρά το γεγονός ότι η αναθεώρηση αυτή βρίσκεται σε εξέλιξη, κρίνεται σκόπιμο το υφιστάμενο μοντέλο να αναθεωρηθεί και να αναπροσαρμοστεί ώστε να ανταποκρίνεται στις προκλήσεις του μέλλοντος και να είναι εύχρηστο στους διάφορους φορείς και τους πολίτες, χρησιμοποιώντας τη διεθνή εμπειρία.

Στο διεθνές σκηνικό επικρατεί τα τελευταία χρόνια μία σειρά πρότυπων μοντέλων (ISO) η οποία βελτιώνεται συνεχώς και βασίζεται στη σύνδεση του προσώπου με το ακίνητο μέσω των δικαιωμάτων, περιορισμών και υποχρεώσεων. Το LADM αποτελεί τη μεγαλύτερη, μέχρι σήμερα, προσπάθεια τυποποίησης και μοντελοποίησης των κτηματολογικών συστημάτων σε διεθνές επίπεδο. Αναμένεται να αποτελέσει διεθνές πρότυπο μέχρι το τέλος του 2012, σήμερα θεωρείται Draft ISO, από το Διεθνή Οργανισμό Προτύπων (ISO) και την Τεχνική Επιτροπή 287, υπεύθυνη για τις γεωγραφικές πληροφορίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Τυποποίησης. Σχεδιάστηκε όσο πιο απλό γίνεται προκειμένου να είναι εύχρηστο, να καλύψει τις κοινές διεθνείς αντιλήψεις σχετικά με τη διαχείριση της γης και στηρίχθηκε σε προηγούμενα διεθνή πρότυπα.

Στην παρούσα μελέτη δημιουργήθηκε ένα μοντέλο βασισμένο στο μοντέλο του Εθνικού Κτηματολογίου και το LADM σε μία προσπάθεια οργάνωσης και

επαναπροσδιορισμού της διαχείρισης γης στην Ελλάδα την ώρα που μεταβαίνει από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα του Κτηματολογίου Προσδιορίστηκαν τα δικαιώματα, οι περιορισμοί και οι υποχρεώσεις που συνδέουν τα πρόσωπα με την ακίνητη ιδιοκτησία, οδηγώντας σε μία κτηματοκεντρική προσέγγιση. Το προτεινόμενο μοντέλο αποδίδει με σαφή και ευκρινή τρόπο τα δικαιώματα αυτά, αλλά καινοτομεί καθώς χρησιμοποιεί τις κλάσεις του LADM εισάγοντας την οντότητα της διοικητικής μονάδας, ενώ παράλληλα αντλεί δεδομένα από το υφιστάμενο μοντέλο. Αποτελεί μία πρόταση για τη διαχείριση της δημόσιας περιουσίας, προϋποθέτοντας τη διόρθωση και προσαρμογή του θεσμικού πλαισίου που διέπει το Κτηματολόγιο σήμερα, πρόταση που έχει ήδη καταθέσει και η Κτηματολόγιο Α.Ε.. Τέλος, μέσα από τις εφαρμογές διαπιστώνεται πως είναι έντονη η ανάγκη αναθεώρησης του τρόπου οργάνωσης των δεδομένων της κρατικής περιουσίας μέσω της χρήσης ενός νέου μοντέλου διαχείρισης γης.

Η διπλωματική αναπτύσσεται σε έξι Κεφάλαια ως ακολούθως :

Στο πρώτο κεφάλαιο αναφέρεται αρχικά, ο στόχος της παρούσας μελέτης με τη διαμόρφωση του ερευνητικού ερωτήματος και παρατίθεται η μεθοδολογική προσέγγιση που ακολουθείται. Ακολουθεί μία εισαγωγή στα κτηματολογικά συστήματα όπου δίνεται και ο ορισμός βασικών κτηματολογικών όρων, όπως της βασικής μονάδας αναφοράς της ακίνητης ιδιοκτησίας, του κτηματολογίου και της διαχείρισης γης. Παρατίθεται στη συνέχεια, μία ταξινόμηση των κτηματολογικών συστημάτων καθώς και η εξέλιξη τους η οποία περιλαμβάνει τέσσερα στάδια: Τα στάδια της τυποποίησης, συνδεσιμότητας, ολοκλήρωσης και διαδικτύωσης. Τέλος, αναφέρονται τα κυριότερα κοινά τεχνικά και οργανωτικά χαρακτηριστικά των συστημάτων που εμφανίζονται στις διάφορες χώρες.

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί διεξάγεται εκτενής βιβλιογραφική έρευνα για τις επικρατούσες τάσεις σε διεθνές επίπεδο σχετικά με τα συστήματα διαχείρισης γης. Αναλύεται η πορεία που ακολούθησε η εξέλιξη των συστημάτων και η επιρροή της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, του

τρισεπίσταντου Κτηματολογίου, της μελέτης «Κτηματολόγιο 2014» και του ηλεκτρονικού κτηματολογίου σε αυτή. Δίνεται ιδιαίτερη σημασία στη μοντελοποίηση συστημάτων κα αναλύεται εκτενώς το Land Administration Domain Model καθώς περιγράφεται ο ρόλος της κάθε οντότητας. Τέλος, αναφέρεται το παράδειγμα της Ολλανδίας ως η πλέον χαρακτηριστική εφαρμογή του LADM.

Στο τρίτο Κεφάλαιο παρουσιάζεται το Εθνικό Κτηματολόγιο ως ένα σύστημα καταγραφής όλων των εμπράγματος δικαιωμάτων των ακινήτων καθώς και των νομικών και τεχνικών χαρακτηριστικών τους. Αναφέρεται, συνοπτικά, το περιεχόμενό του, το έργο του και η μέχρι σήμερα εξέλιξη του. Ακολουθεί μία σύντομη παρουσίαση της Κτηματολόγιο ΑΕ και μία επιγραμματική αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το Κτηματολόγιο. Τέλος, παρουσιάζεται το υφιστάμενο μοντέλο του Εθνικού Κτηματολογίου, το σύστημα πληροφοριών του (ΣΠΕΚ) και απεικονίζονται οι χωρικές και περιγραφικές του οντότητες.

Για τη σύνταξη του Κεφαλαίου 4 έγινε εκτενής έρευνα για τη Δημόσια Περιουσία στην Ελλάδα. Έπειτα από συναντήσεις με αρμόδιους φορείς και συνεργασία με την Κτηματολόγιο ΑΕ, καταγράφηκαν οι αρμοδιότητες των εμπλεκόμενων με την καταγραφή, διαχείριση και οργάνωση της Δημόσιας Περιουσίας, φορέων, οι διάφοροι τόποι αξιοποίησης της Δημόσιας Περιουσίας και τα μέτρα προστασίας της. Παραθέτονται, συνοπτικά, τα σημαντικότερα νομοθετήματα που διέπουν την Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία και δίνεται βάρος στη λειτουργία και οργάνωση των Κτηματικών Υπηρεσιών και της ΕΤΑΔ ΑΕ όπως και επισυνάπτονται στα παραρτήματα και παραδείγματα αρχείων τους.

Το επόμενο κεφάλαιο αποτελεί την υλοποίηση του στόχου της διπλωματικής εργασίας. Σχεδιάζεται ένα μοντέλο διαχείρισης της Δημόσιας Περιουσίας βασισμένο στις οντότητες του LADM, προσαρμοσμένο να ικανοποιεί τα ελληνικά δεδομένα. Παρουσιάζεται κάθε οντότητα ξεχωριστά με τις πιθανές τιμές που μπορεί να λάβει κάθε πεδίο της ανάλογα με τις απαιτήσεις της

Δημόσιας Περιουσίας στην Ελλάδα. Οι υφιστάμενες οντότητες του μοντέλου του ΕΚ αντιστοιχίζονται με αυτές του LADM και τέλος εφαρμόζεται το προτεινόμενο μοντέλο σε τρία ακίνητα της Αττικής με πραγματικά δεδομένα της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο διατυπώνονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν από τις εφαρμογές, τα γενικότερα συμπεράσματα που εξάγονται από την εκπόνηση της διπλωματικής εργασίας και ορισμένες εισηγήσεις για περαιτέρω έρευνα. Παρουσιάζονται δυνατότητες γενίκευσης του μοντέλου καθώς και πιθανές επεκτάσεις του προκειμένου να αξιοποιηθεί σε διάφορους τομείς.

EXTENDED ABSTRACT

The importance of the management of state land is because the way this land is managed can enhance the welfare and well-being of the population but is also capable of undermining it. This could be because state land nowadays, is managed inefficiently, so that natural resources that are available in each country are not exploited appropriately and wasted. Only a small number of countries have formal policies about the state and public sector ownership and their legislation is characterized by an absence of formal state land management policies.

Hellenic cadastral data progressively intergraded in a multipurpose cadastral system which is expected to become a unified and constantly updated system of information that records legal, technical and other additional details about real estate properties and the rights of them. The development of the Hellenic Cadastre aims at the creation of a modern, fully automated real estate property record which will help enhancing the current image of public sector. It is a significantly more modern and complete system than the old system of Registrations and Mortgages, which has in the center all the parties (party-oriented) as it is a land-objects system (object-oriented).

The authority responsible for the study, development and operation of the Hellenic Cadastre is "Ktimatologio S.A.". The company has implemented a series of supporting actions along the lines of the 3rd Community Support Framework (CSF). The current Land Information System is one of them and it has been created based on the requirements of the Greek data. His review has been launched in order to enhance the degree to which it meets the needs of the time. Despite the fact that the review is ongoing, it is appropriate that the existing model will be revised and updated to meet the challenge of the future and also to adopt friendly character to operators and citizens, using international experience and following international standards.

There is a need to start planning for the future, chart a course for redefining the data model of Hellenic Cadastre and replacing components of the existing system. A new data model could facilitate the provision of data to internal and external users in a format more flexible to the community's needs. There is a need to reengineer business procedures and number of steps to complete a transaction – process.

An enhancement of the Hellenic's Cadastre data model to comply with the LADM requires the "migration" of Hellenic data model entities to LADM classes. Then, the core entities of Hellenic data model should be transferred to LADM classes and it is needed the creation of a class, named "Basic Administration Unit", as it doesn't exist in the current data model. Adopting LADM leads to the classification of RRRs, which will result to a more rigid structure and efficient administration of all rights, restrictions and responsibilities in Hellenic Cadastre data model.

As a result of this work, a framework of principles which Greece, and other nations, could follow to facilitate the management of their state property was defined. The proposed model was developed aiming to cover the core entities of Hellenic Cadastre system including information about the ownership, the value, the extent, the geographical position and other related rights and restrictions.

The implementation of the proposed model in three areas in Attica demonstrated that the model supports interoperability and the operation of e-cadastre and also, the paper maps and other paper documents are reduced. The model handles in a clear way all RRRs and puts in an equal manner the parties and the land objects. In Greece, the implementation of the proposed model could lead to a faster transition from the deeds system to the multipurpose, land-object system of Cadastre.

1. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σύμφωνα με το «Λευκό Βιβλίο Ανάπτυξη, Ανταγωνιστικότητα, Απασχόληση. Οι προκλήσεις και η αντιμετώπισή τους για τη μετάβαση στον 21^ο αιώνα» [Επιτροπή Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, 1994] στο οποίο στηρίζεται η θεωρία της «βιώσιμης ανάπτυξης» μία οικονομία για να θεωρηθεί βιώσιμη πρέπει να αποτελείται από βιώσιμα συστήματα. Η έννοια της βιωσιμότητας (sustainability), είναι η ικανότητα συντήρησης και ενδυνάμωσης ενός «μέρους» στη διαδικασία ανταγωνισμού του προς άλλα «μέρη» της ίδιας ή και μίας ευρύτερης κοινότητας «μερών».[Ρόκος, 2001]. Θα πρέπει λοιπόν, και τα σχεδιαζόμενα κτηματολογικά συστήματα να υπηρετούν της αρχές της βιωσιμότητας προκειμένου να χρησιμοποιηθούν ως μοχλός ανάπτυξης για την κάθε κοινωνία.

Ακόμη μία προϋπόθεση για την αξιοποίηση του Κτηματολογίου ως ένα εργαλείο ανάπτυξης, αποτελεί η οριστικοποίηση των θεσμικών γραμμών, δηλαδή των ορίων των δασών και των δασικών εκτάσεων, της γραμμής αιγιαλού, των σχεδίων πόλεων και των απαλλοτριώσεων. Απαιτείται, βέβαια, η αρμονική και συνεπής επικοινωνία και συνεργασία των διαφόρων φορέων του Δημόσιου Τομέα.

Στόχος της διπλωματικής εργασίας

Σκοπός της παρούσας μελέτης είναι ο καθορισμός ενός πλαισίου αρχών και κατευθύνσεων, καθώς και η μελέτη και ο σχεδιασμός ενός κτηματολογικού μοντέλου προσαρμοσμένο στις απαιτήσεις της Ελλάδας το οποίο βασίζεται στις παγκόσμιες τάσεις. Το μοντέλο αναπτύχθηκε με σκοπό να καλύψει το σύνολο των οντοτήτων που υφίστανται σήμερα στο μοντέλο του Εθνικού Κτηματολογίου, οργανώνοντας τα δεδομένα βάση του εννοιολογικού σχεδιασμού του Land Administration Domain Model.

Τα αποτελέσματα της μελέτης μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως οδηγός για τη λήψη διορθωτικών μέτρων ή την υιοθέτηση κατευθύνσεων για την ολοκληρωμένη δημιουργία ενός κτηματολογικού συστήματος και ειδικά για τη διαχείριση της δημόσιας περιουσίας, τόσο από την Ελλάδα ή από άλλη χώρα.

1.1. Πολιτική διαχείρισης γης

Σε πολλά διεθνή κείμενα τονίζεται η μεγάλη σημασία της γης και πολλοί κύριοι πολιτικοί στόχοι όπως η εξάλειψη της φτώχειας, η στέγαση και γεωργία συνδέονται με την πρόσβαση στη γη και με τις ευκαιρίες που σχετίζονται με αυτή. Ο τρόπος με τον οποίο οι κυβερνήσεις αντιμετωπίζουν το ζήτημα της γης θα μπορούσε να οριστεί ως πολιτική γης όπως επίσης, και ένα μέρος της κυβερνητικής πολιτικής που ασκείται για την προώθηση των στόχων συμπεριλαμβανομένης της αειφορίας του περιβάλλοντος, της οικονομικής ανάπτυξης, της κοινωνικής δικαιοσύνης και ισότητας και της πολιτικής σταθερότητας. Η ύπαρξη πολιτικής είναι ένα θεμελιώδες βήμα, αλλά η ύπαρξη εργαλείων ενδυνάμωσης της πολιτικής είναι η απαραίτητα συνέχεια. Οι κυβερνήσεις χρησιμοποιούν εργαλεία, όπως είναι οι νόμοι και οι κανονισμοί που αφορούν στην ασφάλεια κυριότητας καθώς και στη φορολογία της γης και την ορθολογική διαχείριση των πόρων. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο η λειτουργία ενός συστήματος διαχείρισης γης μπορεί να προσδιοριστεί ως μία διαδικασία ρύθμισης της ανάπτυξης, της χρήσης και διατήρησης γης ένα εργαλείο στήριξης, δηλαδή, για τη διευκόλυνση της εφαρμογής μιας αποτελεσματικής πολιτικής γης.

Είναι επείγουσα η ανάγκη ύπαρξης κτηματολογικών χαρτών και χωρικής καταγραφής, αλλά είναι δύσκολο να υπάρξουν απλές λύσεις για την εισαγωγή ή τη βελτίωση των υφιστάμενων συστημάτων διαχείρισης γης. Για τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη και την ανάπτυξη υποδομών καθώς και για τον αλληλένδετο χωρικό σχεδιασμό για τις πηγές, τους πόρους και την περιβαλλοντική διαχείρισή τους η αποτελεσματική λειτουργία των συστημάτων διαχείρισης γης είναι υψίστης σημασίας. Η σημερινή πρόκληση

των αλλαγών στο κλίμα, η άνιση πρόσβαση σε γη και νερό ανά τον κόσμο, η έλλειψη κοινωνικής δικαιοσύνης και ο συνεχώς αυξανόμενος αστικός πληθυσμός, σε συνδυασμό με μία ιδιαίτερη διασύνδεση αστικού και αγροτικού περιβάλλοντος, απαιτούν την ύπαρξη αυτών των συστημάτων. [Dale, P., McLaughlin, J.D., 1999]

1.2. Βασικές έννοιες

Ως **κτηματολόγιο** ορίζεται ένα γενικό, με δημόσιο χαρακτήρα σύστημα καταγραφής χωρικών πληροφοριών με γεωγραφική απεικόνιση, το οποίο εμπεριέχει πληροφορίες γεωγραφικές και περιγραφικές, σχετικές με όλα τα γεωτεμάχια ή γενικότερα τα ακίνητα της χώρας, κάθε κατηγορίας, μορφής ή χρήσης μετά των επ' αυτών νομικά αναγνωρισμένων και λοιπών εμπράγματων δικαιωμάτων κάθε ιδιωτικού ή δημοσίου προσώπου, κάθε μορφής ή κατηγορίας, οι οποίες έχουν αποδεικτική ισχύ και είναι ελαστικές, κατάλληλες, επαρκείς, στη σωστή κλίμακα, αξιόπιστες, διαθέσιμες και ενήμερες σε κάθε χρόνο έτσι ώστε να εξυπηρετηθούν καλύτερα οι προκαθορισμένοι στόχοι σε κάθε τομέα εξυπηρέτησης και σε κάθε επίπεδο της ώρας. [Ζεντέλης, 2011]

Κτηματολόγιο [Simpson 1976] είναι μία δημόσια καταγραφή της ποσότητας, της αξίας και της ιδιοκτησίας της γης σε μία χώρα, συγκεντρωμένα και καταρτισμένα για να χρησιμεύουν ως βάση στη φορολογία.

Σταδιακά, η λειτουργία των κτηματολογίων τα τελευταία χρόνια επωφελήθηκε και εξελίχθηκε με την ανάπτυξη των τεχνολογιών των ηλεκτρονικών υπολογιστών και επικοινωνιών κα σε συνδυασμό με την εφαρμογή των Συστημάτων Πληροφοριών Γης διευρύνθηκε το πεδίο εφαρμογής τους. Η εξέλιξη αυτή οδήγησε στη μετονομασία των «κτηματολογίων» σε «συστήματα διαχείρισης γης» (land administration systems).

Η **διαχείριση γης** ορίζεται ως η διαδικασία καθορισμού, καταγραφής, και διάχυσης πληροφοριών για την εκτίμηση και χρήση, που ακολουθούνται κατά την εφαρμογή πολιτικών διαχείρισης γης. Θεωρείται ότι περιέχει την εγγραφή γης, κτηματικές αποτυπώσεις και χαρτογραφήσεις, τα νομικά και πολυδιάστατα κτηματολόγια και συστήματα πληροφοριών γης. [UN-ECE, (1996)]

Σύμφωνα με τον Henssen (1995), η διαχείριση γης και το κτηματολόγιο είναι δύο έννοιες οι οποίες συχνά συγχέονται και η διαχείριση γης επικεντρώνεται κυρίως στη σχέση προσώπου – δικαιώματος, ενώ το κτηματολόγιο στη σχέση αντικειμένου – δικαιώματος. Σύμφωνα με τον ίδιο (1991), είναι γενικά αποδεκτό ότι ένα σύστημα καταγραφής της γης πρέπει να βασίζεται στη γη και όχι στα πρόσωπα, με το γεωτεμάχιο να περιγράφεται μοναδικά με κάποιες μορφής χάρτη. [Lemmen C., 2012]

Ένα κτηματολογικό μοντέλο απαρτίζεται από τρεις βασικές οντότητες :

I. Το πρόσωπο – ιδιοκτήτη

I. Τις υποχρεώσεις, τα δικαιώματα και τους περιορισμούς

II. Το γεωτεμάχιο

Σε όλα τα κτηματολογικά μοντέλα που χρησιμοποιούνται σήμερα οι τρεις αυτές οντότητες αποτελούν τον πυρήνα τους και συμπληρώνονται από υποκατηγορίες όπου περιγράφονται τα χαρακτηριστικά τους και δευτερεύουσες συμπληρωματικές κλάσεις.

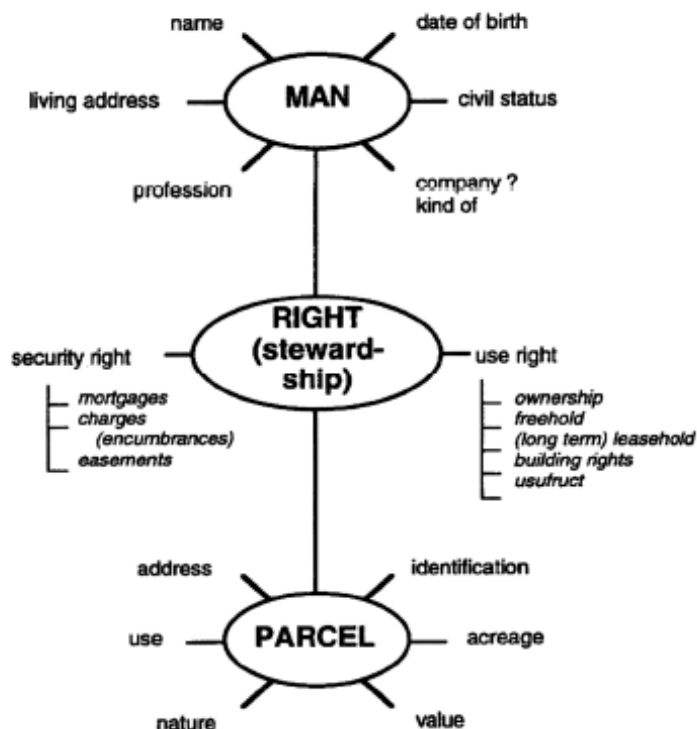
Το **γεωτεμάχιο** ορίζεται διαφορετικά από χώρα σε χώρα. Κατά γενικευμένο τρόπο, το γεωτεμάχιο, ως η τρισδιάστατη μονάδα διαχωρισμού του χώρου, είναι δηλαδή το συνεχόμενο τμήμα αυθύπαρκτης ή βελτιωμένης γης ενιαίας λειτουργικότητας και κάθε χρήσης, που ορίζεται με κλειστά όρια μέσα στα οποία ασκούνται τα δικαιώματα. Το γεωτεμάχιο μπορεί να είναι ιδιόκτητο ή κοινόχρηστο. Τα ιδιόκτητα γεωτεμάχια απεικονίζουν τα εντός συναλλαγής τμήματα του χώρου και αποτελούν τη βάση δημιουργίας των ακινήτων και σε ορισμένες περιπτώσεις ταυτίζονται με αυτά. [Ζεντέλης, 2011]

Τα κτηματολογικά συστήματα έχουν μία **βασική μονάδα αναφοράς** για την ακίνητη ιδιοκτησία, όπως αυτή ορίζεται σε κάθε σύστημα. Στις περισσότερες χώρες όπως είναι Αργεντινή, Γερμανία, Ολλανδία, Ιορδανία, Ισραήλ, Κύπρος, χρησιμοποιείται το γεωτεμάχιο, ενώ σε άλλες είναι ο τίτλος ιδιοκτησίας γης π.χ. στην Αυστραλία και την Ινδονησία και συνήθως αναφέρεται και η χρήση της, γι' αυτό και αναφέρεται ως βασική μονάδα η γη ή το οικόπεδο. Μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς του κτηματολογικού συστήματος της Κύπρου είναι η ακίνητη περιουσία, ενώ στο Χονγκ Κονγκ έχουμε ένα σύστημα εγγραφής πράξεων.

Στην Ελλάδα, ως μονάδα αναφοράς του Κ ορίζεται το ακίνητο επειδή αυτό είναι το στοιχειώδες, ως ενυπάρχον στο γεωτεμάχιο, πράγμα που έχει ενιαία και αδιαίρετη λειτουργικότητα και νομική αυτοτέλεια.

Ο **ιδιοκτήτης** μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού και δημόσιου δικαίου, ή περισσότερα από ένα πρόσωπα τα οποία κατέχουν σε αδιαίρετες μερίδες την ακίνητη ιδιοκτησία και είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Ιδιοκτησιών. Στα σύγχρονα μοντέλα κτηματολογικών συστημάτων ο ιδιοκτήτης αποτελεί υποκατηγορία της οντότητας «πρόσωπο» και αποκτά έναν ή περισσότερους ρόλους στη λειτουργία τους.

Το **ακίνητο**, ως ειδικότερη έννοια του γεωτεμαχίου, είναι ένα αυτοτελές περιουσιακό στοιχείο το οποίο απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της αυτοτελούς ιδιοκτησίας. Το ακίνητο είναι μικρότερη έννοια του γεωτεμαχίου και μπορεί να υπάρχουν περισσότερα του ενός νομικά αυτοτελή ακίνητα μέσα σε ένα γεωτεμάχιο.



Εικόνα 1.1: Σύνδεση προσώπου – δικαιώματος – γεωτεμαχίου σύμφωνα με τον Henssen (1995)

Πηγή: Christian Lemmen Dissertation Final, 2012

Τα δικαιώματα – περιορισμοί – υποχρεώσεις εκτείνονται σε ολόκληρη την ιδιοκτησία ή μόνο σε ένα μέρος της. Ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να μεταβιβάσει, να ενοικιάσει, να μισθώσει, να δωρίσει ή να ανταλλάξει την ιδιοκτησία του λαμβάνοντας υπόψη τους περιορισμούς στη χρήση της και τις δυνατότητες αξιοποίησής της. Οι περιορισμοί που ισχύουν επιβάλλονται μέσω της νομοθεσίας και είναι πιθανόν να μη σχετίζονται με τον ιδιοκτήτη. Με τις υποχρεώσεις δημιουργείται η ευθύνη να γίνει κάτι το οποίο συνήθως απορρέει από κάποιον περιορισμό. [LADM-ISO/TC211 (2009)http://www.gdmc.nl/oosterom/ISO19152LADM_CD.pdf]

Η εγγραφή και ενημέρωση του δικαιώματος κυριότητας αποτελεί βασική προϋπόθεση της λειτουργίας του κτηματολογικού συστήματος, η οποία απαιτεί διαφορετικές διαδικασίες στην εκάστοτε χώρα. Αυτό παρατηρείται κυρίως σε χώρες όπου το καθεστώς που επικρατεί δεν είναι σταθερό, για παράδειγμα, σε χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης ακολουθούνται

πολύχρονες διαδικασίες για τη διασαφήνιση της κυριότητας και την επαναφορά του στους, προ της σύστασης της Σοβιετικής Ένωσης, ιδιοκτήτες ή στους κληρονόμους τους, καθώς και στην ιδιάζουσα περίπτωση της Κύπρου. Η σημασία ενός κτηματολογικού συστήματος αναβαθμίζεται με την εγγραφή και τη διαχείριση του δικαιώματος της κυριότητας και άλλων δικαιωμάτων, περιορισμών και υποχρεώσεων που συνδέουν τα πρόσωπα με τα ακίνητα.

1.3. Ταξινόμηση και εξέλιξη κτηματολογικών συστημάτων

Ως κτηματολογικό σύστημα ορίζεται ένα οργανωμένο σύνολο που αποτελείται από ανθρώπινο δυναμικό, μέσα, νομοθεσίες και διαδικασίες και χρησιμοποιείται για την καταγραφή, διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης ιδιοκτησίας. Τα συστήματα που έχουν αναπτυχθεί σε διάφορες χώρες, παρουσιάζουν διαφορές οι οποίες σχετίζονται με το κοινωνικό και πολιτικό σύστημα που επικρατεί στην κάθε μία παρόλο που παρατηρούνται διαφορές μεταξύ χωρών με παρόμοια κοινωνικοπολιτικά συστήματα. Κάθε υφιστάμενο σύστημα Κ έχει ένα συνδυασμό ανάπτυξης και λειτουργίας, με τη συνεχή βελτιστοποίηση όμως τα συστήματα πρόκειται να έχουν κοινούς στόχους και κοινές αρχές λειτουργίας. Όταν πρωτοεμφανίστηκαν αποσκοπούσαν στην επιβολή φορολογιών από τη χρήση γης και στη συνέχεια εντάχθηκαν στις δυνατότητές τους διοικητικές, τεχνικές και αναπτυξιακές δραστηριότητες. Σε όλες τις αναπτυγμένες και τις αναπτυσσόμενες χώρες υφίστανται ή δημιουργούνται κτηματολογικά συστήματα τα οποία συγκεντρώνουν κοινά χαρακτηριστικά παρ' όλες τις διαφορές που εντοπίζονται σε κάθε χώρα

Τα κτηματολογικά συστήματα πρέπει να είναι ολοκληρωμένα, κατανοητά και σταθερά ώστε να καθιστούν εφικτή τη βιώσιμη ανάπτυξη της εκάστοτε χώρας. Οι βασικές αρχές λειτουργίας τους όπως και οι βασικοί σκοποί για τους οποίους δημιουργήθηκαν να καλύψουν είναι οι ίδιοι καθώς όλα

συνδέουν τις σχέσεις μεταξύ των προσώπων της γης και των ιδιοκτησιών, καταγράφοντας δικαιώματα, περιορισμούς και υποχρεώσεις.

Βασικός σκοπός των κτηματολογικών συστημάτων σήμερα είναι η κτηματολογική καταγραφή των ιδιοκτησιών, των δικαιπραξιών που εκτελούνται καθώς και του ιδιοκτήτη, με σκοπό να γνωρίζει ανά πάσα στιγμή ο κάθε ιδιοκτήτης τι έχει στην κατοχή του. Επιπρόσθετα, υπάρχει η δυνατότητα καταγραφής των αξιών των ακινήτων, οι οποίες ανάλογα με τις εκάστοτε τάσεις θα ενημερώνονται και θα διορθώνονται. Η τεχνολογία της πληροφορίας θα διαδραματίσει σημαντικό ρόλο τόσο στο να δημιουργηθεί η απαραίτητη υποδομή, όσο και στο να παρέχει αποτελεσματικά την πρόσβαση στους πολίτες.

Ανάλογα με τις ανάγκες της εκάστοτε χώρας, την τεχνολογική και οικονομική πρόοδο της και την νομική και τεχνική οργάνωση της παρουσιάζονται ορισμένες διαφορές μεταξύ τους.

1. Ανάλογα με τον αρχικό σκοπό δημιουργίας τους ταξινομούνται σε τρεις κατηγορίες σύμφωνα με τον Christiaan Lemmen [2012]:

1) **Νομικά** : αποσκοπούν στη νομική κατοχύρωση των ιδιοκτητών και των δικαιωμάτων που σχετίζονται με την ιδιοκτησία, με σημαντικό στοιχείο την αντιστοίχιση των στοιχείων της κτηματογράφησης με τα νομικά δεδομένα αναγνώρισης των δικαιούχων και των δικαιωμάτων αυτών

2) **Φορολογικά**: Αποσκοπούν στη φορολογία της γης ή των προϊόντων επικαρπίας της, έχοντας ως σημαντική πληροφορία τη χρήση των ακινήτων και την αξία τους. Προϋποθέτει ακριβή και λεπτομερή γνώση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Οι χώρες με τέτοιο κτηματολόγιο είναι η Γερμανία, Ινδονησία, Αργεντινή, Κύπρος, Ολλανδία, Νότιο Αφρική κλπ.

3) **Πολυδιάστατα (Multipurpose Cadastres)**: Αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση ενός ευρύτερου φάσματος αναγκών και εφαρμογών.

Αποτελεί την τελική φάση εξέλιξης των συστημάτων, τα νομικά ή φορολογικά εξελίχθηκαν σε τέτοια. Θεωρείται το σύστημα που μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε πολλές και διαφορετικές υπηρεσίες και εφαρμογές όπως η διαχείριση γης, ο αστικός σχεδιασμός, η προστασία του περιβάλλοντος κλπ ενώ είναι πολύ χρήσιμο σε δικηγόρους, συμβολαιογράφους, μηχανικούς και τράπεζες. Οι χώρες που το κτηματολόγιό τους θεωρείται πολυδιάστατο είναι οι Αργεντινή, Ολλανδία, Γερμανία, Ελβετία, Αυστραλία, Νέα Ζηλανδία, Κύπρος κλπ. [Μαυροειδή Α., 2011]

Σήμερα, οι σκοποί που εξυπηρετούν τα κτηματολογικά συστήματα είναι πολλοί και ο βαθμός με τον οποίο χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση ή την αξιοποίηση της γης ποικίλει ανάλογα με την περίπτωση. Κυριότερος είναι η καταγραφή των ιδιοκτησιών ή/και των ιδιοκτητών καθώς και των δικαιοπρασιών που εκτελούνται με σκοπό την κατοχύρωση των ιδιοκτητών.

2. Το σημαντικότερο νομικό χαρακτηριστικό των συστημάτων είναι το αντικείμενο εγγραφής. Υπάρχουν δύο βασικά συστήματα σε σχέση με το αντικείμενο εγγραφής:

- a. το σύστημα τίτλων
- b. το σύστημα συμβολαίων ή πράξεων.

Η βασική τους διαφορά είναι ότι στο σύστημα τίτλων εγγράφεται μόνο ο τίτλος, ενώ στο σύστημα συμβολαίων μόνο η δικαιοπραξία. Στο σύστημα των τίτλων δεν είναι απαραίτητη η εξέταση των προηγούμενων συμβολαίων καθώς η εγγραφή του τίτλου αποτελεί από μόνη της απόδειξη ύπαρξης του εμπράγματος δικαιώματος. Υπάρχουν συστήματα όπου συνδυάζονται το σύστημα εγγραφής συμβολαίων και το σύστημα των τίτλων, όπως είναι το αγγλικό.

Μία ακόμη σημαντική παράμετρος αποτελεί η υποχρέωση ή όχι των ιδιοκτητών να δηλώνουν στο κράτος την κατοχή ή τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας τους. Στις περισσότερες χώρες η εγγραφή είτε συμβολαίων, είτε

τίτλων είναι αναγκαστική, ενώ σε άλλες προαιρετική, ενώ μπορεί να γίνει συστηματικά ή σποραδικά. Επίσης, η έκταση της εγγραφής των δικαιωμάτων και των περιορισμών που αφορούν στην ακίνητη ιδιοκτησία αποτελεί ένα άλλο χαρακτηριστικό των κτηματολογικών συστημάτων ενώ ποικίλει από χώρα σε χώρα, καθώς είναι λίγες αυτές που καταγράφεται ένα ευρύτερο φάσμα δικαιωμάτων/περιορισμών και όχι μόνο τα βασικά δικαιώματα και περιορισμούς.

Μέχρι σήμερα, πολλές χώρες έχουν αναπτύξει το δικό τους σύστημα διαχείρισης της γης ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες τους. Ορισμένες από αυτές λειτουργούν καταχωρώντας τίτλους ιδιοκτησιών ενώ άλλες με καταχώρηση πράξεων. Ορισμένες λειτουργούν με βάση το κέντρο ενώ άλλες αποκεντρωτικά. Ορισμένα συστήματα βασίζονται σε μία γενική προσέγγιση ορίων, ενώ άλλα σε προσέγγιση με σταθερά όρια. Άλλοτε χρησιμοποιείται δημοσιονομικό πλαίσιο, άλλες φορές νομικό. Τα δεδομένα τους συνιστούν πολλές φορές το υπόβαθρο στη διαχείριση υπηρεσιών κοινής ωφελείας, στο σχεδιασμό χαρτών και χρήσεων γης καθώς και σε πολεοδομικές μελέτες.

Στο παρελθόν η ανάπτυξη ενός Κτηματολογίου γινόταν μόνο σε εθνικό επίπεδο και με εθνικές προδιαγραφές. Τα σημερινά και τα μελλοντικά συστήματα περνούν από εθνικό σε διεθνές επίπεδο σταδιακά και πολλά από αυτά στο στάδιο της τυποποίησης υιοθετούν πρότυπα ποιότητας (ISO) και προσαρμόζονται σε αυτά. Οι μεταβιβάσεις ιδιοκτησιών και οι γεωγραφικές μεταβολές είναι πολύ περισσότερες από το παρελθόν και οι ανάγκες ενημέρωσης των συστημάτων επιτακτικές, γι' αυτό και η εξέλιξή τους διαχρονικά επιβάλλεται.

Η ανάπτυξη εφαρμογών των κτηματολογικών συστημάτων περιλαμβάνει 4 στάδια τα οποία δημιουργούν συνθήκες αυξημένης πληρότητας:

- a. Τυποποίηση
- b. Συνδεσιμότητα

c. Ολοκλήρωση

d. Διαδικτύωση

Μετά το στάδιο της τυποποίησης, διαφορετικοί οργανισμοί μίας χώρας, ή διαφορετικές χώρες συνδέονται μεταξύ τους, δίνοντας τη δυνατότητα ανταλλαγής χωρικών και περιγραφικών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διαχείριση γης. Στο τρίτο στάδιο οι οργανισμοί ή οι χώρες οδηγούν σαν ενιαίο σύνολο με μία ενιαία υποδομή πληροφοριών διαχείρισης γης για λήψη αποφάσεων ενός υψηλότερου επιπέδου κοινωνικών θεμάτων, όπως περιβαλλοντικά, πολεοδομικά, διαχείρισης φυσικών πόρων κ.α.

a. Τυποποίηση (Standards)

Η τυποποίηση είναι υποστηρικτική και χρήσιμη στο σχεδιασμό και την περαιτέρω ανάπτυξη των LASs (Land Administration Systems). Είναι σημαντικό τα δεδομένα και η διαδικασία να παραμείνουν ξεχωριστά, αυτό σημαίνει ότι η διαδικασία μπορεί να διαφοροποιηθεί ανεξάρτητα από τα σύνολα των δεδομένων που πρέπει να διατηρηθούν. Το μοντέλο δεδομένων μπορεί να σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο ώστε να υποστηρίζεται η διαφάνεια. Αυτό συνεπάγεται την ενσωμάτωση των πηγών των εγγράφων και των ονομάτων των ατόμων που έχουν ρόλους και ευθύνες για τη διατήρηση των διεργασιών στο μοντέλο. Η τυποποίηση αφορά στην ταυτοποίηση των γεωτεμαχίων, εγγράφων, προσώπων, σημείων ελέγχου και άλλα. Αφορά, επίσης, στην οργάνωση των πινάκων κατά την εγγραφή και αναφορές από τους πίνακες αυτούς σε άλλα στοιχεία, για παράδειγμα, τις πηγές εγγράφων και χαρτών, που περιλαμβάνει την αποτελεσματική πρόσβαση στα αρχεία. Πρόκειται για την κωδικοποίηση και χρήση των συντομογραφιών για τις διάφορες κατηγορίες γεωτεμαχίων. Κατά την μετατροπή από αναλογική σε ψηφιακή μορφή μπορεί να δημιουργηθούν πολλές ανακρίβειες καθώς αναφερόμαστε σε ένα σύστημα βασισμένο σε χαρτί. Αυτό οδηγεί στην έλλειψη αγροτεμαχίων στο χάρτη που όμως εμφανίζονται στα μητρώα, ή και αντίστροφα.

Ποιες θα είναι οι συνέπειες από την απουσία προτύπων; Τα πρότυπα είναι ευρέως διαδεδομένα εξαιτίας της αποτελεσματικότητας τους και επειδή υποστηρίζουν επικοινωνία βασισμένη σε κοινή τεχνολογία. Ο Van Oosterom et al (2009) δείχνει πως η τυποποίηση συμβάλει στο γεγονός ότι η διαχείριση της γης αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο της πληροφοριακής υποδομής δεδομένου ότι περιλαμβάνει και μη χωρικές εγγραφές. Κάθε επίπεδο του μπορεί να επιτευχθεί μόνο αν έχει ολοκληρωθεί το προηγούμενο και κανένα σχεδόν δεν μπορεί να παραλειφθεί καθώς το επόμενο στάδιο χτίζεται πάνω στο προηγούμενο.

b. Συνδεσιμότητα (connectivity)

Σε από το στάδιο οι διαφορετικοί οργανισμοί μίας χώρας ή διαφορετικές χώρες ξεκινούν να συνδέονται μεταξύ τους. Με αυτό τον τρόπο γίνεται εφικτή η μετάδοση γεωγραφικών πληροφοριών και η σύνδεση των χωρών ή των οργανισμών επιτρέπει την ανταλλαγή δεδομένων ανά πάσα στιγμή.

c. Ολοκλήρωση (integration)

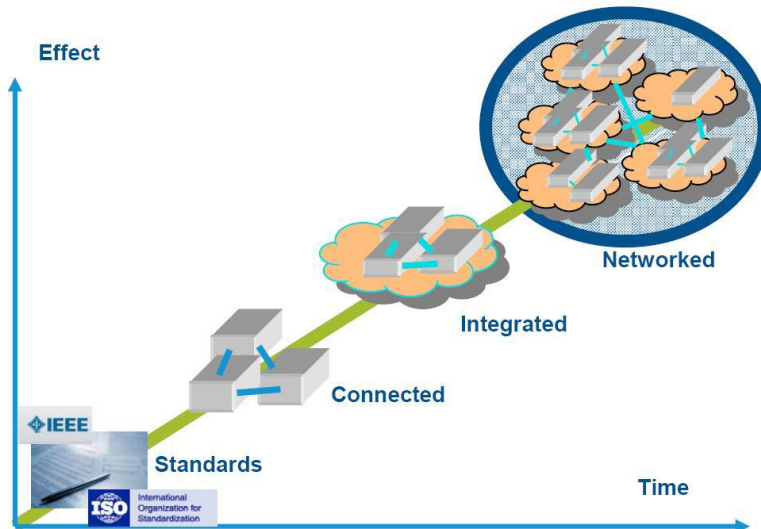
Οι ήδη συνδεδεμένες τις χώρες ή οργανισμοί αντιμετωπίζονται πλέον ως ένα ενιαίο σύνολο και δημιουργείται μία ενιαία βάση πληροφοριών για τη διαχείριση γης σε ένα ενιαίο επίπεδο. Οι πληροφορίες είναι διαθέσιμες για όλους τους σχετιζόμενους χρήστες.

d. Διαδικτύωση (network)

Αποτελεί το τελευταίο στάδιο όπου δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για λήψη αποφάσεων σε υψηλότερο επίπεδο θεμάτων, όπως για παράδειγμα προβλήματα της δημόσιας ασφάλειας του περιβάλλοντος, της διαχείρισης υδάτων κλπ.

Σύμφωνα με την FIG το κτηματολόγιο είναι μία καταγραφή χωρικών πληροφοριών, αναπαριστάται με ένα αγροτεμάχιο βασισμένο σε ένα ενημερωμένο πληροφοριακό σύστημα (LIS) που περιέχει εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων και μία περιγραφή του γεωτεμαχίου που συνδέονται με άλλα αρχεία που περιγράφουν τη φύση των συμφερόντων,

την κυριότητα ή τον έλεγχο αυτών και συχνά την αξία του γεωτεμαχίου και τα βελτιώσεις του. Το πρώτο στάδιο αυτή της διαδικασίας είναι να επιβεβαιωθεί πως ένα τέτοιο συγκεκριμένο παγκόσμιο πρότυπο απαιτείται σήμερα.



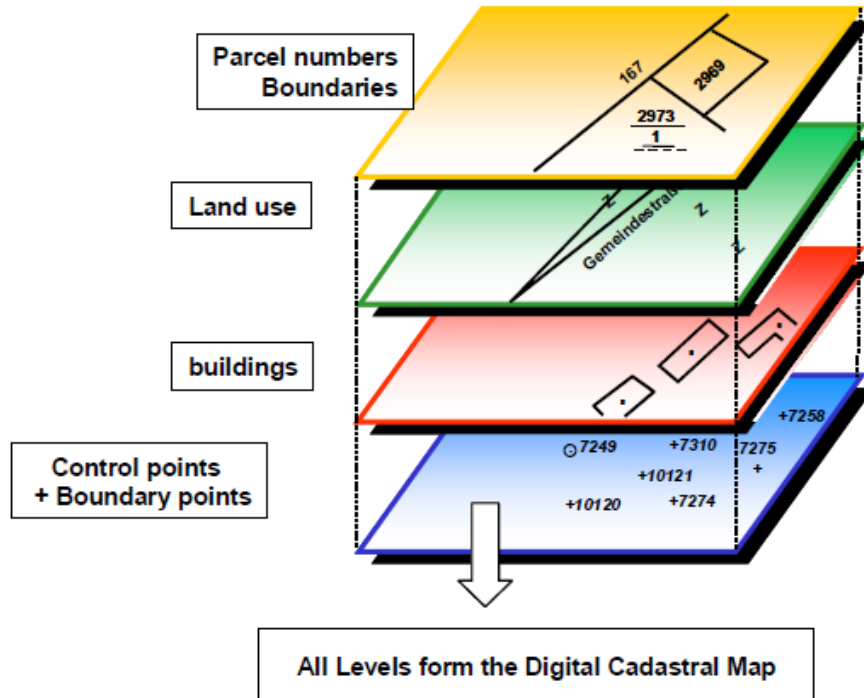
Εικόνα 1.2: Στάδια εξέλιξης συστημάτων διαχείρισης γης

Πηγή: Λειτουργία και εξέλιξη κτηματολογικών συστημάτων, Σχεδιασμός και εφαρμογή μοντέλου διαχείρισης της κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο, Ελίκκος Ηλία, 2012

1.4. Τεχνικά Χαρακτηριστικά

Η ύπαρξη ή όχι κτηματολογικού χάρτη αποτελεί το σημαντικότερο τεχνικό χαρακτηριστικό ενός κτηματολογικού συστήματος καθώς και η συσχέτισή του με τα έγγραφα δικαιώματα. Οι κτηματολογικοί χάρτες μπορεί να είναι ενιαίοι, να καλύπτουν ολόκληρη την επικράτεια της χώρας ή μέρος της, να είναι σε ψηφιακή ή έντυπη μορφή. Στις περισσότερες χώρες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της εγγραφής, ενώ σε άλλες όχι και μπορεί να υπάρχουν μόνο σκαριφήματα ή περιγραφές της ιδιοκτησίας. Σε χώρες όπως η Γερμανία, το Ιράν, η Ελβετία οι κτηματολογικοί χάρτες περιλαμβάνουν και κτήρια και άλλες βελτιώσεις επί των γεωτεμαχίων, ενώ σε μερικές από αυτές όπως η Γερμανία, Αυστρία και Ολλανδία είναι ψηφιακοί και διαθέσιμοι μέσω διαδικτύου. Σε όλες σχεδόν τις χώρες εκτός από την Ελλάδα και το Κιριμπάτι οι κτηματολογικοί χάρτες καλύπτουν όλη την έκταση της χώρας.

Άλλα τεχνικά χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν τις διαδικασίες που ακολουθούνται για την οριοθέτηση της ιδιοκτησίας και των συνόρων. [Christiaan Lemmen, 2012]:



Εικόνα 1.3: Ψηφιακός Κτηματολογικός Χάρτης (Digital Cadastral Map)

Πηγή: Λειτουργία και εξέλιξη κτηματολογικών συστημάτων, Σχεδιασμός και εφαρμογή μοντέλου διαχείρισης της κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο, Ελίκκος Ηλία, 2012

1.5. Οργανωτικά Χαρακτηριστικά

Η συλλογή και διαχείριση των δεδομένων των κτηματολογικών συστημάτων καθώς και η χαρτογράφησή τους, γίνονται είτε από έναν ενιαίο φορέα διαχείρισης, είτε από ξεχωριστούς ανάλογα με τη χώρα. Σε αυτό συντελεί και ο βαθμός στον οποίο το σύστημα είναι πολιτικά ανεξάρτητο ή υπάγεται σε κάποιο φορέα ελέγχου ή ταυτόχρονα σε περισσότερους πολιτικούς φορείς. Επίσης, διαφέρει ο βαθμός στον οποίο εμπλέκεται ο ιδιωτικός τομέας στη λειτουργία, διαχείριση και έλεγχο των κτηματολογικών συστημάτων, για παράδειγμα στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής δεν υπάρχει ενιαίο εθνικό κτηματολόγιο αλλά κτηματικές πληροφορίες διαθέσιμες από ιδιωτικές εταιρείες.

Ένα κτηματολογικό σύστημα είναι στην ουσία ένα οργανωμένο και ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών γης βασισμένο στα γεωτεμάχια στο οποίο ανήκουν μέσα, δεδομένα, νομοθεσίες και ανθρώπινο δυναμικό προκειμένου να διαχειριστεί η ακίνητη περιουσία.

2. ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα στοιχεία παρόλο που κάθε σύστημα Κ μπορεί να ταξινομηθεί με διάφορους τρόπους, αποτελεί ένα μοναδικό σύστημα με συνδυασμένα χαρακτηριστικά τα οποία εξελίσσει με την πρόοδο της τεχνολογίας και προσαρμόζει ανάλογα με τις ανάγκες της εκάστοτε χώρας. Με βάση τα κοινά αυτά χαρακτηριστικά τους, καταβλήθηκαν τα τελευταία χρόνια προσπάθειες τυποποίησης των συστημάτων. Η επιδιωκόμενη τυποποίηση είχε στόχο να καταργήσει τις συχνά επαναλαμβανόμενες επινοήσεις για τις ίδιες λειτουργίες, να καλύψει τις κοινές αντιλήψεις διαχείρισης γης και να επιτρέψει την απαραίτητη επικοινωνία είτε μέσα στην ίδια χώρα είτε μεταξύ διαφορετικών βασισμένη σε ένα κοινό κώδικα, μία ενιαία γλώσσα μετάδοσης πληροφοριών.

Σε διεθνές επίπεδο η ανάπτυξη εφαρμογών κτηματολογικών συστημάτων, μέσω Global Spatial Data Infrastructure, βρίσκεται ακόμη στο επίπεδο της τυποποίησης. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο έχει ολοκληρωθεί το πρώτο στάδιο της τυποποίησης στις περισσότερες χώρες με την οδηγία Inspire, με το πρόγραμμα EU.L.I.S. ορισμένες χώρες έχουν περάσει στο επίπεδο της συνδεσιμότητας, και με το σύστημα LADM το οποίο αναμένεται να καθιερωθεί ως διεθνές πρότυπο καθιερώνεται ένα μοντέλο τυποποίησης το οποίο θα διευκολύνει την ομαλή μετάβαση από το ένα στάδιο στο επόμενο.

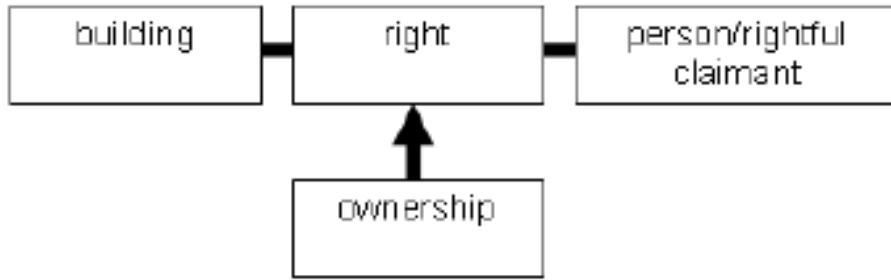
Σε εθνικό επίπεδο υπάρχουν χώρες οι οποίες έχουν συμπληρώσει και το στάδιο της συνδεσιμότητας. Η Ολλανδία είναι ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα, η οποία είναι πρωτοπόρα στη μοντελοποίηση συστημάτων και προχωρά στο στάδιο της ολοκλήρωσης. Επίσης, η Γερμανία έχει προχωρήσει αρκετά στο στάδιο της συνδεσιμότητας χωρίς όμως, να το έχει ολοκληρώσει ακόμη. Η διαδικτύωση βρίσκεται σε προκαταρκτικό στάδιο σε αρκετές ανεπτυγμένες χώρες. Με τα υφιστάμενα δεδομένα, ως αποδεικτικό κτηματολόγιο μπορεί να χαρακτηριστούν μόνο τα κτηματολόγια της Γερμανίας και της Ολλανδίας, ενώ σε μία γενική κατάταξη τα

κτηματολογικά συστήματα, με κριτήριο το επίπεδο ανάπτυξής τους και ξεκινώντας από το αρτιότερο, είναι της Γερμανίας, της Ολλανδίας, της Αυστρίας, της Ελβετίας, της Κύπρου, κλπ.. Για να χαρακτηριστεί ένα σύστημα ως άρτιο θα πρέπει να είναι ικανό να εξασφαλίζει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των ιδιοκτητών και ταυτόχρονα να είναι φορολογικό και πολυδιάστατο.

Στην Ελλάδα, τα κτηματολογικά βιβλία και οι κτηματολογικοί χάρτες έχουν από το νόμο ειδική συστατική δύναμη ως προς την ορθότητα των στοιχείων τους, η οποία συνιστά την αποδεικτικότητα του Κ, ώστε να μπορεί να εγγυάται τις πράξεις που εγγράφει και καταγράφει. Η αρχή της αποδεικτικής ισχύος είναι θεμελιώδης αρχή λειτουργίας του συστήματος και σύμφωνα με αυτή κάθε εγγραφή ή καταγραφή θεωρείται κατά νόμιμο αμάχητο τεκμήριο ως ακριβής έναντι παντός καλόπιστου τρίτου. [Ζεντέλης, 2011]

2.1. Cadastre 2014

Η Επιτροπή 7 της FIG (Federation Internationale des Géomètres) δημοσίευσε το 1998 μελέτη με τίτλο "*Cadastre 2014: A vision for a future Cadastral system*". Η μελέτη βασίζεται σε πρωτοβουλία των Kaufmann and Steudler [1998] και περιλαμβάνει τις δυνατότητες και τις αδυναμίες των λειτουργούντων Κ συστημάτων, ενώ παρουσιάζει τα γενικευμένα χαρακτηριστικά, που πρέπει να έχουν στο μέλλον (με προοπτική εικοσαετίας) τα συστήματα. Αναγνωρίζει τις ανάγκες της εποχής καθώς και τις αλλαγές που προκύπτουν από τη σημαντική επίδραση της τεχνολογίας αλλά και του ιδιωτικού τομέα στη λειτουργία των συστημάτων. Το παραδοσιακό Κτηματολόγιο μετασχηματίζεται από μία απλή περιγραφή και καταγραφή των αγροτεμαχίων να περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή της νομικής κατάστασης της γης συμπεριλαμβανομένων των δημοσίων δικαιωμάτων και περιορισμών.



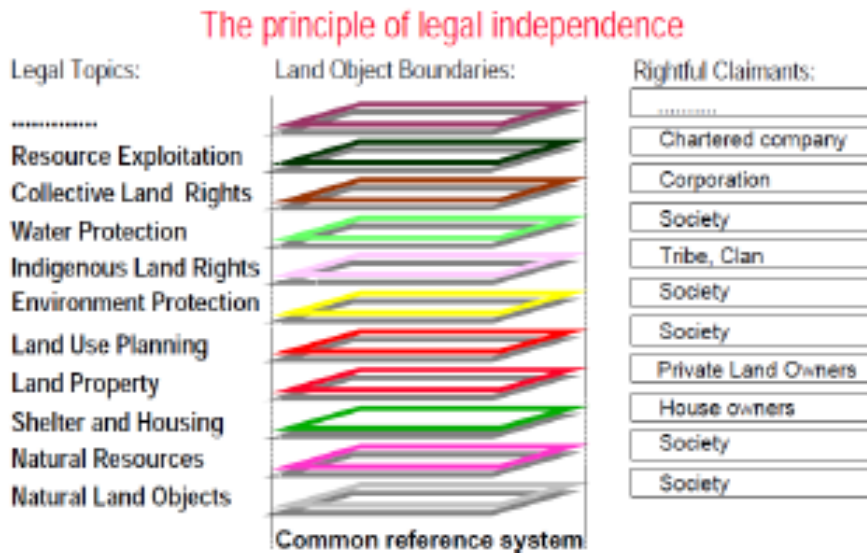
Εικόνα 2.1: Μοντέλο κτηρίων στο Cadastre 2014. Τα γεωτεμάχια ανήκουν σε άλλο επίπεδο, ενώ δεν χρειάζεται σύνδεση μεταξύ τους

Πηγή: Kaufmann 2004, figure 8

Η μελέτη βασίστηκε στην εξελισσόμενη αυτοματοποίηση των κτηματολογίων και στην αυξανόμενη σημασία που αποκτούν χρόνο με το χρόνο. Οι εξελισσόμενες τάσεις, σε διεθνές επίπεδο, είναι η εισαγωγή των ψηφιακών κτηματολογικών χαρτών βασισμένα σε εθνικά συστήματα αναφοράς, η ενοποίηση συστημάτων εγγραφής τίτλων αντί συμβολαίων/πράξεων και η ενσωμάτωση τους σε συστήματα πληροφοριών γης με τη διασύνδεση διαφορετικών βάσεων δεδομένων.

Το Κ 2014 θα αποδίδει την πλήρη νομική κατάσταση της γης (ιδιωτικά και δημόσια δικαιώματα κι περιορισμοί), θα καταργήσει τους κτηματικούς χάρτες μετατρέποντας όλα τα αναλογικά δεδομένα σε ψηφιακά και θα υπάρχει μεγάλη συνεργασία ιδιωτικού και δημόσιου τομέα.

Σημαντικό ρόλο θα διαδραματίσουν οι τέσσερις αρχές εγγραφής γης: η αρχή της εγγραφής, της συγκατάθεσης, της δημοσιότητας και της ειδικότητας. Επίσης, η αρχή της νομικής ανεξαρτησίας αποτελεί βασικό στάδιο της υλοποίησης του οράματος καθώς τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια πρέπει να οργανώνονται σε ένα ανεξάρτητο επίπεδο πληροφοριών, εφόσον υπόκεινται στον ίδιο νόμο, και για κάθε αναγνώριση δικαιούχων πρέπει να δημιουργείται ένα ειδικό επίπεδο πληροφοριών για τα γεωτεμάχια που δημιουργούνται από αυτή τη διαδικασία.



Εικόνα 2.2: Η αρχή της νομικής ανεξαρτησίας (The principle of legal independence)

Πηγή: Kaufmann 2004, figure 16

2.2. Η οδηγία INSPIRE

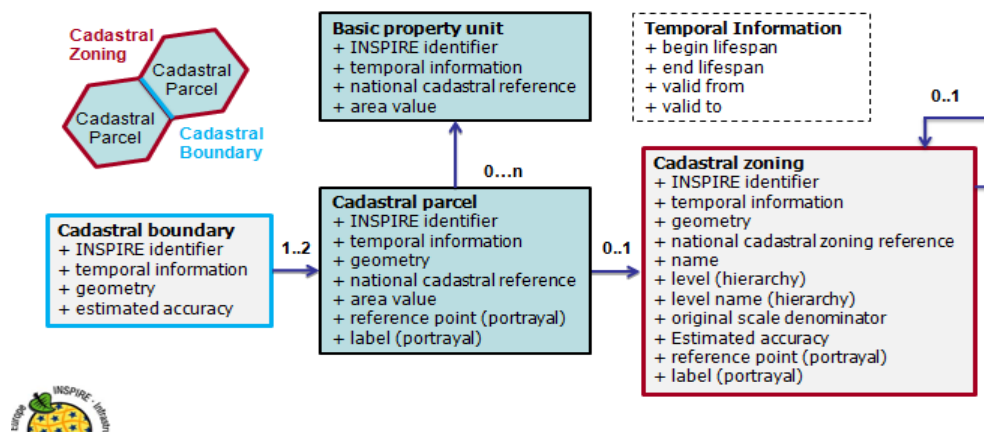
Η μέχρι σήμερα δυνατότητα πρόσβασης και χρήσης χωρικών πληροφοριών σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι περιορισμένη λόγω έλλειψης δεδομένων και ασυμβατότητας υπηρεσιών που οφείλεται κυρίως στη χρήση διαφορετικού προτύπου σε κάθε χώρα που δυσχεραίνουν τη μετάδοση και επαναχρησιμοποίηση των χωρικών δεδομένων. Αυτό οδήγησε στην ανάγκη μίας διασυννοιακής πρωτοβουλίας για τη δημιουργία μιας ευρωπαϊκής βάσης χωρικών πληροφοριών, οπότε υιοθετήθηκε η οδηγία 2007/2/E.C., γνωστή ως INSPIRE (Infrastructure for SPatial InfoRmation in Europe).

Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο της Ευρώπης συμφώνησαν για το περιεχόμενο της οδηγίας, η οποία τέθηκε σε ισχύ το Μάιο του 2007 και πρέπει να ολοκληρωθεί μέχρι το 2013. Κεντρική ιδέα είναι η καθιέρωση μίας Υποδομής Χωρικών Δεδομένων (Spatial Data Infrastructure ή S.D.I.) προκειμένου να καταστεί δυνατή η ανταλλαγή, η πρόσβαση και η χρήση διαλειτουργικών χωρικών δεδομένων και υπηρεσιών που προέρχονται από διαφορετικούς τομείς από διαφορετικές χώρες. Στόχος είναι οι εθνικές υποδομές χωρικών δεδομένων να ομογενοποιηθούν και να εναρμονιστούν

σταδιακά σε μία ενιαία ευρωπαϊκή υποδομή προκειμένου να διευκολυνθεί η πρόσβαση στα δεδομένα αλλά και οι δυνατότητες αξιοποίησής τους. Εφαρμόζεται σε δεδομένα που συνδέονται γεωγραφικά και τηρούνται σε ψηφιακή μορφή από τις δημόσιες αρχές. Η πρόσβαση σε αυτές τις υπηρεσίες γίνεται μέσω δικτυακής πύλης γεωγραφικών πληροφοριών INSPIRE την οποία διαχειρίζεται σε κοινοτικό επίπεδο η Επιτροπή.

Η διαλειτουργικότητα της οδηγίας παρέχει τη δυνατότητα συνδυασμού των χωρικών δεδομένων και των υπηρεσιών από διαφορετικές πηγές της ΕΕ. χωρίς να απαιτούνται ιδιαίτερες προσπάθειες από ανθρώπινο δυναμικό και τεχνολογία, καθώς παρέχει πρόσβαση στα χωρικά δεδομένα μέσω υπηρεσιών δικτύου. Αυτό αποσκοπεί στην εξοικονόμηση χρόνου των χρηστών για την ενσωμάτωση δεδομένων όταν θα δημιουργούν εφαρμογές βασισμένες σε δεδομένα που τους παρέχει η οδηγία.

INSPIRE Cadastral parcels – General Conceptual Model



Εικόνα 2.3: Η Οδηγία INSPIRE σε σχέση με το Ελληνικό Μοντέλο

Πηγή: Greek Cadastre. Quality Model and Quality Checking of spatial cadastral data, Ιωάννης Καβάδας, 2012

Η Οδηγία επιζητεί να επιλύσει προβλήματα διαθεσιμότητας, ποιότητας, οργάνωσης και προσβασιμότητας της χωρικής πληροφορίας που τηρείται από δημόσιους φορείς ώστε να δημιουργήσει το πλαίσιο εφαρμογής μίας διευρωπαϊκής πολιτικής η οποία αφορά πολλούς τομείς. Συγκεκριμένα, η

Οδηγιά αφορά συνολικά σε 34 θεματικές ενότητες, ομαδοποιημένες σε 3 παραρτήματα, οι οποίες καλύπτουν όλο το φάσμα των γεωγραφικών και περιβαλλοντικών πληροφοριών.

Προκειμένου να εξασφαλιστεί η συμβατότητα των Υποδομών Χωρικών Πληροφοριών μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών αλλά και για να είναι δυνατή η διασυννοριακή διάθεση των δεδομένων, η Οδηγία επιβάλλει την υιοθέτηση κοινών εκτελεστικών κανόνων κατά τη σύνταξη των βασικών στοιχείων της Υποδομής Χωρικών Πληροφοριών όπως είναι τα μεταδεδομένα, οι δικτυακές υπηρεσίες, οι προδιαγραφές των γεωγραφικών δεδομένων και η κοινή χρήση δεδομένων. Στη συνέχεια, υιοθετούνται κανονισμοί και για την παρακολούθηση, τον έλεγχο και την αναφορά προόδου υλοποίησης της Οδηγίας. Με τον όρο μεταδεδομένα νοούνται οι πληροφορίες οι οποίες περιγράφουν χωρικών δεδομένων και υπηρεσίες αυτών καθιστώντας δυνατή την καταγραφή και τη χρήση τους.

Μία από τις εναρμονισμένες ομάδες δεδομένων της Οδηγίας είναι τα γεωτεμάχια τα οποία παρέχουν γενικευμένες πληροφορίες θέσης και πρόσβασης σε άλλες πηγές δεδομένων, ενώ το μοντέλο τους προέρχεται από το LADM. Αναπτύσσει ένα ευρωπαϊκό πρότυπο μεταδεδομένων στηριγμένο στο διεθνές πρότυπο I.S.O., όπου καθορίζονται εναρμονισμένες προδιαγραφές δεδομένων και υπηρεσιών δικτύου, ενώ επιτρέπει στους χρήστες την αναγνώριση και προσέγγιση χωρικών πληροφοριών σε εθνικό (National S.D.I. ή N.S.D.I.) , ευρωπαϊκό (European S.D.I.) ή παγκόσμιο επίπεδο (Global S.D.I. ή G.S.D.I.). Συνθέτει σταδιακά τα N.S.D.I. που αποτελούν τμήματα του G.S.D.I και εξελίσσεται παράλληλα με το σύστημα LADM με τη διαφορά ότι η Οδηγία επικεντρώνεται κυρίως σε περιβαλλοντικούς χάρτες, ενώ το μοντέλο σε χρήστες ενός πολυδιάστατου κτηματολογικού συστήματος.

Σε εθνικό επίπεδο, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3882/2010 το εθνικό δίκαιο συντονίζεται με τις διατάξεις της Οδηγίας 2007/2/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και θεσπίζονται διατάξεις συμμόρφωσης με τους

Κανονισμούς εφαρμογής της Οδηγίας. Θεσπίζονται επίσης, γενικές αρχές και διαδικασίες σε επίπεδο διοικητικό και τεχνολογικό που αποσκοπούν στην οργάνωση ενιαίων πρακτικών διαχείρισης και διάθεσης γεωγραφικών και χωρικών πληροφοριών καθώς και στην ανάπτυξη και λειτουργία της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών (ΕΥΓΕΠ). Τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που ενδιαφέρονται για τα γεωχωρικά δεδομένα μέσω του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφείας Ελλάδος (ΟΚΧΕ) ενημερώνονται για οδηγίες, τεχνικές προδιαγραφές και τεχνικές κατατάξεις που απαιτούνται για τη συμμόρφωση προς τις εκτελεστικές διατάξεις. Ο ΟΚΧΕ είναι αρμόδιος φορέας για την ανάπτυξη και λειτουργία της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών και έχει την ευθύνη για το σχεδιασμό, την ανάπτυξη και λειτουργία της Εθνικής Πύλης Γεωχωρικών Πληροφοριών ενώ είναι υποχρεωμένος ανά τριετία να διαβιβάζει στην Επιτροπή Ε.Ε. έκθεση εγκεκριμένη από την ΕΘΕΓ.

Η εφαρμογή της οδηγίας αναμένεται να έχει ουσιαστικά οφέλη για το κράτος καθώς θα συμβάλει στην καταπολέμηση χρόνιων δυσλειτουργιών της Δημόσιας Διοίκησης στο θέμα διαχείρισης και επαναχρησιμοποίησης γεωγραφικών δεδομένων παρέχοντας ελεύθερη πρόσβαση σε φορείς και πολίτες ώστε να εξασφαλισθεί η διαφάνεια στις διαδικασίες, να βελτιωθεί και να αυξηθεί η ανταγωνιστικότητα μέσω της συμμετοχικής διαδικασίας των πολιτών.

[www.inapire.jrc.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecification_CP_v3.0.pdf]

2.3. FLOSS CADASTRE (Free/Libre Open-Source Software)

Η κινητοποίηση του FAO (Food and Agricultural Organization), της Παγκόσμιας Τράπεζας και της FIG για τη δημιουργία ενός ελεύθερου λογισμικού στον τομέα διαχείρισης των κτηματολογικών δεδομένων, οδήγησε στη δημιουργία ενός Floss K το οποίο είναι ένα πρότυπο μοντέλο

κτηματολογικού συστήματος το οποίο αποσκοπεί στην ελεύθερη διάθεσή του στις αναπτυσσόμενες κυρίως χώρες με μικρούς διαθέσιμους πόρους.

Το ελεύθερο λογισμικό αποτελεί μία αξιόπιστη εναλλακτική λύση αντί του ιδιόκτητου, δίνοντας τη δυνατότητα της προόδου. Αντίθετα με το ιδιόκτητο, οι χρήστες έχουν τη δυνατότητα πρόσβασης στα λειτουργικά αρχεία του λογισμικού καθώς και την τροποποίηση και ρύθμιση του λογισμικού σύμφωνα με τις ανάγκες του συστήματός τους και μπορεί να διανεμηθεί ελεύθερα χωρίς περιορισμούς. Η βάση δεδομένων του είναι εύκολα διαθέσιμη ενώ έχει σχεδιαστεί έτσι ώστε να επιδέχεται διορθώσεις και επεκτάσεις. Η διαφορά του FLOSS από το LADM εντοπίζεται κυρίως ως προς τον τρόπο διαχείρισης των ιστορικών δεδομένων και τη μεθοδολογία ενημέρωσης με βάση τις δικαιοπραξίες. Το FLOSS έχει ως βάση το μοντέλο δεδομένων OSCAR(Open Source Cadastral and Registry) με κύριο χαρακτηριστικό την οντότητα instrument η οποία εκφράζει τις αλλαγές που σχετίζονται με τις εγγραφές και την αποτύπωση γης.

Στο μέλλον, η χρήση ελεύθερου λογισμικού αναμένεται να είναι πολύ συνηθισμένη, όμως η αλλαγή προς αυτό τον τομέα έχει μια λανθασμένη αντίληψη η οποία συντηρείται και συντηρεί και τα ιδιόκτητα επιχειρησιακά λογισμικά.

2.4. EU.L.I.S. (European Land Information Service)

Η ιδέα EU.L.I.S. (Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Πληροφοριών Γης) υποστηρίζεται από πολλούς οργανισμούς της Ευρωπαϊκής Κοινότητας και είναι ένα σύστημα που αναπτύχθηκε μέσω κυβερνητικών οργανισμών Κ και στο οποίο έχουν συνδεθεί 6 χώρες, η Αγγλία, η Ουαλία, η Αυστρία. Η Ολλανδία, η Σουηδία και η Λιθουανία ενώ εκκρεμεί η διασύνδεση άλλων 14. Οι διαθέσιμες πληροφορίες για κάθε διασυνδεδεμένη χώρα είναι τυποποιημένες και πολλές, οι κυριότερες αναφέρονται στο μέγεθός της, στον πληθυσμό, στον εθνικό οργανισμό καταγραφής, στον αριθμό καταγεγραμμένων ιδιοκτησιών και στους χρήστες. Το πρόγραμμα έχει αναπτυχθεί σε 2 φάσεις, 2001-2004 και 2004-2007.

2.5. Ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο και Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση (e-Cadastre και e-Government)

Στο πλαίσιο της διαλειτουργικότητας των κτηματολογικών συστημάτων πολλές χώρες έχουν ξεκινήσει να αναπτύσσουν το απαραίτητο υπόβαθρο για τη δημιουργία ηλεκτρονικού κτηματολογίου (e-Cadastre, e-C). Το ηλεκτρονικό κτηματολόγιο βασίζεται και εξελίσσεται με βάση τη ψηφιακή τεχνολογία και αποτελεί μία γεωγραφική ηλεκτρονική απεικόνιση των εμπράγματων δικαιωμάτων με πολυεπίπεδη πληροφορία. Ένα τέτοιο σύστημα, λόγω του αναπτυξιακού του χαρακτήρα εντάσσεται στο ευρύτερο πλαίσιο της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης (e-government) παρέχοντας τη δυνατότητα στις κυβερνήσεις να βελτιώσουν τις προσφερόμενες υπηρεσίες και την αποτελεσματική εφαρμογή των αποφάσεων τους, να βελτιωθούν οι δραστηριότητες των οργανισμών του δημόσιου τομέα, να επιτευχθεί η σύνδεση των πολιτών (e-citizens και e-services) και να δομηθούν οι εξωτερικές διασυνδέσεις (e-society).

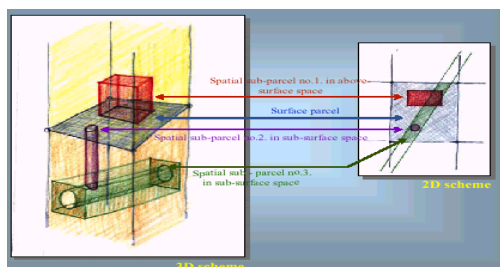
Η Ευρωπαϊκή Ένωση με διάφορα προγράμματα δράσης όπως είναι το i2010, eEurope2005, καθόρισε μία στρατηγική για την ηλεκτρονική διακυβέρνηση προσφέροντας άμεση και ασφαλή πρόσβαση στο διαδίκτυο, στις διασυνδέσεις μεταξύ των κρατών-μελών αλλά και στην εισαγωγή ηλεκτρονικών υπηρεσιών μάθησης, υγείας και συναλλαγών. Στοχεύουν στην αναβάθμιση της απόδοσης και αποτελεσματικότητας των δημόσιων υπηρεσιών και στην εύκολη ταυτοποίηση με ηλεκτρονικά μέσα, των πολιτών κατά τις συναλλαγές τους με τις δημόσιες υπηρεσίες, σε κάθε κράτος-μέλος.

Η αμφίδρομη αυτή σχέση διασύνδεσης και αλληλεπίδρασης είναι αναγκαία καθώς αποσκοπεί στη δημιουργία ενός συστήματος e-C ενήμερο σε κάθε μεταβολή των χωρικών δεδομένων κατά το δυνατό σε real time προκειμένου να καταλήξει σε βάθος χρόνου σε μείωση της γραφειοκρατίας και εξασφάλιση διαφάνειας και ασφάλειας στις συναλλαγές. [Ζεντέλης, 2011]

2.6. 3D Κτηματολόγιο

Η ανάγκη για περισσότερο χώρο που προκύπτει από την αύξηση του πληθυσμού, την αστικοποίηση και την ανάπτυξη της τεχνολογίας αυξάνει την ανάγκη για σωστή διαχείριση και ανάπτυξη της γης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη ραγδαία χρήση του χώρου υπό και υπέρ του εδάφους με τη δημιουργία υπόγειων εγκαταστάσεων, πολύ ψηλών κτιρίων και διαμερισμάτων. Έχοντας ως στόχο τη βέλτιστη χρήση και αποτελεσματικότητα της γης δημιουργούνται πολυεπίπεδες κατασκευές τόσο οριζόντια όσο και κατακόρυφα του εδάφους και έτσι παρουσιάζεται μία τρισδιάστατη ανάπτυξη που επηρεάζει οτιδήποτε συνδέεται με την υποκείμενη γη

Το 3D Κτηματολόγιο έχει καθοριστεί ως ένα σύστημα που καθορίζει τα δικαιώματα και τις απαιτήσεις των 3D ιδιοκτησιακών ενοτήτων που υπάρχουν πάνω ή και κάτω από την επιφάνεια της γης. Προφανώς, για την καταγραφή και τη διαχείριση των τρισδιάστατων δικαιωμάτων και τη συνολική ανάπτυξη ενός τρισδιάστατου μοντέλου, η συλλογή τρισδιάστατων πληροφοριών των υπάρχοντων δισδιάστατων κτηματολογικών καταγραφών είναι απαραίτητη. Αυτό συνεπάγεται την απαραίτητη εύρεση x , y , z ή h συντεταγμένων, απαιτεί δηλαδή επιπρόσθετες μετρήσεις πεδίου για όλα τα γεωτεμάχια της χώρας η οποία είναι χρονοβόρα και δαπανηρή διαδικασία. [Dimoroulou, E., Gavanas, I., Zentelis, P., 2006]



Εικόνα 2.4: Παράδειγμα μιας προτεινόμενης λύσης διαχωρισμού του χώρου σε ένα 3D κτηματολόγιο

Πηγή: Greek Cadastre. Quality Model and Quality Checking of spatial cadastral data, Ιωάννης Καβάδας, 2012

Ένα τρισδιάστατο σύστημα κτηματολογίου μπορεί να *οριστεί* ως ένα σύστημα το οποίο δίνει πληροφορίες και επεκτείνεται σε χρήσεις που αποσκοπούν στην αξιοποίηση του υπόγειου και υπέργειου χώρου ενός γεωτεμαχίου, δηλαδή στη βέλτιστη αξιοποίηση του χώρου. Ένα τέτοιο σύστημα κτηματολογίου μπορεί να λειτουργήσει αν και μόνο αν εναρμονιστεί πλήρως με το υφιστάμενο νομικό καθεστώς κτηματογράφησης που ισχύει σε κάθε χώρα ή με ένα νέο νομικό πλαίσιο που θα διαμορφωθεί ειδικά για να υποστηρίξει μια τέτοια ανανεωτική προσπάθεια. Επιπλέον, προϋποθέτει την ύπαρξη ή τη δημιουργία μιας τρισδιάστατης κτηματολογικής δομής δεδομένων ή έστω μιας δομής δεδομένων που να μπορεί να στηρίξει και να ενσωματώσει σε αυτήν και τρισδιάστατα στοιχεία. Ο βασικός σκοπός δεν είναι μόνο να οριστεί ένα τρισδιάστατο Κτηματολογικό Σύστημα, αλλά επίσης να διατηρήσει το Κτηματολόγιο τη νομική του ισχύ. Παρόλο που ορισμένες χώρες έχουν ένα κατάλληλο νομοθετικό πλαίσιο για την αναγνώριση των τρισδιάστατων ιδιοκτησιών, καμία χώρα δεν έχει εξελίξει ακόμη ένα ολοκληρωμένο τρισδιάστατο μοντέλο καταγραφών. Οι προσπάθειες εφαρμογών τρισδιάστατων κτηματολογίων είναι πολλές, παραδείγματα χωρών οι οποίες πειραματίζονται στο υβριδικό κτηματολόγιο είναι το Ισραήλ, η Ολλανδία, η Σουηδία και η Νορβηγία.

Η καταγραφή όλων των νομικών δικαιωμάτων που υφίστανται στον πραγματικό κόσμο και η γραφική τους αναπαράσταση συχνά δημιουργεί περίπλοκες καταστάσεις που μπορούν να περιγραφούν λεπτομερειακά μόνο από ένα τρισδιάστατο σύστημα. Η μεγάλη αξία γης ιδιαίτερα στις αστικές και στις εμπορικές περιοχές καθώς και η τεχνολογική δυνατότητα που εξελίσσεται με την πάροδο του χρόνου και μας επιτρέπει να έχουμε τρισδιάστατες κατασκευές συνηγορούν στην αναγκαιότητα ύπαρξης 3D καταγραφών.



Εικόνα 2.5.: Παράδειγμα αναπαράστασης του χώρου σε ένα 3D κτηματολόγιο

Πηγή: <http://news.satimagingcorp.com/>

2.7. LADM - Draft International Standard (DIS, ISO 19152, 2012)

Στο πλαίσιο της μοντελοποίησης των συστημάτων το Land Administration Domain Model (LADM) αποτελεί εξέλιξη του Core Cadastral Domain Model (CCDM). Η ομάδα εργασίας του συστάθηκε το 2008, μέχρι σήμερα έχει ετοιμαστεί το Final Draft International Standard (FDIS 19152:2012) και αναμένεται να αποτελέσει διεθνές πρότυπο το 2012 από το Διεθνή Οργανισμό Προτύπων (ISO) και την Τεχνική Επιτροπή 287 και θα αναφέρεται ως ISO 19152.

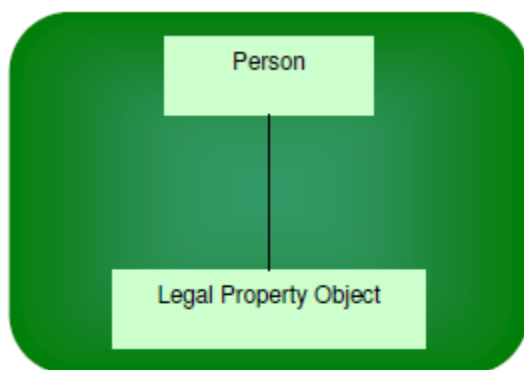
Το LADM βασίζεται κυρίως στη σειρά των προτύπων ISO 19100. Γενικότερα όλες οι οντότητές του ακολουθούν τη μορφή της καθιερωμένης οντότητας FeatureType από το ISO 19103. Όμως για να ξεχωρίζουν οι οντότητες του LADM από άλλες οντότητες σε πρότυπα ISO χρησιμοποιείται μόνο για αυτές το πρόθεμα LA_ (Land Administration - Διαχείριση Γης). Οι οντότητες συνδέονται μεταξύ τους με συγκεκριμένη πληθικότητα (cardinality). Η πληθικότητα είναι ο περιορισμός που ισχύει σε μια σχέση μεταξύ των

οντοτήτων σε μια βάση δεδομένων. Ο περιορισμός αυτός εκφράζει το μέγιστο αριθμό ιδιωτών σε ένα ενεργό σύνολο οι οποίοι μπορούν να συνδεθούν με ένα ιδιώτη από το άλλο σύνολο. [Αρβανίτης, 2006].

Το σχεδιαζόμενο LADM είναι ένα μοντέλο που ορίζει μία μεθοδολογία η οποία καλύπτει τις βασικές πληροφορίες συναφών στοιχείων της διαχείρισης γης, συμπεριλαμβανομένων όσων βρίσκονται πάνω από την επιφάνεια του νερού, καθώς και στοιχεία πάνω και κάτω από την επιφάνεια της γης.

Ο στόχος του μοντέλου να δημιουργήσει τυποποιημένες πληροφορίες υπηρεσιών σε εθνικό ή διεθνές επίπεδο προϋποθέτει να ληφθούν υπόψη τέσσερις βασικές παράμετροι σύμφωνα με την τελική του έκδοση:

- Θα καλύπτει τις κοινές αντιλήψεις για τη διαχείριση γης παγκοσμίως
- Θα βασίζεται στο εννοιολογικό πλαίσιο του "Cadastre 2014"
- Θα είναι όσο πιο απλό γίνεται ώστε να είναι χρήσιμο πρακτικά
- Τα γεωχωρικά στοιχεία του θα ακολουθούν το εννοιολογικό πλαίσιο του προτύπου ISO/TC 211

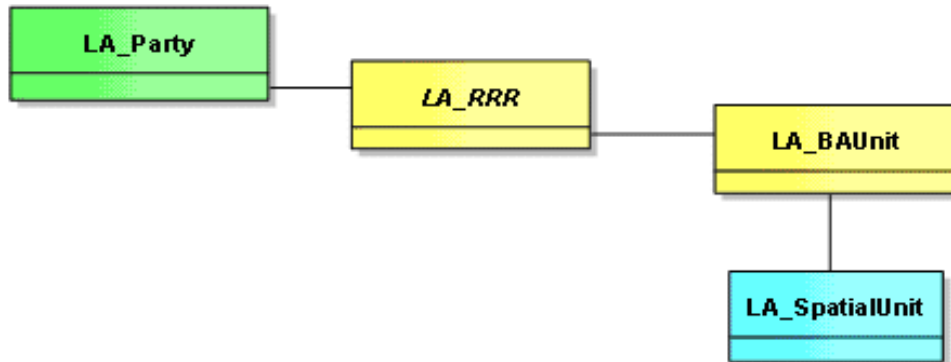


Εικόνα 2.6: "the legal property object model"

Πηγή: Kalantari (2008)

Έχοντας προηγηθεί οι εκδοχές Α και Β του μοντέλου η τρίτη και πιο πρόσφατη διατυπώθηκε από τον Christian Lemmen στη διδακτορική του διατριβή το 2012 και περιλαμβάνει βελτιώσεις και διορθώσεις των δύο

προηγούμενων που οδήγησαν στην καταληκτική και βέλτιστη μορφή του μοντέλου (Version C). Στην τελική αυτή μορφή εκτός των τριών βασικών κλάσεων που προϋπήρχαν εισάγεται μία ακόμη η οποία αναφέρεται στη βασική ιδιοκτησιακή μονάδα. (Basic Administrative Unit). Ο πυρήνας της τελικής έκδοσης του LADM βασίζεται σε τρεις ομάδες οντοτήτων (packages) και μία υποομάδα (subpackage) όπως φαίνεται στο παρακάτω σχήμα:



Διάγραμμα 2.7.1.: Κεντρικές οντότητες LADM (Draft ISO 2012)

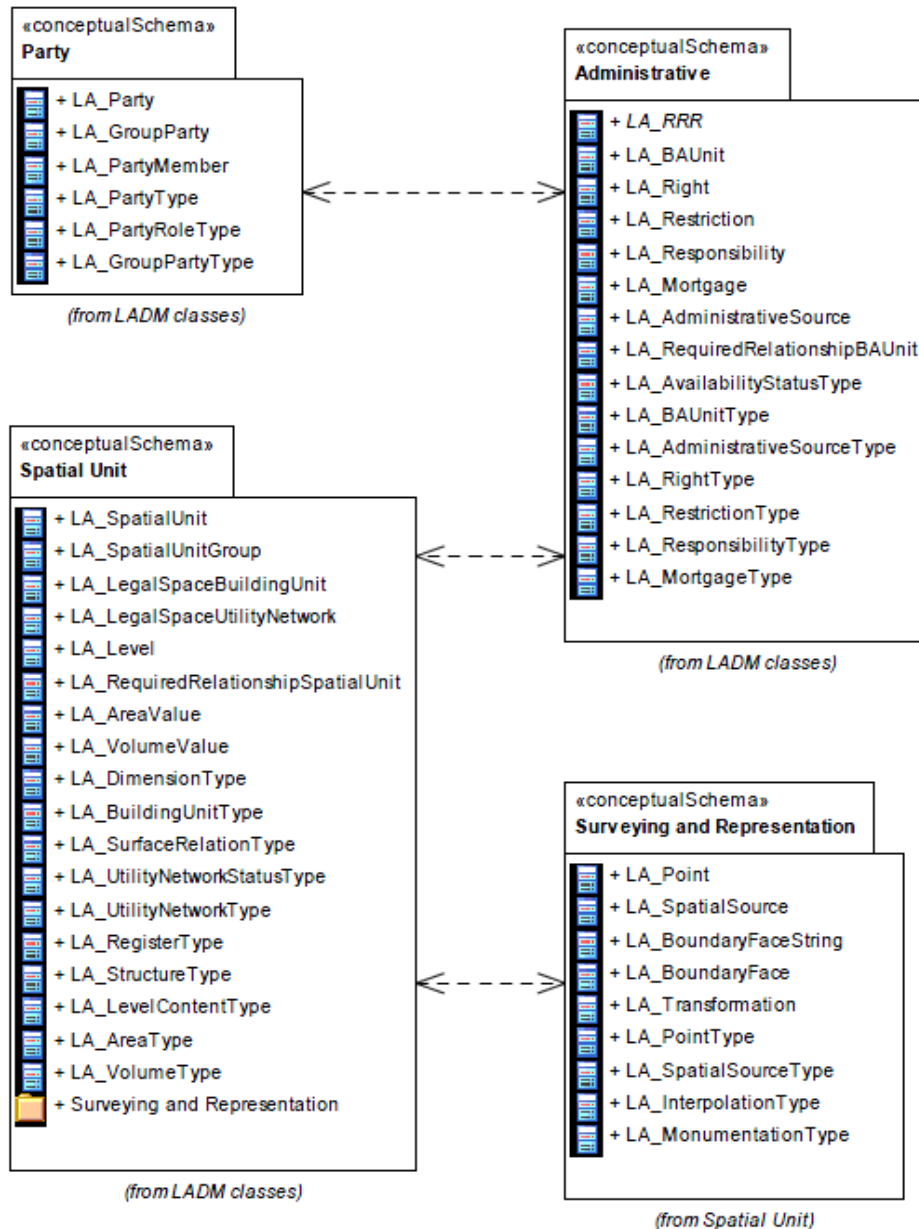
Πηγή: Christian Lemmen Dissertation Final, 2012

Οι 3 ομάδες οντοτήτων είναι: η ομάδα των προσώπων (Party Package), η διοικητική ομάδα (legal/administrative package), η ομάδα χωρικής μονάδας (spatial unit package) και η τοπογραφική υποομάδα χωρικής αναπαράστασης (surveying and representation subpackage) είναι η υποκατηγορία της «ομάδας χωρικής μονάδας». Υπάρχουν και άλλες συμπληρωματικές οντότητες, όπως είναι οι ειδικές (special classes) και οι εξωτερικού χαρακτήρα (external classes) που περιλαμβάνουν δεδομένα προσώπων, διευθύνσεων, αξιών, χρήσεων γης, κάλυψης γης και φορολογίας τα οποία βρίσκονται εκτός του πεδίου δράσης του προτύπου. Επίσης, ο χρήστης έχει τη δυνατότητα δημιουργίας οντοτήτων στο σύστημα για την περαιτέρω ανάλυση στοιχείων από τα ήδη καταγεγραμμένα (interface classes). Όλες οι κλάσεις έχουν την πρόθεση «LA_» ώστε να διαφοροποιούνται από τις υπόλοιπες στις σειρές των γεωγραφικών προτύπων ISO.

Οι κλάσεις της τελικής έκδοσης του LADM παρουσιάζονται παρακάτω:

1. LA_Party (Ομάδα Προσώπων)
2. Administrative Package (Διοικητική Ομάδα)
3. SpatialUnitPackage (Ομάδα χωρικής μονάδας)
4. Surveying and Spatial Representation Subpackage (Τοπογραφική Υποομάδα και χωρικής αναπαράστασης)

Στην τελική έκδοση του προτύπου προβλέπονται ορισμένοι κατάλογοι κωδικών (code lists) για κάθε μία από τις κλάσεις. Οι κατάλογοι αυτοί, χρησιμοποιούνται προκειμένου να δώσουν τη δυνατότητα σε κάθε χρήστη να καταχωρήσει την επιθυμητή εγγραφή χρησιμοποιώντας τοπικές, περιφερειακές και εθνικές ορολογίες. για κάθε χώρα, περιφέρεια ή κοινότητα. Αυτό αποδεικνύει στην πράξη την πρόθεση του LADM για βέλτιστη ευελιξία και προσαρμοστικότητα στις διάφορες νομοθεσίες

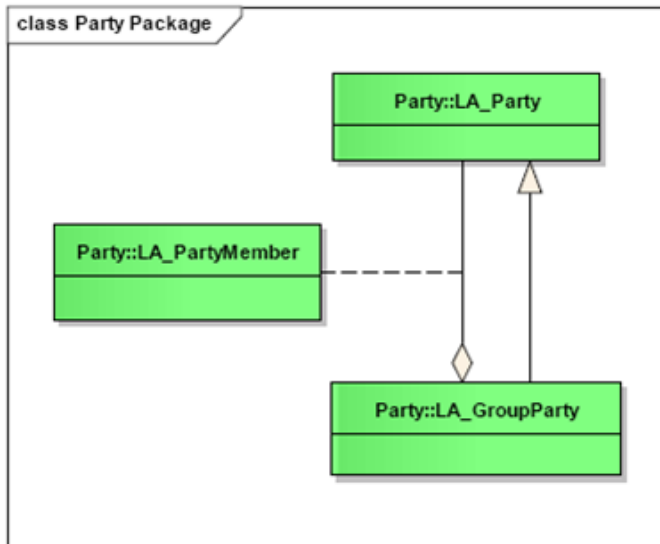


Διάγραμμα 2.7.2.: Οι ομάδες και οι κλάσεις του LADM (ISO 2012)

Πηγή: Christian Lemmen Dissertation Final, 2012

2. Ομάδα Προσώπων (Party Package)

- 2.1. LA_Party
- 2.2. LA_PartyMember
- 2.3. LA_GroupParty



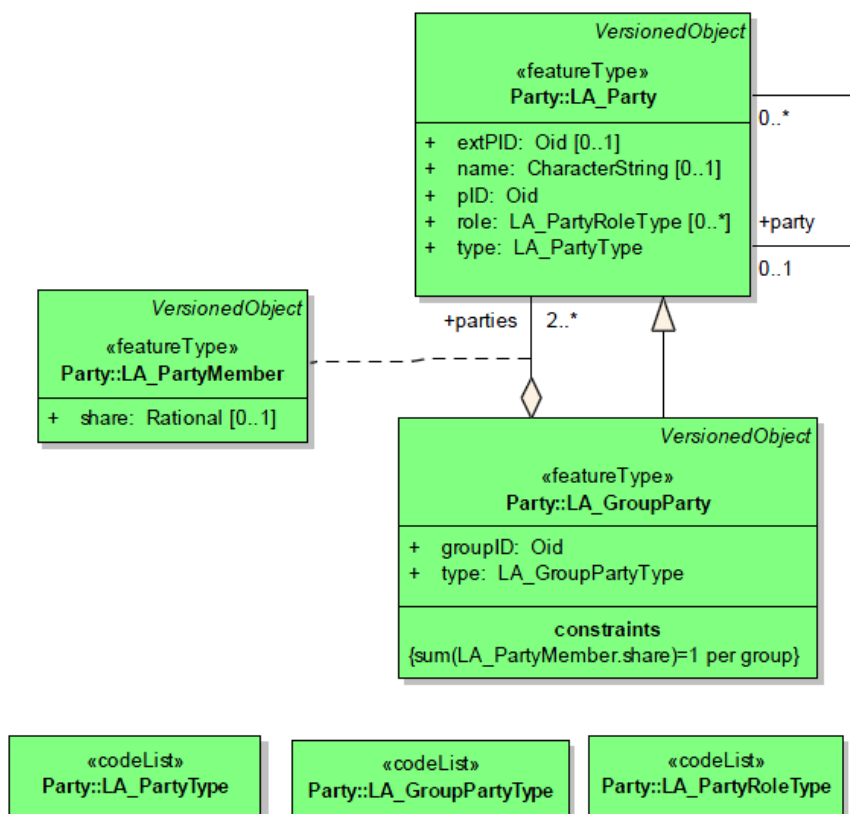
Διάγραμμα 2.7.3.: Η Ομάδα προσώπων

Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012

Η βασική κλάση της ομάδας προσώπων είναι η **LA_Party** (Πρόσωπο) με την εξειδίκευσή της **LA_GroupParty** (Ομάδα Προσώπων) ενώ είναι προαιρετική η σύνδεση με την κλάση **LA_PartyMember** (Μέλος Ομάδας Προσώπων). Η οντότητα **LA_Party** περιλαμβάνει τα συμβαλλόμενα μέρη (πρόσωπα ή οργανισμούς) ή τις ομάδες από συμβαλλόμενα μέρη τα οποία έχουν δικαίωμα στη γη, όπως αυτά καταγράφονται από το κτηματολογικό σύστημα της κάθε χώρας. Αποτελεί βασική οντότητα της ομάδας των προσώπων στο LADM και η συμπλήρωσή της με περιπτώσεις είναι υποχρεωτική για τη λειτουργία του συστήματος. Η **LA_GroupParty** είναι μία υποκατηγορία της **LA_Party** και αποτελείται από 2 ή περισσότερα συμβαλλόμενα μέρη [2...*], αλλά και από πλήθος προσώπων τα οποία σχηματίζουν μία διακριτή ενότητα, όπως για παράδειγμα η κοινότητα ενός χωριού, ενώ στην **LA_PartyMember** ανήκει ένα πρόσωπο εγγεγραμμένο και αναγνωρισμένο ως συστατικό της οντότητας. Σύμφωνα με το σχεδιασμό του LADM μια περίπτωση της οντότητας μπορεί να αποτελείται από δύο ή περισσότερες (2 – n) περιπτώσεις της **LA_Party**, αλλά και από άλλες περιπτώσεις της **LA_GroupParty**, να είναι δηλαδή μια ομάδα από ομάδες προσώπων. Αντίστροφα μια περίπτωση της **LA_Party** μπορεί να είναι μέλος σε μηδέν ή περισσότερες (0 – n) περιπτώσεις της

LA_GroupParty. Σε κάθε περίπτωση από τις παραπάνω όμως πρέπει να ισχύει ο περιορισμός ότι το άθροισμα των μεριδίων των μελών μιας ομάδας προσώπων είναι ίσο με ένα (αυτό προϋποθέτει την ύπαρξη της κλάσης LA_PartyMember). Μία περίπτωση του LA_Party μπορεί να συνδέεται με 0 ή περισσότερες περιπτώσεις κάποιας υποκατηγορίας της LA_RRR (LA_Right, LA_Restriction, LA_Responsibility), με 0 ή περισσότερες κατηγορίες της LA_BAUnit και 0 ή περισσότερες κατηγορίες της LA_SpatialUnit.

Σημείωση : σε περίπτωση που το στοιχείο "role" παίρνει μία συγκεκριμένη τιμή, τότε είναι πιθανό το πρόσωπο να μην συνδέεται με καμία υποκατηγορία του LA_RRR.



Διάγραμμα 2.7.4.: LADM Version C Ομάδα προσώπων

Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012

Οι ιδιότητες της οντότητας **LA_Party** είναι:

1. *extPID* – Το αναγνωριστικό στοιχείο (ταυτότητα) του προσώπου ως μια καταχώριση κάποιας εξωτερικής πηγής από την προσχεδιασμένη οντότητα **ExtParty** (Εξωτερική Καταγραφή Προσώπου)
2. *name* – Το όνομα του προσώπου
3. *pID* – Το αναγνωριστικό στοιχείο (ταυτότητα) του προσώπου
4. *role* – Ο ρόλος ενός προσώπου στη διαδικασία ενημέρωσης και διαχείρισης των δεδομένων (πχ δικαιοπάροχος, συμβολαιογράφος, γραφέας, τοπογράφος, αδειούχος τοπογράφος, τράπεζα, φορέας παροχής δανείων ή εργαζόμενος). Ο ρόλος που καταχωρείται πρέπει να είναι περίπτωση της οντότητας *LA_PartyRoleType* (Ρόλος Προσώπου)
5. *type* – Ο τύπος μιας περίπτωσης δεδομένων της οντότητας, όπως για παράδειγμα ένα φυσικό πρόσωπο, ένα μη φυσικό πρόσωπο, μια ομάδα ή μια βασική διοικητική μονάδα γης (baunit). Ο τύπος που καταχωρείται πρέπει να είναι περίπτωση της οντότητας *LA_PartyType* (Τύπος Προσώπου), [ISO α, 2009].

«codeList» Party::LA_PartyType	«codeList» Party::LA_GroupPartyType	«codeList» Party::LA_PartyRoleType
+ baunit + group + naturalPerson + nonNaturalPerson	+ association + baunitGroup + family + tribe	+ bank + certifiedSurveyor + citizen + conveyer + employee + farmer + moneyProvider + notary + stateAdministrator + surveyor + writer

Διάγραμμα 2.7.5.: Λίστα κωδικών ομάδας προσώπων

Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012

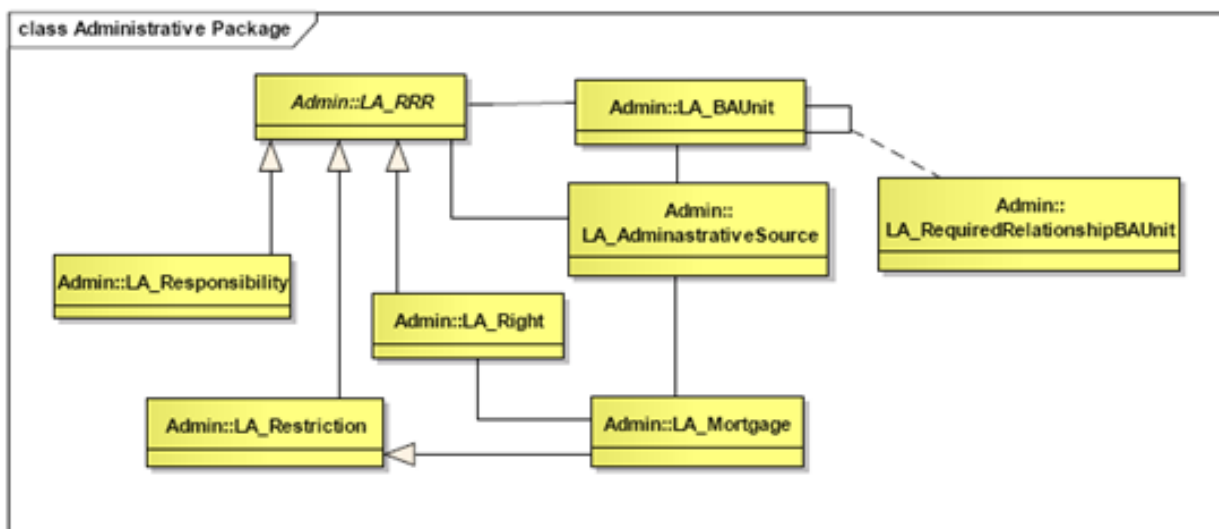
Οι ιδιότητες του LA_GroupParty είναι :

1. *groupID* – Το αναγνωριστικό στοιχείο (ταυτότητα) μιας ομάδας προσώπων
2. *type* – Ο τύπος μιας ομάδας προσώπων (όπως για παράδειγμα μια φυλή, μια ένωση, μια οικογένεια). Ο τύπος που καταχωρείται πρέπει να είναι περίπτωση της οντότητας LA_GroupPartyType.

Η **LA_PartyMember** χρησιμοποιείται για να διαχειριστεί τα μέλη μιας ομάδας προσώπων που κατέχουν άνισα μερίδια δικαιωμάτων στη γη, διότι το σύστημα είναι προσχεδιασμένο να θεωρεί ότι τα μερίδια μιας ομάδας είναι ίσα μεταξύ τους. Η καταχώριση των ίσων μεριδίων γίνεται στην οντότητα **LA_GroupParty**. Η **LA_PartyMember** είναι μία από τις υποκατηγορίες της **VersionedObject** (Χρονική Ταυτότητα Δεδομένων). Η ιδιότητα της οντότητας είναι:

1. *share* – Το μερίδιο του συνόλου

2. Διοικητική Ομάδα (Legal Administrative Package)



Διάγραμμα 2.7.6.: LADM Version C Διοικητική Ομάδα

Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012

1.1. LA_RRR

- 1.1.1. LA_Right
- 1.1.2. LA_Restricion
- 1.1.3. LA_Responsibility
 - 1.1.3.1. LA_Mortgage

- 1.2.** LA_BAUnit
- 1.3.** LA_AdministrativeSource
- 1.4.** LA_RequiredRelationshipBAUnit

Οι βασικές οντότητες της ομάδας είναι η **LA_RRR** (Σύνολο Εγγραπτών Δικαιωμάτων/Περιορισμών/Υποχρεώσεων) και η **LA_BAUnit** (Βασική Διοικητική Μονάδα Γης).

Η οντότητα **LA_BAUnit** (Βασική Διοικητική Μονάδα Γης) καταγράφει τις βασικές διοικητικές μονάδες γης (baunits) του συστήματος. Η LA_BAUnit συνδέεται με την LA_Party, καθώς ένα συμβαλλόμενο μέρος μπορεί να είναι μία διοικητική μονάδα. Στο LADM μια βασική διοικητική μονάδα γης αποτελείται από 0 ή περισσότερες χωρικές μονάδες [0...*] στις οποίες ασκείται κάποιο μοναδικό (unique) και ομοιογενές (homogenous) δικαίωμα, περιορισμός ή υποχρέωση. *Μοναδικό* θεωρείται κάποιο από τα παραπάνω όταν ασκείται από ένα ή περισσότερα πρόσωπα για ολόκληρη τη διοικητική μονάδα. Αντίστοιχα *ομοιογενές* θεωρείται όταν το δικαίωμα, ο περιορισμός ή η υποχρέωση αφορά ολόκληρη την μονάδα, Ο ρόλος της LA_BAUnit είναι εποπτικός για το σύστημα και με αυτή την έννοια αποτελεί τη βασική διοικητική μονάδα γης στο LADM. Η διοικητική μονάδα δεν υφίσταται αν δεν υπάρχει τουλάχιστον ένα δ-u-π συνδεδεμένο με αυτή [1...*], ενώ μπορεί να συνδέεται με άλλες διοικητικές μονάδες [0...*]. Τέλος, μία διοικητική ενότητα μπορεί να είναι συνδεδεμένη με 0 ή περισσότερες πηγές [0...*](LA_AdministrativeSource).

Σύμφωνα με τον Lemmen, υπάρχει ένας περιορισμός στις περιπτώσεις της LA_BAUnit Πρέπει σε κάθε μία το άθροισμα όλων των μεριδίων της ίδιας υποκατηγορίας της LA_RRR να είναι ίσο με ένα. *Εξαιρέση* αποτελεί η περίπτωση που κάποιο μερίδιο είναι άνευ χρησιμότητας σε σχέση με το

είδος του δικαιώματος, του περιορισμού σε κάποιο δικαίωμα ή της υποχρέωσης.

Η έννοια και η οντότητα αυτή δεν υφίσταται στο Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Η **LA_RRR** είναι μια αφηρημένη οντότητα, δηλαδή δεν περιλαμβάνει καμία περίπτωση. Οι περιπτώσεις της **LA_RRR** καταχωρούνται στις τρεις υποκατηγορίες της : στις οντότητες **LA_Right** για τα καταγεγραμμένα δικαιώματα, **LA_Restriction** για τους περιορισμούς και **LA_Responsibility** για τις υποχρεώσεις των προσώπων του συστήματος. Στο LADM όλα τα δ/υ/π βασίζονται σε διοικητικές πηγές που αποτελούν περιπτώσεις της οντότητας LA_AdministrativeSource (Διοικητική Πηγή). Το **LA_Right** είναι το τυπικό ή άτυπο δικαίωμα το συμβαλλόμενο πρόσωπο να κατέχει, να κάνει ή να μην κάνει κάτι. Ως **LA_Responsibility** ορίζεται η επίσημη, ή μη, υποχρέωση το συμβαλλόμενο πρόσωπο να κάνει κάτι, ενώ το **LA_Restriction** σημαίνει ότι ένα πρόσωπο επιτρέπει σε ένα άλλο πρόσωπο να ασκήσει κάποιο δικαίωμα ή ότι δε μπορεί να ασκήσει ένα δικαίωμα. Τη διοικητική ενότητα συμπληρώνουν οι οντότητες LA_Mortgage (Υποθήκη) και LA_RequiredRelationshipBAUnit (Σύνδεση Βασικών Διοικητικών Μονάδων Γης).

Εφόσον πρόκειται για δικαίωμα ή υποχρέωση, τότε συνδέεται με ακριβώς ένα πρόσωπο και ακριβώς μία διοικητική μονάδα. Στην περίπτωση του περιορισμού, συνδέεται με 0 ή 1 πρόσωπα [0...1] και ακριβώς 1 διοικητική μονάδα. Κάθε μια από τις υποκατηγορίες της LA_RRR συνδέεται με τουλάχιστον μία διοικητική πηγή [1...*]. Το δικαίωμα μπορεί να συνδέεται με 0 ή περισσότερες υποθήκες [0..*].

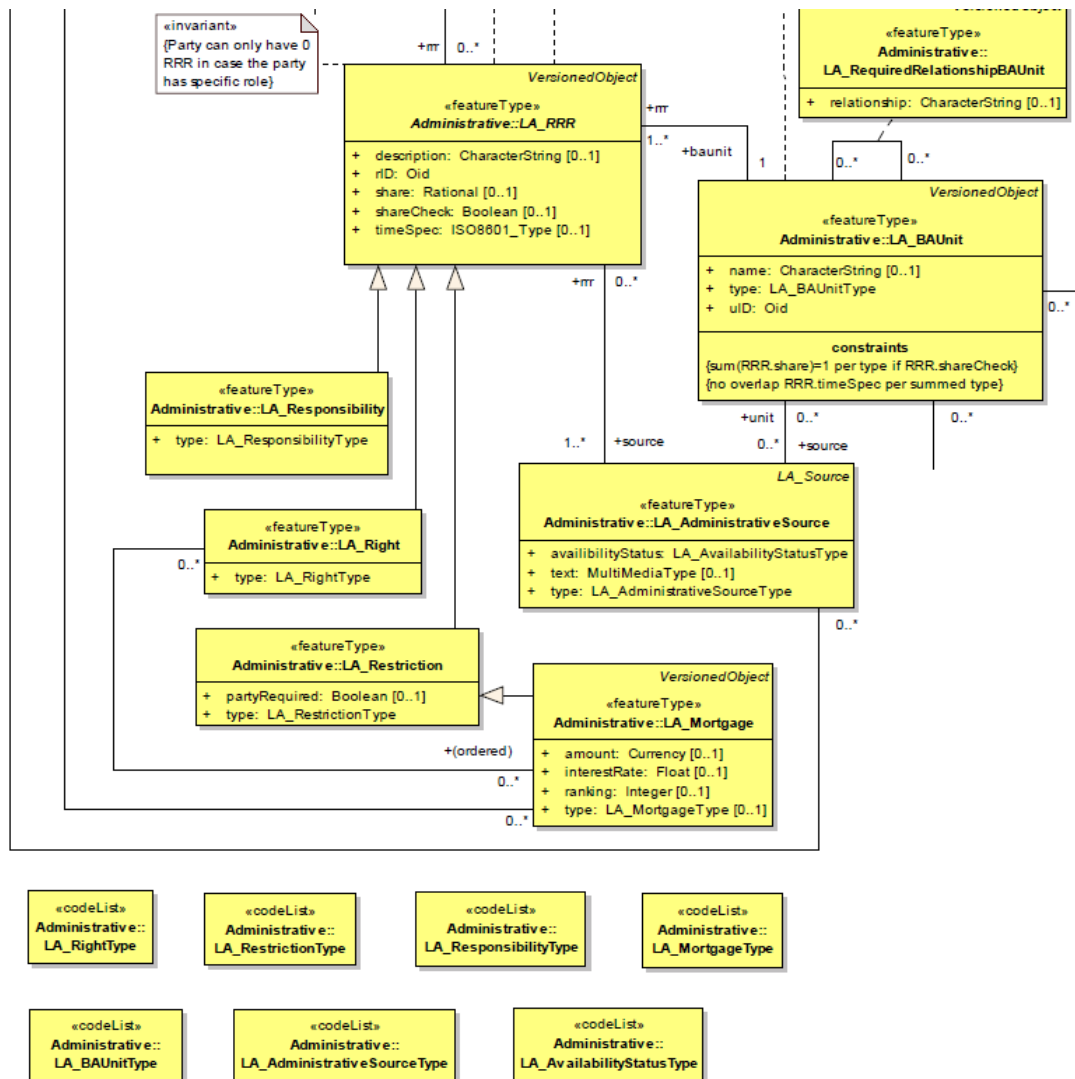
Πρέπει να σημειωθεί ότι ένας περιορισμός έχει δύο (2) αναγνώσεις, μια θετική και μια αρνητική. Η θετική αφορά το πρόσωπο που περιορίζει και η αρνητική το πρόσωπο που περιορίζεται. Αυτό συμβαίνει διότι υπάρχει πάντα τουλάχιστον μια περίπτωση της **LA_Right** στην οποία το δικαίωμα που καταγράφεται είναι το ισχυρότερο – πρωταρχικό, όπως το δικαίωμα της κυριότητας σε μια ιδιοκτησία, το οποίο μπορεί να έρθει σε αντίθεση με άλλα

συμφέροντα που μπορούν να προστεθούν ή να αφαιρεθούν σε αυτό. Για παράδειγμα ένας γείτονας μιας ιδιοκτησίας μπορεί να έχει δικαίωμα της διέλευσης από αυτή. Άρα υπάρχει ένα πρόσθετο δικαίωμα για το γείτονα, πέρα από το δικαίωμα της κυριότητας που απολαμβάνει ο ιδιοκτήτης της καταγραφόμενης ιδιοκτησίας. Ο γείτονας απολαμβάνει ένα προνόμιο (θετική ανάγνωση του περιορισμού), αλλά ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος σε μια δουλειά (αρνητική ανάγνωση του περιορισμού).

Η **LA_Mortgage** είναι ένα δικαίωμα σύμφωνα με το οποίο η ιδιοκτησία χρησιμοποιείται ως εγγύηση για την εξασφάλιση χρημάτων. Εάν ο ιδιοκτήτης δεν ακολουθεί τους όρους του συμβολαίου (για παράδειγμα αν δεν πληρώνει τις μηνιαίες δόσεις του δανείου του), τότε ο δανειστής έχει το δικαίωμα να καλύψει τυχόν απώλειες εισοδήματος με την απόκτηση κατοχής / κυριότητας στην ιδιοκτησία. Μπορεί να υπάρχουν περισσότερες από μία υποθήκες που να αφορούν μια ιδιοκτησία και το δικαίωμα της κάλυψης απωλειών να εξαρτάται από την προτεραιότητα που δίνεται σε κάθε υποθήκη, [Αρβανίτης, 2000].

Η **LA_AdministrativeSource** είναι μία υποκατηγορία της **LA_Source**. Συνδέεται με τουλάχιστον ένα πρόσωπο [1...*], με 0 ή περισσότερες διοικητικές ενότητες [0...*] και με 0 ή περισσότερες περιπτώσεις της LA_RRR [0...*].

Οι κατάλογοι κωδικών που προβλέπονται για την οντότητα **LA_BAUnit** και τις υπόλοιπες της διοικητικής ομάδας είναι οι LA_BAUnitType (Τύπος Βασικής Διοικητικής Μονάδας Γης), LA_AdministrativeSourceType (Τύπος Διοικητικής Πηγής), LA_RightType (Τύπος Δικαιώματος), LA_RestrictionType (Τύπος Περιορισμού), LA_ResponsibilityType (Τύπος Υποχρέωσης) και LA_MortgageType (Τύπος Υποθήκης). Οι κατάλογοι, μαζί με πιθανές περιπτώσεις καταχώρισης, φαίνονται στο παρακάτω σχήμα (Σχήμα 6.4), [ISO α, 2009].



Διάγραμμα 2.7.7.: LADM Version C Διοικητική Ομάδα

Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012

Οι ιδιότητες της οντότητας **LA_BAUnit** είναι:

1. *name* – Το όνομα της καταγραφόμενης βασικής διοικητικής μονάδας γης
2. *type* – Ο τύπος της καταγραφόμενης διοικητικής μονάδας (όπως για παράδειγμα, βασική μονάδα ιδιοκτησίας)
3. *uID* – Το αναγνωριστικό στοιχείο (ταυτότητα) της μονάδας διοίκησης γης,

Οι ιδιότητες της **LA_RRR** είναι:

1. *description* – Μια περιγραφή για το καταγραφόμενο δικαίωμα, περιορισμό ή υποχρέωση
2. *rID* – αναγνωριστικός κωδικός
3. *share* – Το μερίδιο σε μια περίπτωση μιας υποκατηγορίας της **LA_RRR**. Εδώ υπάρχει ο περιορισμός ότι το άθροισμα όλων των μεριδίων σε μια περίπτωση πρέπει να είναι ίσο με ένα (1). Για παράδειγμα έστω ότι σε μια ιδιοκτησία υπάρχουν δύο (2) μέρη και το καθένα κατέχει το $1 / 2$ από το δικαίωμα της κατοχής της ιδιοκτησίας. Ή στην περίπτωση μιας ομάδας που κατέχει μια ιδιοκτησία το ένα μέρος εκμεταλλεύεται για παράδειγμα το $1 / 4$ και το άλλο τα $3 / 4$ της ιδιοκτησίας. Σε κάθε περίπτωση το άθροισμα όλων των μεριδίων είναι ίσο με ένα (1). Έτσι λοιπόν σε μια περίπτωση της **LA_BAUnit**, δηλαδή σε μια βασική διοικητική μονάδα γης (baunit), το άθροισμα όλων των μεριδίων της ίδιας υποκατηγορίας της **LA_RRR** (έστω της **LA_Right**) πρέπει να είναι ίσο με ένα (1). Επομένως ισχύει η σχέση $\text{sum}(\text{share}) = 1 \text{ per type}$. Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση που κάποιο μερίδιο είναι άνευ χρησιμότητας σε σχέση με το είδος του δικαιώματος, του περιορισμού ή της υποχρέωσης. Αυτό προσδιορίζεται από την επόμενη ιδιότητα *shareCheck*
4. *shareCheck* – Ένδειξη που δείχνει αν ισχύει ή όχι ο περιορισμός με την κατάλληλη τιμή στο δυαδικό σύστημα, δηλαδή μηδέν (0) ή ένα (1)
5. *timeSpec* – Η επιχειρησιακή χρήση ενός δικαιώματος με μοίρασμα του χρόνου άσκησης του σε διάφορα μέρη. Σε αυτό το χαρακτηριστικό της οντότητας **LA_RRR** μπορούμε να καταχωρίσουμε πολλές μορφές διάρκειας άσκησης δικαιωμάτων, όπως δικαιώματα που ασκούνται τα σαββατοκύριακα ή κάθε καλοκαίρι. Για παράδειγμα μπορούμε να καταχωρίσουμε το δικαίωμα χρήσης ενός διαμερίσματος από μια ομάδα προσώπων κάθε χρόνο το μήνα Μάρτιο. Επίσης με την ίδια λογική μπορούμε να καταχωρίσουμε το δικαίωμα μιας ομάδας βοσκών να διασχίζουν

μία περιοχή κάθε καλοκαίρι. Τέλος είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι δεν πρέπει να υπάρχει καμία επικάλυψη μεταξύ του timeSpec για το ίδιο είδος δικαιώματος και του ίδιου baunit. Το πεδίο αυτό συμπληρώνεται είτε με τύπο του ISO 8601, είτε με ISO 14825.

Η ιδιότητά της **LA_Right**:

1. *type* – Ο τύπος της περίπτωσης του δικαιώματος που καταγράφεται, όπως για παράδειγμα η **κυριότητα** (ownership), η **μίσθωση** (lease), η κατοχή (occupation), το **δικαίωμα στο νερό** (water right) ή το **δικαίωμα βοσκής** (grazing right). Ο τύπος που καταχωρείται πρέπει να είναι περίπτωση της οντότητας των καταλόγων κωδικών LA_RightType.

Η ιδιότητα της οντότητας είναι **LA_Restriction**:

1. *partyRequired* – Δείχνει αν απαιτείται κάποιο πρόσωπο (party) για την καταχώριση του περιορισμού
2. *type* – Ο τύπος της περίπτωσης του δικαιώματος που καταγράφεται, όπως για παράδειγμα μια **δουλεία** (servitude / easement) ή ένα μνημείο. Ο τύπος που καταχωρείται πρέπει να είναι περίπτωση της οντότητας των καταλόγων κωδικών LA_RestrictionType.

Η ιδιότητα της **LA_Responsibility** είναι:

1. *type* – Ο τύπος της περίπτωσης του δικαιώματος που καταγράφεται, όπως για παράδειγμα η ευθύνη συντήρησης ενός μνημείου ή η ευθύνη συντήρησης ενός πλωτού διαύλου. Η ευθύνη για την άσκηση ενός δικαιώματος είναι στην πράξη μια ειδική περίπτωση δουλείας. Ο τύπος που καταχωρείται πρέπει να είναι περίπτωση της οντότητας των καταλόγων κωδικών LA_ResponsibilityType.

Η ιδιότητα της **LA_Mortgage** είναι:

1. *Amount* – το χρηματικό ποσό της υποθήκης
2. *interestRate* – το ποσοστό της υποθήκης

3. ranking – η σειρά προτεραιότητας

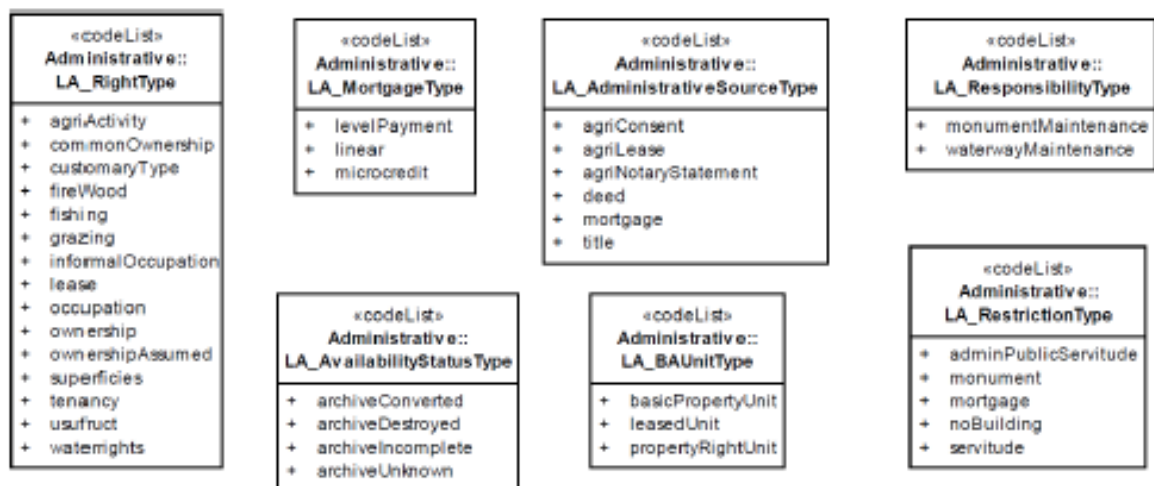
4. type – ο τύπος της, ο οποίος βασίζεται κυρίως στο ISO 4217 και πρέπει να είναι περίπτωση του LA_MortgageType.

Η ιδιότητα της **LA_AdministrativeSource** είναι:

1. text – το περιεχόμενο του αρχείου
2. type – ο τύπος του αρχείου που πρέπει να είναι περίπτωση της LA_AdministrativeSourceType

Η ιδιότητα της **LA_RequiredRelationshipBAUnit** είναι:

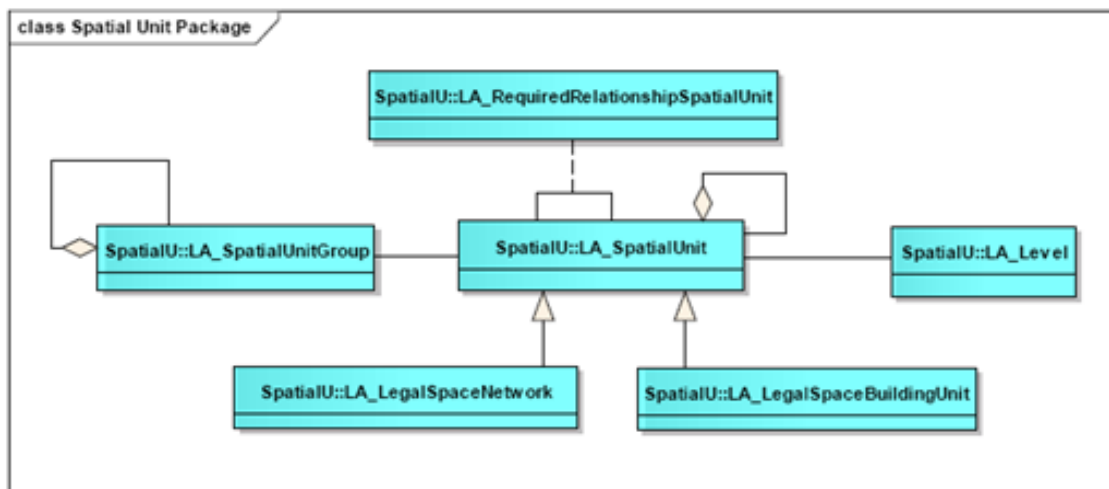
1. *Relationship* – η περιγραφή της απαιτούμενης συσχέτισης των οντοτήτων



Διάγραμμα 2.7.8.: Λίστες κωδικών Διοικητικής Ομάδας

Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012

3. Ομάδα Χωρικής Μονάδας (Spatial Unit Package)



Διάγραμμα 2.7.9: Ομάδα χωρικής μονάδας

Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012

Η βασική οντότητα της ομάδας είναι η ομώνυμη **LA_SpatialUnit** (Χωρική Μονάδα). Στην ομάδα ανήκουν επίσης οι **LA_SpatialUnitGroup** (Ομάδα Χωρικής Μονάδας), **LA_Level** (Επίπεδο Πληροφορίας) και **LA_RequiredRelationshipSpatialUnit** (Συνδέσεις Χωρικών Μονάδων), ενώ υπάρχουν και δύο εξειδικεύσεις της χωρικής μονάδας, οι **LA_LegalSpaceBuildingUnit**, δηλαδή το νομικό, καταγεγραμμένο ή άτυπο χώρο της κτιριακής μονάδας και **LA_LegalSpaceUtilityNetwork**, δηλαδή τη φυσική περιγραφή του δικτύου κοινής ωφέλειας, όπως φαίνεται και στο παρακάτω σχήμα

Η ομάδα χωρικής μονάδας έχει δύο κατηγορίες δεδομένων :

1. *LA_AreaValue*, η οποία αναφέρεται στη δισδιάστατη περιοχή της χωρική μονάδας
2. *LA_VolumeValue*, η οποία αναφέρεται στην τρισδιάστατη περιοχή της χωρικής μονάδας

Η οντότητα **LA_SpatialUnit** (Χωρική Μονάδα) καταγράφει τις χωρικές μονάδες στο σύστημα, είτε 2 είτε 3 διαστάσεων, είτε συνδυασμό αυτών των

δύο, οι οποίες μπορεί να περιγράφονται με κείμενο ή να βασίζονται σε ένα πλέγμα γραμμών ή με μία επιφάνεια ή σαν τρισδιάστατος όγκος. Μια χωρική μονάδα αντιπροσωπεύει μία ή περισσότερες εκτάσεις γης και/ή νερού. Συνήθως μια χωρική μονάδα είναι μια ενιαία έκταση γης και σε εξαιρέσεις αντιπροσωπεύει περισσότερα από ένα τμήματα. Στο LADM οι χωρικές μονάδες (spatial units) μπορούν να προκύψουν από εγγραφές (registrations) και καταγραφές (recordations) και να γίνουν με διάφορες μορφές. Έτσι μπορούμε να έχουμε περιγραφικές χωρικές μονάδες (text spatial units), σημειακές χωρικές μονάδες (point spatial units), γραμμικές χωρικές μονάδες (line spatial units), πολυγωνικές χωρικές μονάδες (polygon spatial units) και τοπολογικές χωρικές μονάδες (topological spatial units). Στο πέρασμα του χρόνου λειτουργίας του συστήματος, ο τύπος μιας χωρικής μονάδας μπορεί να αλλάξει από περιγραφική χωρική μονάδα, σε σημειακή, γραμμική, πολυγωνική ή τοπολογική. Η έννοια της χωρικής μονάδας του LADM σχεδόν ταυτίζεται με την έννοια του γεωτεμαχίου στο Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Οι καταγεγραμμένες χωρικές μονάδες μπορούν να οργανωθούν σε ομάδες χωρικών μονάδων (**spatial unit groups**), όπως για παράδειγμα μια κοινότητα ή μια περιοχή πολεοδομικού σχεδιασμού. Η χωρική ενότητα έχει δύο εξειδικεύσεις την κτιριακή κλάση (**Building Unit**) και την κλάση δικτύων κοινής ωφέλειας (**Utility Networks**). Η κλάση **LA_Level** αναπαριστά μία ομάδα χωρικών μονάδων που παρουσιάζουν γεωμετρική ή/και θεματική συνάφεια και συνδέεται με την κλάση **LA_SpatialUnit**.

Μία χωρική μονάδα μπορεί να συνδέεται με 0 ή περισσότερες διοικητικές ενότητες [0...*], με 0 ή 1 θεματικά επίπεδα [0...1], με 0 ή περισσότερες χωρικές ομάδες [0...*], με 0 ή περισσότερες χωρικές ενότητες [0...*] και με μία τουλάχιστον διοικητική πηγή [1...*].

Οι ιδιότητες της **LA_SpatialUnit** είναι:

1. Area – η περιοχή της δισδιάστατης χωρικής μονάδας
2. Dimension – οι διαστάσεις της

3. ExtAddressID – ο σύνδεσμος με την εξωτερική οντότητα διευθύνσεων
4. Label – σύντομη περιγραφή της χωρικής ενότητας
5. referencePoint – οι συντεταγμένες ενός σημείου στη χωρική ενότητα
6. suID – ο κωδικός αναγνώρισης της
7. surfaceRelation – προσδιορίζει αν βρίσκεται πάνω ή κάτω από την επιφάνεια. Πρέπει να είναι περίπτωση της LA_SurfaceRelationType
8. volume – ο τρισδιάστατος όγκος της μονάδας που πρέπει να είναι περίπτωση της LA_VolumeValue

Οι ιδιότητες της **LA_SpatialUnitGroup** είναι:

1. hierarchyLevel – το ιεραρχικό επίπεδο μίας διοικητικής κατηγοριοποίησης
2. Label – σύντομη περιγραφή της ομάδας χωρικών μονάδων
3. Name – το όνομα της ενότητας
4. referencePoint – οι συντεταγμένες ενός σημείου μέσα στην ενότητα
5. sugID – ο αναγνωριστικός κωδικός

Οι ιδιότητες της **LA_LegalSpaceBuildingUnit** είναι:

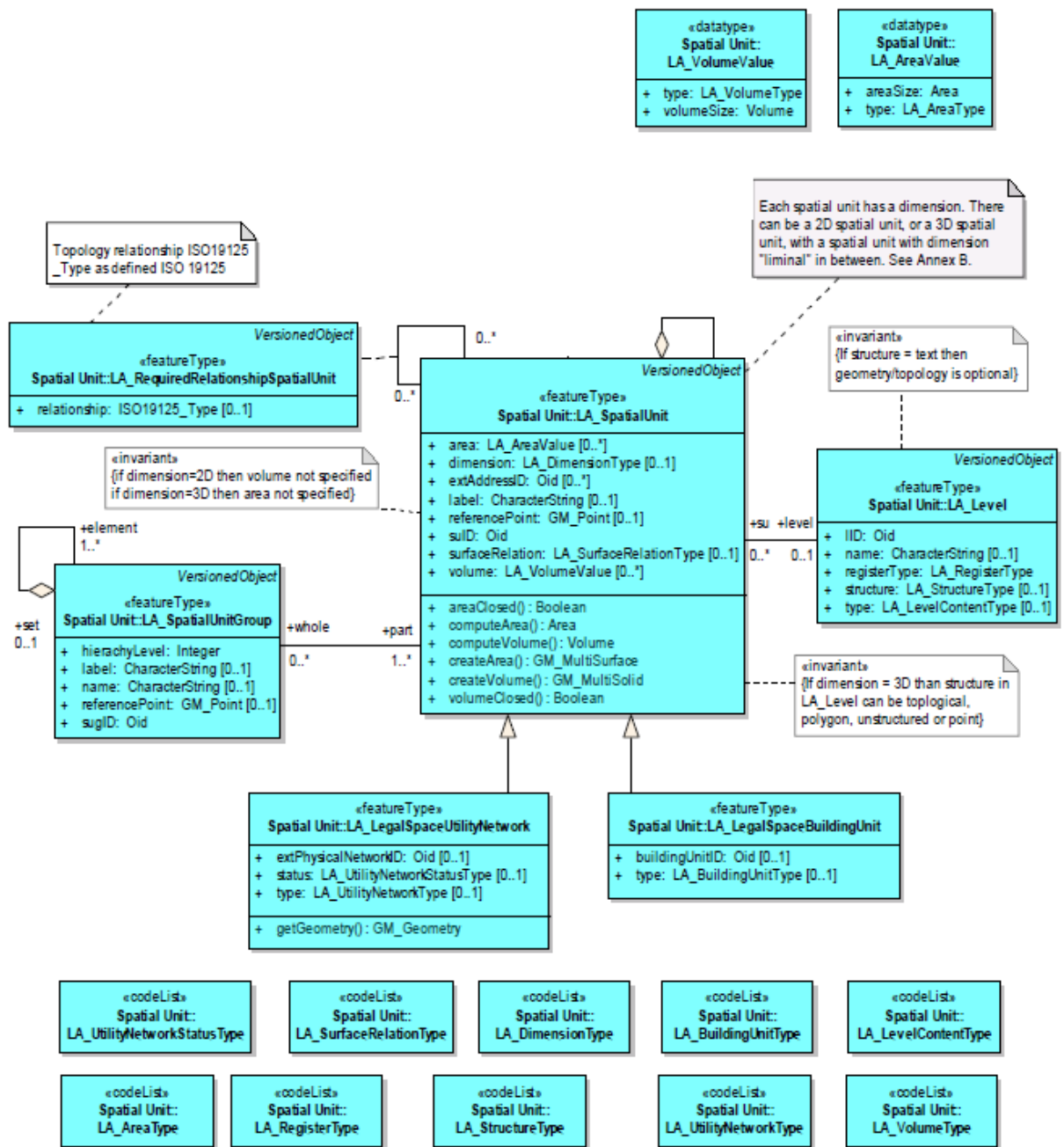
1. extPhysicalBuildingUnitID – ο αναγνωριστικός κωδικός που πρέπει να είναι περίπτωση της extPhysicalBuildingUnit
2. type – ο τύπος της κτιριακής ενότητας που πρέπει να είναι κατηγορία του LA_BuildingUnitType

Οι ιδιότητες της **LA_LegalSpaceUtilityNetwork** είναι:

1. extPhysicalUtilityNetworkID – μία αναφορά στην τεχνική περιγραφή του δικτύου κοινής ωφέλειας
2. status – η κατάσταση του δικτύου, που πρέπει να είναι περίπτωση της LA_UtilityNetworkStatuwType
3. type – ο τύπος του δικτύου που πρέπει να είναι περίπτωση της LA_UtilityNetworkType

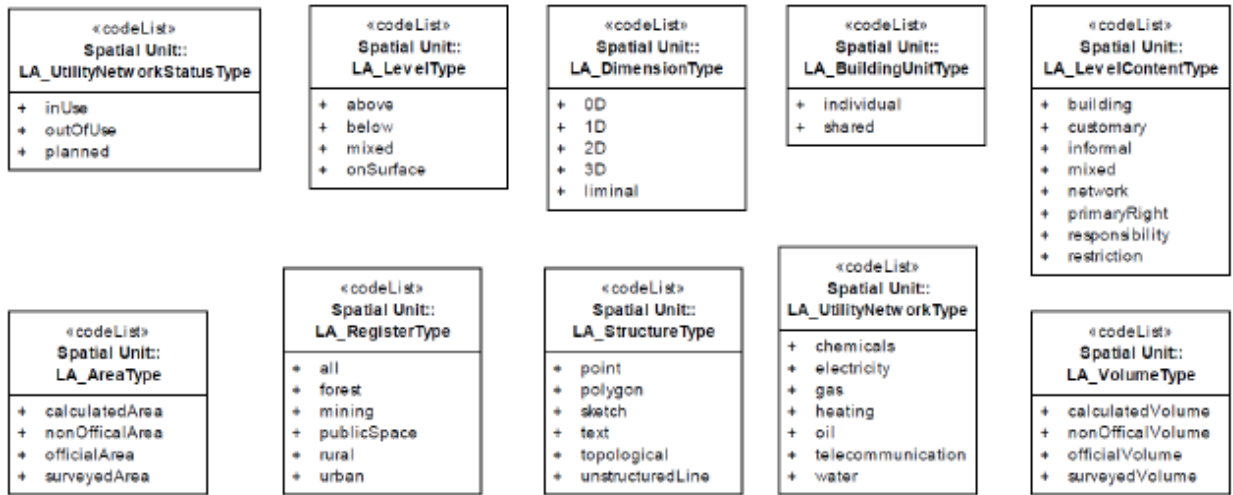
Οι ιδιότητες της **LA_Level** είναι:

1. IID – ο αναγνωριστικός κωδικός
2. Name – το όνομα του επιπέδου
3. registerType – ο τύπος καταχώρησης του περιεχομένου του επιπέδου που πρέπει να είναι περίπτωση της LA_RegisterType
4. structure – η δομή της γεωμετρίας του επιπέδου που πρέπει να είναι περίπτωση της LA_StructureType
5. type – ο τύπος του περιεχομένου του, που πρέπει να είναι περίπτωση της LA_LevelContentType



Διάγραμμα 2.7.10: Ομάδα χωρικής μονάδας

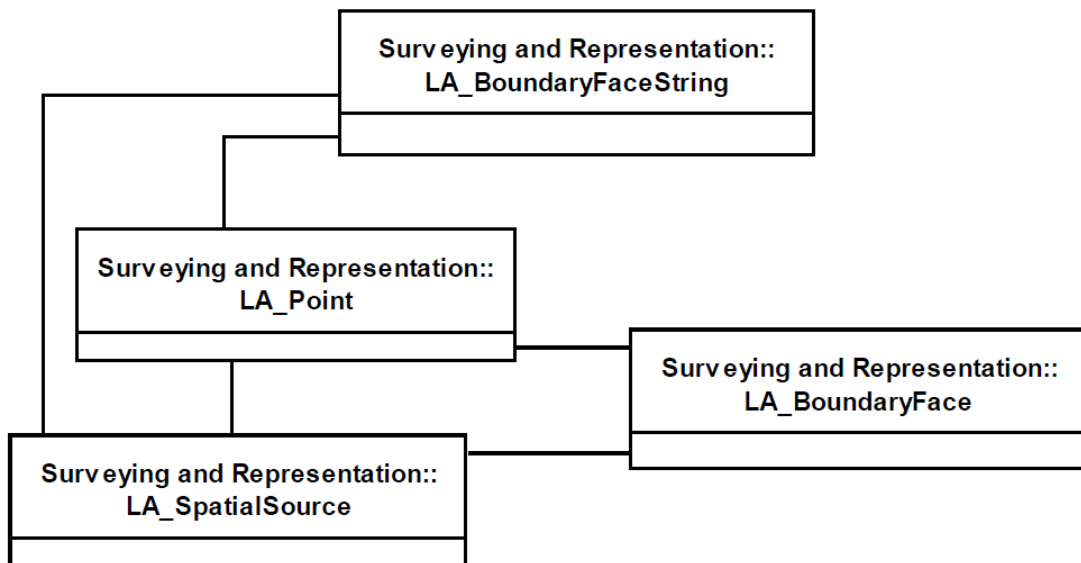
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012



Εικόνα 2.8: Λίστες κωδικών Διοικητικής Ομάδας

Πηγή: ISO, 2011c

4. Υποομάδα τοπογραφίας και αναπαράστασης (Surveying and Spatial Representation Subpackage)



Διάγραμμα 2.7.11: Ομάδα χωρικής μονάδας

Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012

Η υποομάδα τοπογραφίας και αναπαράστασης της χωρικής μονάδας αποτελείται από τέσσερις κλάσεις: **LA_Point** (σημείο), **LA_SpatialSource** (πηγή χωρικής εξασφάλισης), **LA_BoundaryFace** (τρισιδιάστατο όριο) και

LA_BoundaryFaceString (δισδιάστατο όριο). Οι συντεταγμένες των σημείων προκύπτουν από τοπογραφικές μετρήσεις πεδίου ή από παρατηρήσεις τηλεπισκοπικών εικόνων και ορθοφωτοχαρτών. Η **LA_BoundaryFaceString** χρησιμοποιείται για να περιγράψει το όριο μιας χωρικής μονάδας μέσω μιας χορδής (line string) σε δύο (2) διαστάσεις (2D), ενώ μια η **LA_BoundaryFace** περιγράφει το όριο μιας καταγραφόμενης χωρικής μονάδας μέσω μιας επιφάνειας σε τρεις (3) διαστάσεις (3D). Οι συντεταγμένες αυτών των ορίων πρέπει να καταχωρούνται στην οντότητα **LA_Point** (Καταγραφόμενο Σημείο). Η υποκατηγορία αυτή επιτρέπει ένα πλήθος πιθανών αναπαραστάσεων των χωρικών μονάδων, σε 2 διαστάσεις, σε 3 ή σε μικτή μορφή (2D και 3D). Για κάθε συγκεκριμένο τύπο χωρικής αναπαράστασης απαιτείται μικρός αριθμός κλάσεων και χαρακτηριστικών τους, ενώ για τη δημιουργία προφίλ συγκεκριμένης χώρας μπορούν να συνδυαστούν πολλά διαφορετικά προφίλ, για παράδειγμα, μία χωρική ενότητα με δισδιάστατη τοπολογία και κτίρια με δισδιάστατα πολύγωνα. [ISO/FDIS 19152:2012(E)]

Οι ιδιότητες της **LA_Point** είναι:

1. estimatedAccuracy – η αναμενόμενη ακρίβεια του σημείου
2. interpolationRole – ο ρόλος του σημείου στη δομή μίας ευθείας ή καμπύλης γραμμής
3. monumentation -
4. originalLocation – οι υπολογισμένες συντεταγμένες, βασισμένες σε μετρήσεις και παρατηρήσεις
5. rID – ο αναγνωριστικός κωδικός σημείου
6. pointType – ο τύπος του σημείου
7. productionMethod – ο τρόπος προέλευσης του σημείου
8. transAndResult - μετασχηματισμός

Οι ιδιότητες της **LA_SpatialSource** είναι:

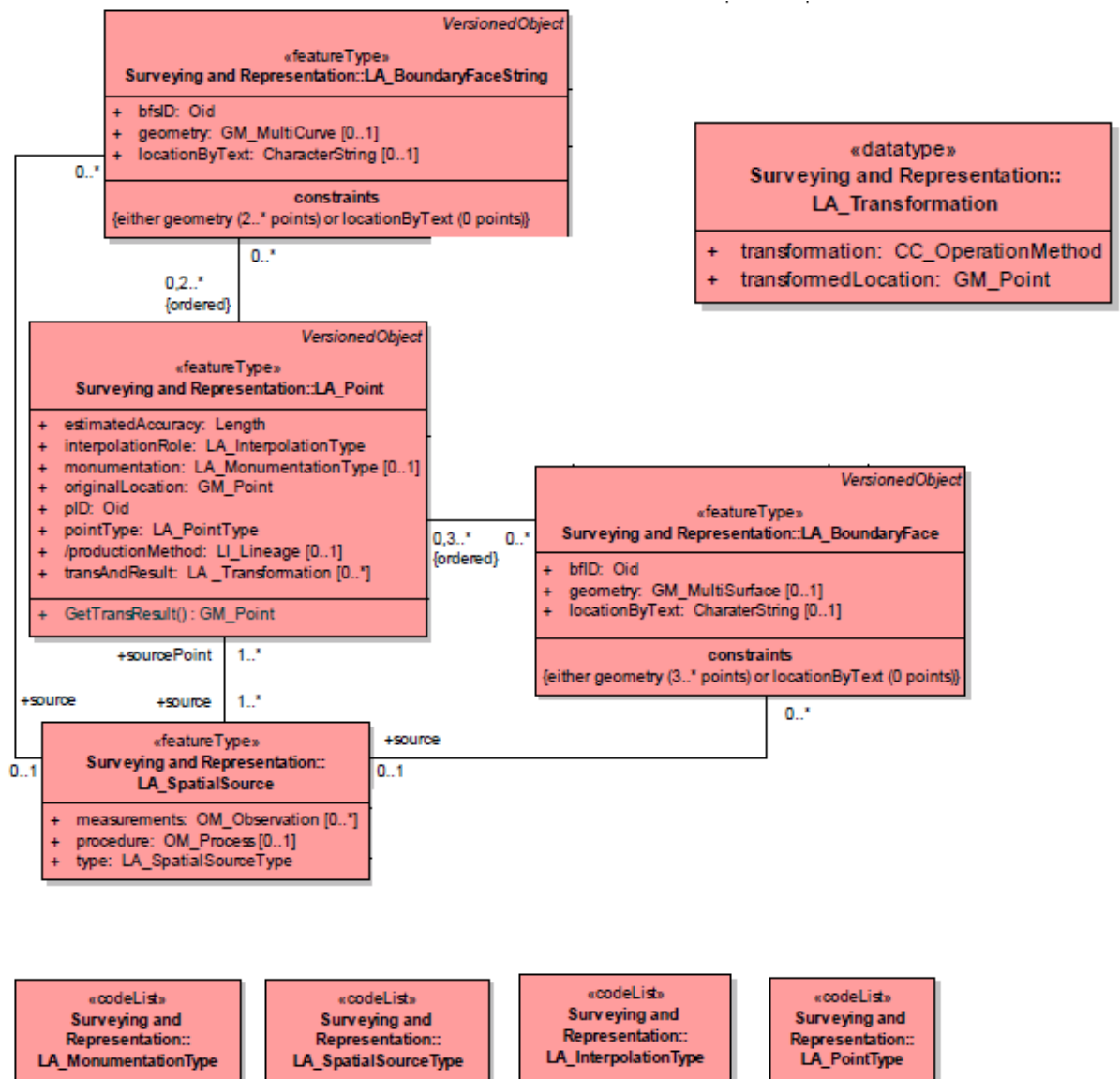
1. measurements – οι παρατηρήσεις και οι μετρήσεις
2. procedure – η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε
3. type – ο τύπος της χωρικής πηγής

Οι ιδιότητες της **LA_BoundaryFaceString** είναι:

1. bfsID – ο κωδικός αναγνώρισης του ορίου
2. geometry – το όριο αναπαριστάται από μία καμπύλη στο έδαφος
3. locationByText – το όριο αναπαριστάται με κείμενο

Οι ιδιότητες της **LA_BoundaryFace** είναι:

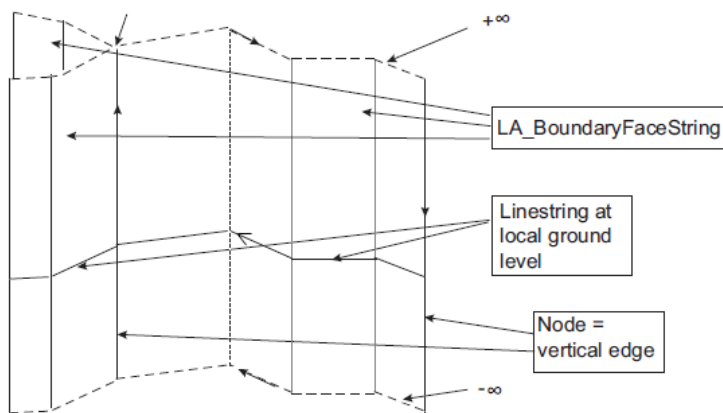
1. bfID – ο κωδικός αναγνώρισης του ορίου
2. geometry – – το όριο αναπαριστάται τρισδιάστατα με μία επιφάνεια
3. locationByText – το όριο αναπαριστάται με κείμενο



Διάγραμμα 2.7.12: Υποομάδα τοπογραφίας και αναπράστασης

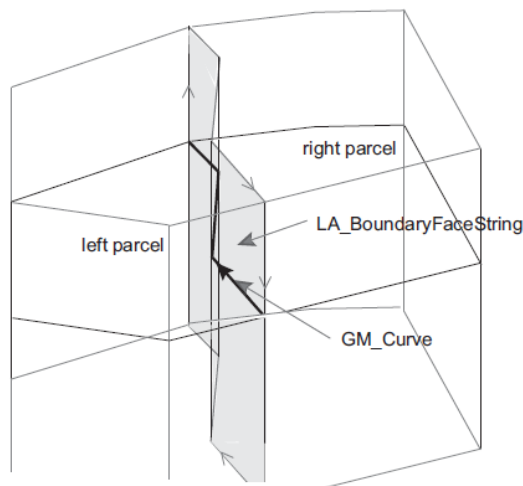
Πηγή: ISO/FDIS 19152:2012

Το LADM υποστηρίζει την αυξανόμενη χρήση των 3D για την πληρέστερη περιγραφή των χωρικών μονάδων, χωρίς όμως να επιβαρύνει τις υφιστάμενες 2D περιγραφές με υποχρεωτική πρόσθετη πληροφορία για καταχώριση. Έτσι δεν υπάρχει καμία δυσκολία επικοινωνίας μεταξύ των καταχωρήσεων σε 2D και αυτών σε 3D και ο χρήστης του συστήματος δε συναντά καμία ανακολουθία σε τυχόν ανάκτηση πληροφοριών. Τέλος επισημαίνεται ότι το LADM βασίζεται σε αποδεκτά και ελεύθερα διαθέσιμα διαγράμματα οργάνωσης χωρικών πληροφοριών, όπως αυτά που περιλαμβάνονται στο ISO 19107, [ISO α, 2009].



Εικόνα 2.9: Η έννοια του “boundary face string”

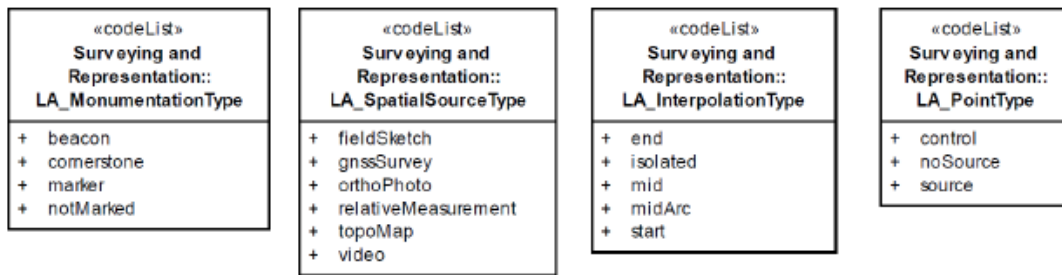
Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012



Εικόνα 2.10: Προσδιορισμός χωρικών μονάδων με “boundary face strings”

Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012

Οι οντότητες `LA_BoundaryFaceString` και `LA_BoundaryFace` χρησιμοποιούνται για τη δισδιάστατη ή τρισδιάστατη απεικόνιση των χωρικών μονάδων αντίστοιχα. Η οντότητα **`LA_SpatialSource`** περιέχει τα στοιχεία των χωρικών εξασφαλίσεων με τα οποία τεκμηριώνεται μία κτηματογράφηση. Δηλαδή, μετρήσεις πεδίου (αποστάσεις, γωνίες, κλπ), διαδικασίες που χρησιμοποιήθηκαν, κλπ τα οποία μπορεί και να ψηφιοποιούνται. Τέλος, η `LA_Point`: περιέχει χαρακτηριστικά για το καταγραφόμενο σημείο (το σημείο που αποτελεί τη χωρική μονάδα), την ακρίβεια που εκτιμάται ότι υπάρχει, τον τύπο του κτλ.. Οι συντεταγμένες αυτών των σημείων προκύπτουν είτε από τοπογραφικές μετρήσεις πεδίου (πρωτογενής τρόπος), είτε από μετρήσεις και παρατηρήσεις τηλεπισκοπικών εικόνων, ορθοφωτογραφιών, ορθοφωτοχαρτών, τοπογραφικών διαγραμμάτων και χαρτών ή σκαριφημάτων (παράγωγος τρόπος).



Εικόνα 2.11: Λίστες κωδικών Χωρικής Ομάδας

Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012

Τον Αύγουστο του 2012 πραγματοποιήθηκε μία μελέτη από το Πανεπιστήμιο της Μελβούρνης η οποία παρουσίασε την ανάγκη για την ύπαρξη τρισδιάστατων κτηματολογικών συστημάτων όπου θα απεικονίζονται χωρικές πληροφορίες σχετικές με τα αντίστοιχα χωρικά δικαιώματα, περιορισμούς και υποχρεώσεις σε τρισδιάστατο χώρο για τρισδιάστατες ιδιοκτησίες. Τονίστηκε βέβαια, η έλλειψη των απαραίτητων μεθόδων συλλογής τρισδιάστατων πληροφοριών καθώς και ο ανεπαρκής τρισδιάστατος εξοπλισμός και οι τεχνολογίες αναπαράστασης δεδομένων τέτοιας φύσεως, λόγοι οι οποίοι ευθύνονται για το γεγονός ότι μέχρι

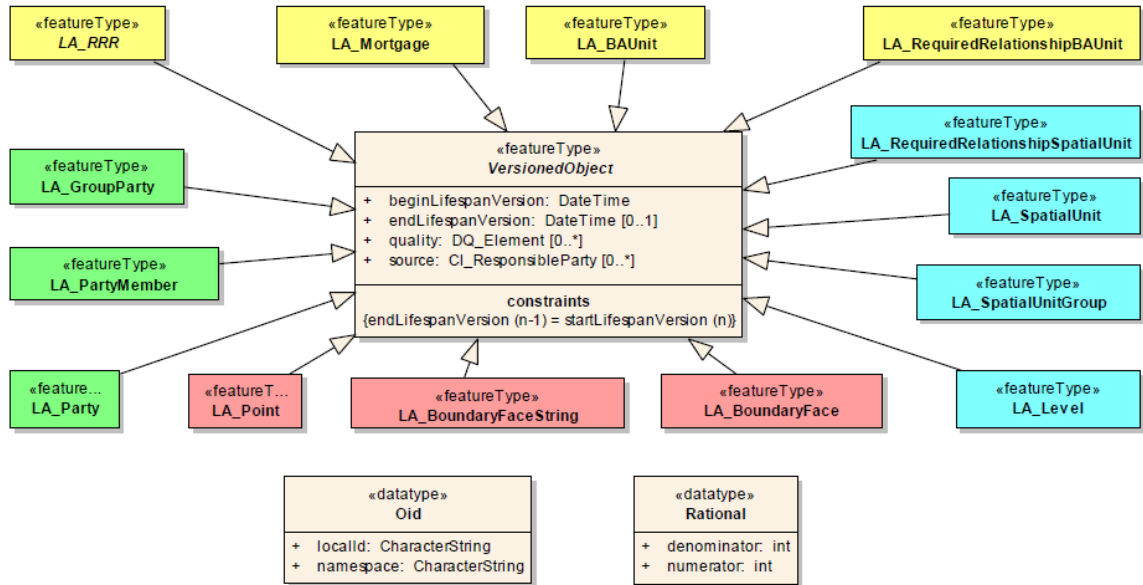
σήμερα τα κτηματολογικά συστήματα βασίζονται ακόμη σε δισδιάστατα γεωτεμάχια για την αναπαράσταση τρισδιάστατων δεδομένων.

5. Ειδικές Οντότητες

a) **VersionedObject**

Η οντότητα που αφορά στη χρονική ταυτότητα των δεδομένων είναι μία ειδική οντότητα του συστήματος η οποία χρησιμοποιείται για τη διαχείριση και διατήρηση πληροφοριών ιστορικού χαρακτήρα στη βάση δεδομένων. Ένα πολύ σημαντικό σημείο για την οργάνωση των πληροφοριών στην οποία στοχεύει το LADM είναι η χρησιμοποίηση των προσχεδιασμένων οντοτήτων (**blueprint classes**). Οι οντότητες αυτές σύμφωνα με το σχεδιασμό του συστήματος προϋποθέτουν έναν ελάχιστο αριθμό ιδιοτήτων ώστε το σύστημα να μπορεί να ανταποκριθεί σε περίπτωση που κάποια οντότητα αναφέρεται σε εξωτερική πηγή πληροφοριών για στοιχεία. Τα στοιχεία αυτά αφορούν στα εγγεγραμμένα πρόσωπα, τις διευθύνσεις, τις εκτιμήσεις αξιών, τις φορολογήσεις, τις χρήσεις γης, τις καλύψεις γης, τα δίκτυα κοινής ωφέλειας ή τις πηγές νομικής γνησιότητας. Τέλος είναι ιδιαίτερα σημαντική η ευελιξία για τροποποιήσεις που προσφέρει το σύστημα στο χρήστη. Για παράδειγμα, καταγράφεται η διάρκεια ζωής του κάθε στοιχείου επιτρέποντας την ανακατασκευή της βάσης για διαφορετικές χρονικές στιγμές, αλλά και την ανάκτηση όλων των αλλαγών μέσα σε ένα χρονικό διάστημα. Πρέπει να τονιστεί πως η κλάση `LA_Source`, δεν αποτελεί υποκλάση της `VersionedObject` καθώς αναφέρεται σε δεδομένα αυθεντικά (πηγές), παρόλο που διαθέτουν όλα συγκεκριμένη διάρκεια ζωής.

Ανάλογα λοιπόν με την κάθε περίπτωση ο χρήστης μπορεί να προσθέσει ιδιότητες στις οντότητες, καταγραφόμενες οργανώσεις ή οργανισμούς ή και ακόμη νέες οντότητες για κάποια περιφέρεια ή χώρα. Υπάρχει ακόμη η περίπτωση ολόκληρα τμήματα του LADM να μη χρησιμοποιηθούν καθόλου στις εγγραφές. Όλες οι κλάσεις που αναφέρθηκαν πιο πάνω αποτελούν υποενότητες της `VersionedObject` όπως φαίνεται και στο παρακάτω σχήμα.

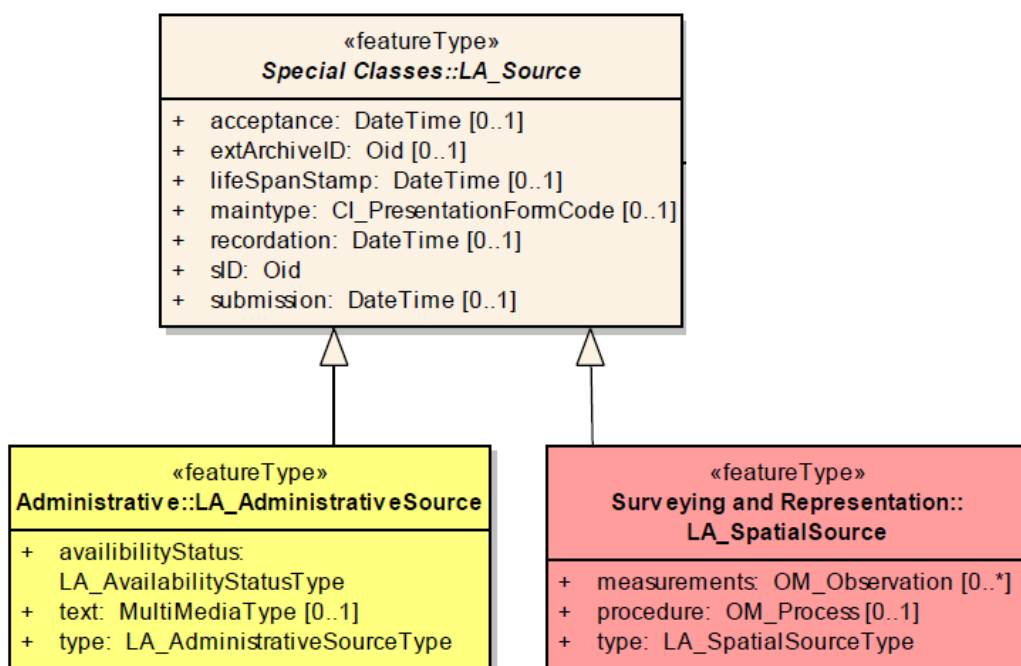


Διάγραμμα 2.7.13: Η οντότητα VersionObject με τις υποκατηγορίες της

Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012

b) LA_Source

Η οντότητα αυτή, αφορά στη νομική γνησιότητα και περιέχει όλες τις πηγές που αποδεικνύουν τη νομική γνησιότητα των δεδομένων που καταγράφονται στο μοντέλο. Για το λόγο αυτό δημιουργούνται υποενότητες στην οντότητα LA_Source σε κάθε μια από τις οποίες καταχωρείται μία πηγή νομικής γνησιότητας. Οι υποκατηγορίες είναι οι **LA_AdministrativeSource** και **LA_SpatialSource**. Μια περίπτωση της οντότητας **LA_AdministrativeSource** (Διοικητική Πηγή) είναι η απόδειξη ύπαρξης ενός δικαιώματος κάποιου προσώπου σε μια μονάδα διοίκησης γης (baunit). Πρόκειται λοιπόν για μια πηγή διοικητικού χαρακτήρα η οποία προσφέρει κτηματολογικές πληροφορίες για τα καταγεγραμμένα στο LADM.

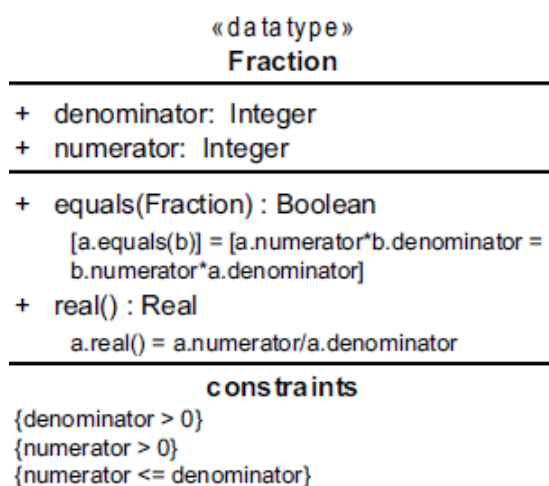


Διάγραμμα 2.7.14: Η οντότητα LA_Source

Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012

c) Fraction

Ο τύπος δεδομένων Fraction εισάγεται στο LADM για να υποστηρίξει τα κλάσματα., για παράδειγμα $\frac{1}{2}$ ή $\frac{3}{4}$.



Εικόνα 2.13: Ο τύπος δεδομένων Fraction

Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012

d) Oid

Ο τύπος δεδομένων Oid εισάγεται στο μοντέλο προκειμένου να υποστηρίξει αναγνωριστικά το αντικείμενο. Οι ιδιότητες του φαίνονται παρακάτω :

- 1) *localId* : αναγνωριστικός χαρακτήρας του τόπου, ο οποίος πρέπει να είναι μοναδικός
- 2) *namespace* : αναγνωριστικός χαρακτήρας για την πηγή του αντικειμένου

« data type »
Oid

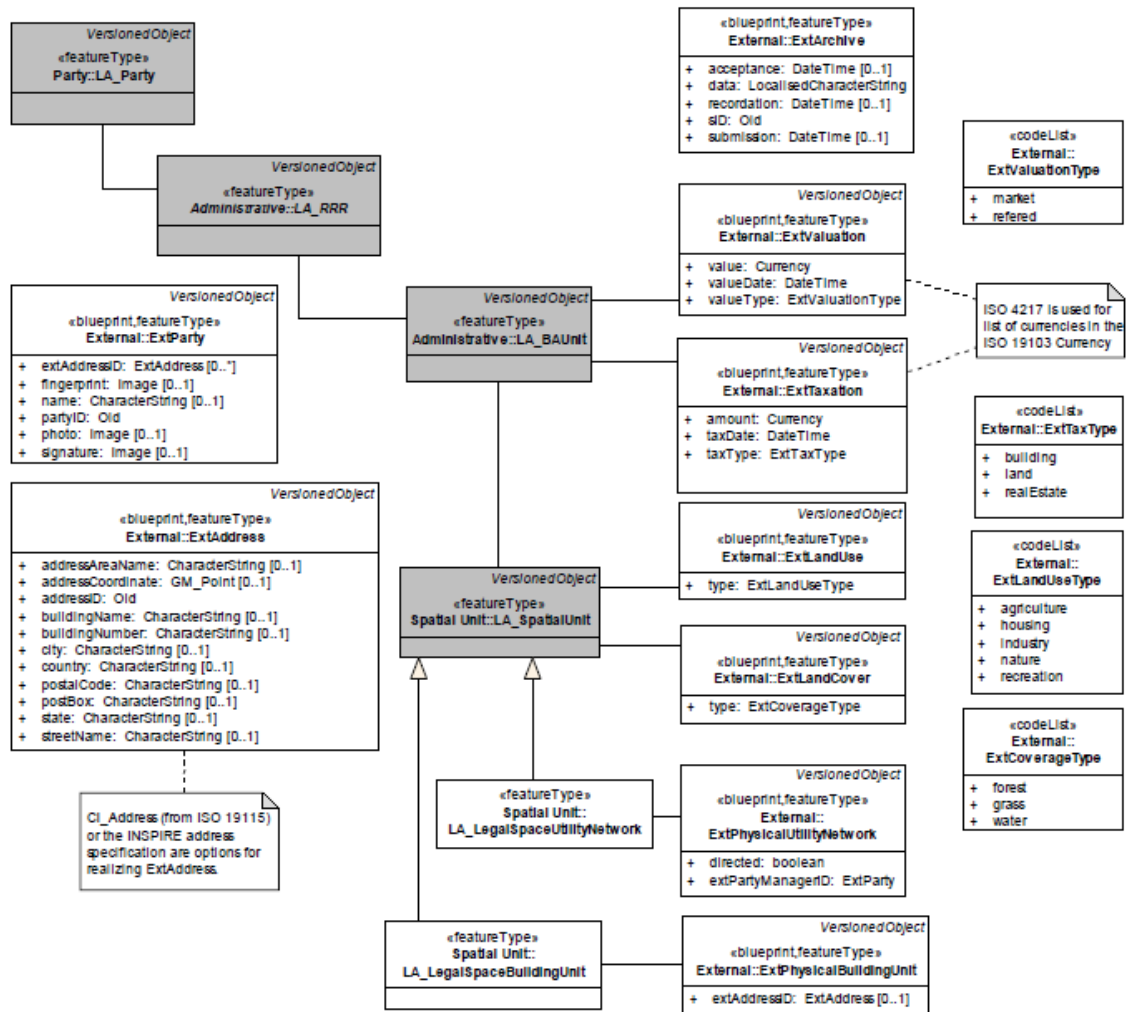
+ *localId*: `CharacterString`
+ *namespace*: `CharacterString`

Εικόνα 2.14: Ο τύπος δεδομένων Oid

Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012

6. Εξωτερικές Οντότητες

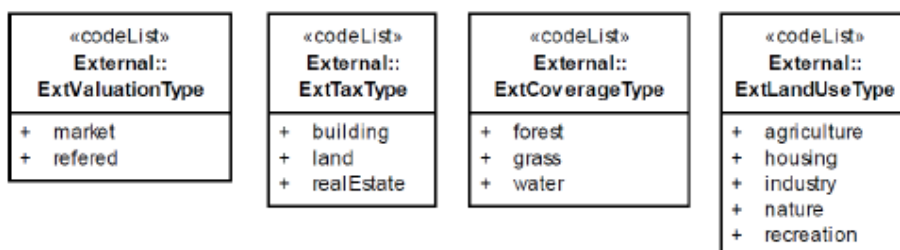
Οι εξωτερικές βάσεις δεδομένων που αφορούν στα δεδομένα προσώπων, διευθύνσεων, χρήσεων γης και κάλυψης γης, δίκτυα κοινής ωφέλειας και φορολογία τα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται στο φάσμα δραστηριοτήτων που καλύπτει το LADM. Παρόλα αυτά, το πρότυπο παρέχει προσχεδιασμένες οντότητες "blueprint" οι οποίες υποδεικνύουν ποια δεδομένα στοιχεία περιμένει το πρότυπο από τις εξωτερικές πηγές. Οι οντότητες αυτές σύμφωνα με το σχεδιασμό του συστήματος προϋποθέτουν έναν ελάχιστο αριθμό ιδιοτήτων ώστε το σύστημα να μπορεί να ανταποκριθεί σε περίπτωση που κάποια οντότητα με πρόθεμα LA_ αναφέρεται σε εξωτερική πηγή πληροφοριών.



Διάγραμμα 2.7.15: Εξωτερικές οντότητες

Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012

Οι οντότητες αυτές δεν έχουν το πρόθεμα «LA_», αλλά «Ext». Οι κωδικοί των εξωτερικών οντοτήτων φαίνονται παρακάτω:



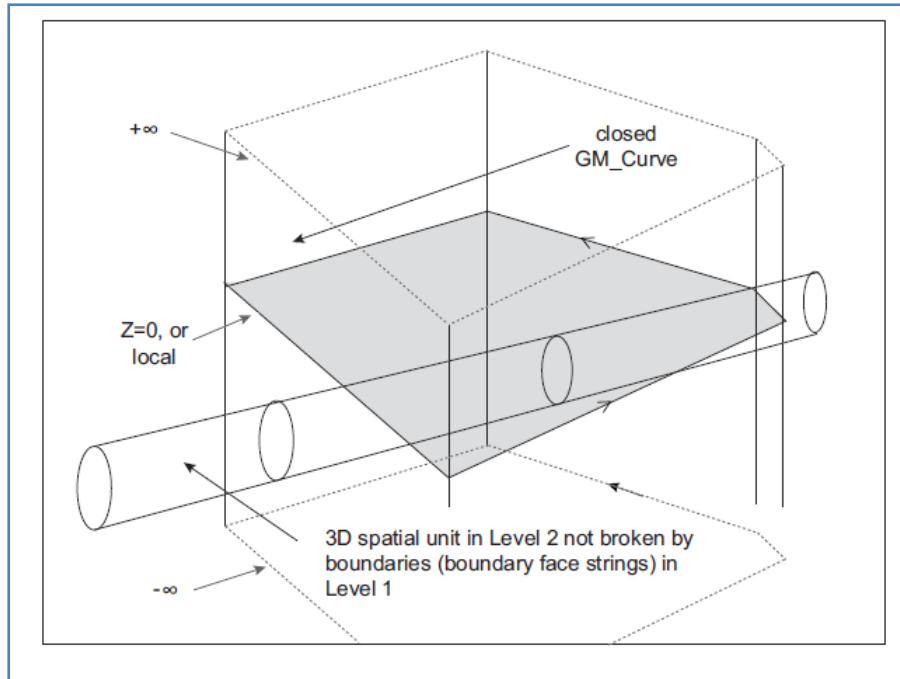
Διάγραμμα 2.3.16: Λίστα κωδικών εξωτερικών οντοτήτων

Πηγή: ISO, 2011c

Το μοντέλο υποστηρίζει πέντε επίπεδα χωρικών περιγραφών :

- i. *Βασισμένο σε σκίτσο (sketch based spatial unit):* είναι διαθέσιμο μόνο ένα πρόχειρο σχέδιο ή ακόμη και φωτογραφίες των χωρικών ενότητων,
- ii. *Βασισμένο σε σημείο (point spatial unit):* γνωστές συντεταγμένες ενός σημείου,
- iii. *Βασισμένο σε κείμενο (text spatial unit):* περιγραφή μόνο μέσα από κείμενο, χωρίς να υπάρχει καμία γεωμετρία στο boundary face string,
- iv. *Βασισμένο σε μη-δομημένη γραμμή (line spatial unit, 'spaghetti'):* περιγραφή της χωρικής μονάδας με στοιχεία που δεν έχουν ολοκληρωθεί ή παρουσιάζουν ασυνέπειες, όπως για παράδειγμα ανοιχτά όρια,
- v. *Βασισμένο σε πολύγωνο (polygon spatial unit):* δεν υπάρχει τοπολογική σύνδεση με γειτονικές χωρικές μονάδες, ούτε κοινά όρια και κάθε μονάδα καταγράφεται σαν μια ξεχωριστή οντότητα,
- vi. *Βασισμένο σε τοπολογία (topological spatial unit):* οι χωρικές μονάδες μοιράζονται όρια και το κοινό τους όριο αναπαριστάται μόνο μία φορά.

Υπάρχει και η δυνατότητα χρήσης μικτών περιγραφών, επειδή ένα όριο μπορεί να καθορίζεται εν μέρει με κείμενο και το υπόλοιπο γεωμετρικά. [http://wiki.tudelft.nl/pub/Research/ISO19152/ImplementationMaterial/Example_Implementation_LADM.pdf]



Εικόνα 2.15: Η έννοια των πολλαπλών επιπέδων

Πηγή: ISO FDIS 19152, 30/8/2012

2.8. Ολλανδία

Χαρακτηριστικό παράδειγμα – πρότυπο αποτελεί η Ολλανδία στην οποία η καταγραφή της σχέσης μεταξύ των ατόμων και το εδάφους με τη μεσολάβηση ενός επίσημου δικαιώματος αποτελεί τον κύριο στόχο του κτηματολογικού συστήματος. Η έννοια αυτή περιλαμβάνει και τις έννοιες της δημοσιότητας και της εξειδίκευσης.

Η αρχή της εξειδίκευσης οδηγεί στο προσδιορισμό των πραγματικών κατόχων. Εάν αυτοί είναι φυσικά πρόσωπα ο προσδιορισμός τους γίνεται με μια έρευνα στο αντίστοιχο συμβολαιογραφικό γραφείο, σε περίπτωση που υπάρχουν τα προσωπικά τους στοιχεία. Αν είναι νομικά πρόσωπα η έρευνα θα γίνει στο αντίστοιχο εμπορικό επιμελητήριο με στοιχεία ταυτότητας νομικών αντιπροσώπων της επιχείρησης. Επίσης, ο προσδιορισμός ενός γεωτεμαχίου και των ορίων του γίνεται μέσω του μοναδικού κωδικού αριθμού του γεωτεμαχίου. Η καταγραφή της σχέσης δικαίωμα-άνθρωπος-έδαφος δεν προϋποθέτει απαραίτητα την έρευνα για την αναθεώρηση της

νομικής ισχύς του τίτλου καθώς το σύστημα παρέχει από το κράτος εγγυημένη απόδειξη του τίτλου ιδιοκτησίας.

Η αρχή της δημοσιότητας υπαγορεύει την υποχρεωτική καταγραφή όλων των πράξεων σχετικά με το εδάφους, οι οποίες μπορεί να υπόκεινται ανά πάσα στιγμή σε έλεγχο χωρίς κανένα περιορισμό, και παρέχει πληροφορίες για τη θέση, τη διάρκεια και άλλες ιδιότητες του δικαιώματος. Η εγκυρότητα του τίτλου εξασφαλίζεται από το συνδυασμό του λατινικού συστήματος Notariat, των καταχωρημένων πληροφοριών και των κτηματολογικών δεδομένων. Σε ένα τμήμα εδάφους ανήκουν το υπέδαφος, τα κτίρια που υπάρχουν σε αυτό και ο αέρας που βρίσκεται πάνω από την οριοθετημένη επιφάνειά του, ενώ υπάρχει δυνατότητα διαχωρισμού της ιδιοκτησίας του εδάφους από κάποιο κτήριο επί αυτού ή από πιθανά μεταλλεύματα του υπεδάφους του. Το κτηματολογικό σύστημα αποτελείται από τους δημόσιους καταλόγους στους οποίους καταγράφονται οι συμβολαιογραφικές πράξεις και είναι συγκρίσιμοι με τα κτηματολόγια των υπόλοιπων χωρών και βρίσκονται σε αναλογική μορφή και από τους κτηματολογικούς καταλόγους και τους κτηματολογικούς χάρτες οι οποίοι βρίσκονται σε ψηφιακή μορφή. Στην Ολλανδία αυτή τη στιγμή λειτουργούν 8 κτηματολογικά γραφεία αλλά η ανάγκη ύπαρξης των επαρχιακών γραφείων μειώνεται συνεχώς, ενώ μακροπρόθεσμος στόχος είναι να υπάρχει μόνο 1. Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται μία συγκεντρωμένη και ενιαία διαχείριση και διοίκηση των κτηματολογικών δεδομένων αξιοποιώντας τις δυνατότητες που προσφέρει το διαδίκτυο μειώνοντας παράλληλα τα λειτουργικά έξοδα.
[<http://www.kadaster.nl/window.html?inhoud=/english/>]

3. ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το υπό σύνταξη Εθνικό Κτηματολόγιο (Ε.Κ.) αποτελεί μία από τις σημαντικότερες αναπτυξιακές υποδομές της χώρας, η οποία πρόκειται να μεταρρυθμίσει σημαντικό τμήμα της Δημόσιας Διοίκησης σε θέματα ακίνητης περιουσίας και να συμβάλει ουσιαστικά την επέκταση και ενδυνάμωση της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης.

Το Κτηματολόγιο καταγράφει κάθε υφιστάμενο ή δημιουργούμενο εμπράγματο δικαίωμα των εντός συναλλαγής ακίνητα, κάθε κατηγορίας και μορφής, που δεν έχει και δεν απαιτείται να έχει περιβληθεί νομικό τύπο. Περιλαμβάνει, επίσης, και τα εκτός συναλλαγής ακίνητα κάθε κατηγορίας (γεωτεμάχια κυριολεκτικά κοινής χρήσης όπως είναι οι πλατείες και οι δρόμοι και κοινής χρήσης προστατευόμενων ζωνών, όπως η ζώνη αιγιαλού - παραλίας).

Επομένως, αθροιστικά το Κτηματολόγιο, καταγράφει όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των κοινόχρηστων γεωτεμαχίων και των τυχόν υφιστάμενων κτιρίων ή άλλων κατασκευών και όλα τα εμπράγματα δικαιώματα των εντός συναλλαγής ακινήτων κάθε μορφής.

Το σύστημα διέπεται από τις αρχές του ελέγχου νομιμότητας των τίτλων, της δημοσιότητας των στοιχείων των κτηματολογικών βιβλίων, της διασφάλισης της χρονικής προτεραιότητας των εγγραφών καθώς και της διασφάλισης της δημόσιας πίστης και της προστασίας του καλόπιστου συναλλασσόμενου και της επεκτασιμότητας του συστήματος στο μέλλον.

Η σύνταξη του Ε.Κ. αποσκοπεί στη δημιουργία ενός ενιαίου, πλήρως αυτοματοποιημένου και διαρκώς ενημερωμένου συστήματος ακίνητης ιδιοκτησίας, που καταγράφει νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα της χώρας και τα δικαιώματα πάνω σε αυτά με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου. Όλα τα στοιχεία του έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας τη μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Το σύστημα διέπεται από τις αρχές της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών, του ελέγχου νομιμότητας των τίτλων, της δημοσιότητας των στοιχείων των κτηματολογικών βιβλίων, της διασφάλισης της χρονικής προτεραιότητας των εγγραφών καθώς και της διασφάλισης της δημόσιας πίστης και της προστασίας του καλόπιστου συναλλασσόμενου και της επεκτασιμότητας του συστήματος στο μέλλον.

Με τα έργα υποδομής που δημιουργήθηκαν από την Κτηματολόγιο Α.Ε. στο πλαίσιο του Γ' ΚΠΣ με συγχρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή αξιοποιήθηκαν σε μεγάλο βαθμό οι δυνατότητες που προσφέρει η τεχνολογία, επετράπη σε πολλούς φορείς του Δημοσίου να χρησιμοποιούν τα δεδομένα της εταιρείας και συντέλεσαν για την ταχύτερη εξέλιξη του έργου.

3.1. Το έργο του Εθνικού Κτηματολογίου

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα σύστημα σύγχρονο και ολοκληρωμένο σε σύγκριση με το σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών. Έχει ως μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς το ακίνητο και καταγράφει με βάση αυτό όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν δικαιώματα σε ακίνητα, παρέχοντας εγκυρότητα σε όλες τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει. Ο έλεγχος νομιμότητας επιτυγχάνεται καθώς δεν καταχωρίζεται καμία πράξη αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο καταχωρισμένος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος.

Οι πληροφορίες για τα ακίνητα της χώρας είναι περιγραφικές και χωρικές. Καταγράφονται και απεικονίζονται σε κτηματολογικά διαγράμματα όλα τα ακίνητα συνοδευόμενα από τεχνικά χαρακτηριστικά τους, όπως είναι η έκταση, η γεωγραφική θέση κλπ. Κατά την κτηματογράφηση εντοπίζεται και καταγράφεται η Δημόσια ακίνητη Περιουσία καθώς και τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία αποτελεί το συνηθέστερο τρόπο απόκτησης κυριότητας, κυρίως στην επαρχία.

3.1.1. Κτηματολογικός Χάρτης, Κτηματολογικά Βιβλία και Κτηματολογικός Αριθμός

Οι γραφικές πληροφορίες βασίζονται στη γεωμετρική περιγραφή και τη γεωγραφική απεικόνιση των ιδιοκτησιών οι οποίες εμπεριέχονται στους Κτηματολογικούς Χάρτες (Κ.Χ.), οι οποίοι έχουν ως μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς το γεωτεμάχιο. Οι περιγραφικές πληροφορίες, ή οι μη γραφικές, περιγράφουν κάθε εμπράγματο δικαίωμα ποιοτικά και μη και καταγράφονται στα Κτηματολογικά Βιβλία (Κ.Β.), τα οποία καταγράφουν το ακίνητο ως μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς, ενώ υπάρχει και ο Κτηματολογικός Αριθμός (Κ.Α.) που συνδέει τις πληροφορίες των Κ.Β. και Κ.Χ.. *Το ακίνητο δεν εμφανίζεται πάντα ως καταγραφή στον Κ.Χ..* Σε μία γενικότερη αντίληψη και κατά την επικρατούσα άποψη μοναδιαίο στοιχείο του Κτηματολόγιο θεωρείται το γεωτεμάχιο, που ενίοτε περιλαμβάνει και αυτοτελή ακίνητα. [Ζεντέλης, 2011]

Στα Κ.Β. καταγράφονται όλες οι περιγραφικές πληροφορίες που αφορούν τα ακίνητα, είτε είναι σε αναλογική, είτε σε ψηφιακή μορφή. Συγκεκριμένα, καταγράφονται πληροφορίες που αφορούν στις πρώτες εγγραφές των εμπράγματων δικαιωμάτων με τις μεταβολές που έχουν υποστεί με την πάροδο του χρόνου, πληροφορίες σχετικά με το πρόσωπο ή τα πρόσωπα στα οποία αντιστοιχούν τα δικαιώματα, τον Κ.Α. και διάφορα πρόσθετα στοιχεία που μπορεί να συνοδεύουν το ακίνητο (πληροφορίες για τη θέση, την έκταση, οικονομικές, κλπ). Αρκετά συχνά, χρησιμοποιείται ο όρος Κτηματολογικός Πίνακας (Κ.Π.), ο οποίος περιλαμβάνει πινακοποιημένες όλες τις μη γραφικές πληροφορίες ενός ακινήτου, ή δικαιώματος και χρησιμοποιούνται ως προσωρινά αρχεία καταγραφής των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Οι Κ.Χ. είναι διαγράμματα που περιλαμβάνουν τα γραφικά χαρακτηριστικά σε ενιαίο σύστημα αναφοράς, συγκεκριμένη κλίμακα και ορίζεται από προδιαγραφές οι οποίες αναφέρονται κάθε φορά στα περιεχόμενά τους. Αποτελούν απεικόνιση της φυσικής πραγματικότητας, όπου σε επίπεδο γεωτεμαχίου απεικονίζονται γεωγραφικά τα εμπράγματα δικαιώματα.

Αντίθετα, ένας χάρτης που απεικονίζει τα εμπράγματα δικαιώματα που μπορούν να αποτυπωθούν σε επίπεδο γεωτεμαχίου αποτελεί εικόνα του παρελθόντος και δε δίνει τη δυνατότητα να είναι γνωστή σε κάθε στιγμή η νομική και πραγματική εικόνα του χώρου. Στον Κ.Χ. απεικονίζονται πληροφορίες σχετικές με το γεωτεμάχιο (εξωτερικά και εσωτερικά όρια, συντεταγμένες κορυφών, υψόμετρα, περίγραμμα κτηρίων), με τον περιβάλλοντα χώρο (για τα Ο.Τ., τους κοινόχρηστους χώρους, τα ονόματα των οδών) και με τις διάφορες χρήσεις γης και τη χρήση των κτιρίων. Σε μεγάλο ποσοστό, οι πληροφορίες που υπάρχουν στα Κ.Β. δεν υπάρχουν στους Κ.Χ., υπάρχουν όμως και περιπτώσεις που η έκταση λ.χ. αναφέρεται στο Κ.Β. και αναγράφεται και στον Κ.Χ..

Ο Κ.Α. του Κ είναι μοναδικός για κάθε γεωτεμάχιο και χρησιμοποιείται ως κωδικός αναγνώρισης καθώς είναι σταθερός και δεν επηρεάζεται από τις μεταβολές των επιμέρους στοιχείων του. Εκφράζεται με έναν αριθμό και μπορεί να είναι διοικητικός ή περιγραφικός. Οι διοικητικοί εξαρτώνται από τα διοικητικά όρια της χώρας και έτσι αποκτάται άμεση εποπτική εικόνα της θέσης του ακινήτου (προϋποθέτοντας πως υπάρχει διαχρονικά σταθερή διοικητική ιεράρχηση), ενώ οι περιγραφικοί προσδιορίζονται με τη μετάβαση από τμήμα χάρτη σε τμήμα χάρτη μεγαλύτερης κλίμακας και δεν δίνουν άμεσα την εικόνα που απαιτείται για τη θέση του ακινήτου.

Οι κτηματολογικοί πίνακες και τα κτηματολογικά διαγράμματα, το κτηματολογικό βιβλίο, τα αρχεία τίτλων, διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών καθώς και το αρχείο της κτηματογράφησης, δηλαδή τα έγγραφα που συλλέχθηκαν κατά την κτηματογράφηση, τηρούνται στα Κτηματολογικά Γραφεία.

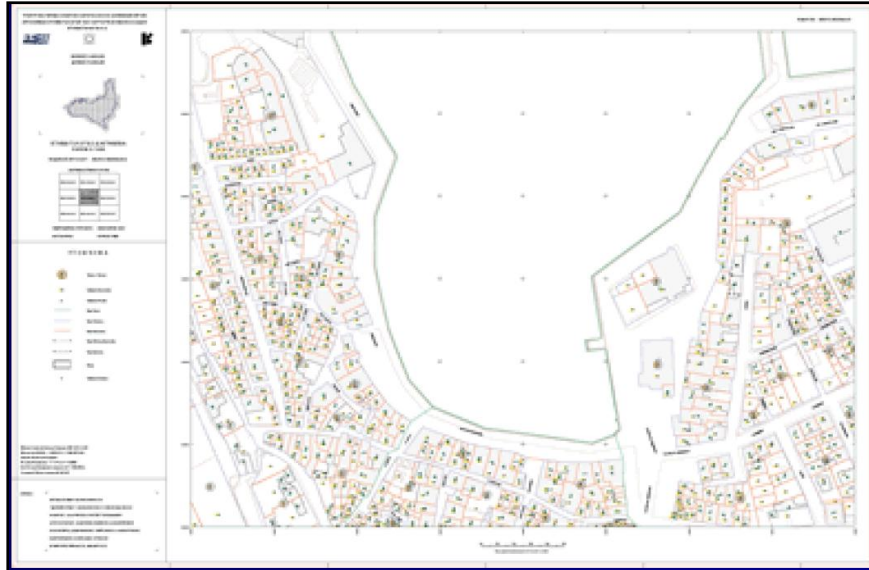
3.1.2. Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ)

Τα ακίνητα της κτηματογραφημένης περιοχής συσχετίζονται μεταξύ τους και αποτυπώνονται στα κτηματολογικά διαγράμματα ως όμορα, το καθένα με δικό του αποκλειστικό κωδικό αριθμό. Ο αριθμός αυτός είναι 12ψήφιος και μοναδικός για κάθε ακίνητο. Ονομάζεται Κωδικός Αριθμός του Εθνικού

Κτηματολογίου (**ΚΑΕΚ**), και με βάση αυτόν γίνεται εύκολα και γρήγορα η αναζήτηση στη βάση δεδομένων του Κτηματολογίου. Κάθε ένα από τα ψηφία που τον αποτελούν προσδιορίζει συγκεκριμένη πληροφορία (για το Νομό, το Δήμο/Κοινότητα, τον κτηματολογικό τομέα, την κτηματολογική ενότητα, το γεωτεμάχιο στο οποίο ανήκει το ακίνητο).

3.1.3. Κτηματολογικά Διαγράμματα

Τα κτηματολογικά διαγράμματα αποτελούν τους βασικούς χάρτες του κτηματολογίου. Η βασική πληροφορία που εμφανίζεται σε αυτά είναι τα όρια και η γεωμετρία των ακινήτων καθώς και οι κωδικοί αναγνώρισης (ΚΑΕΚ) των γεωτεμαχίων και των κτιρίων. Οι κλίμακες σύνταξής τους ποικίλουν ανάλογα με τον χαρακτήρα της περιοχής που απεικονίζεται. Οι αστικές και περιαστικές σε κλίμακα 1:1.000, οι αγροτικές σε 1:5.000 και οι υπόλοιπες περιοχές της χώρας σε 1:10.000.



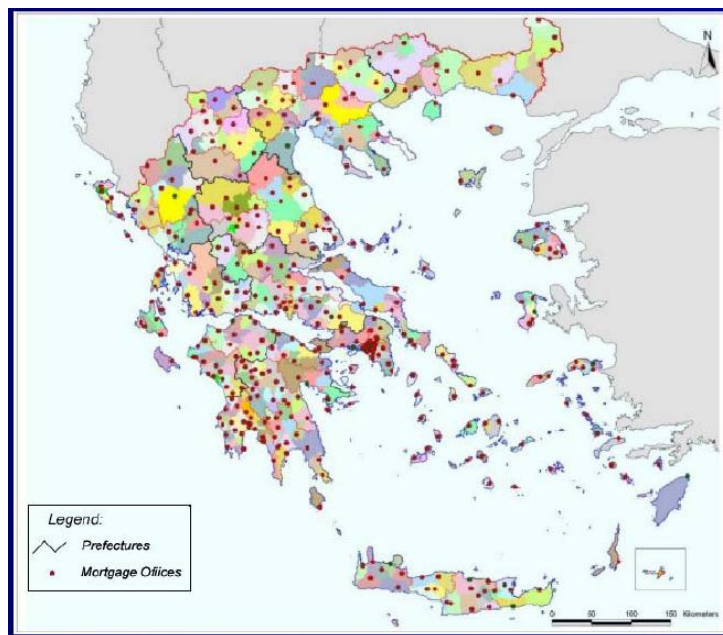
Εικόνα 3.1.: Κτηματολογικό διάγραμμα.

Οι ορθοφωτοχάρτες αποτελούν το βασικό υπόβαθρο του Ε.Κ. και συνήθως συμπληρώνονται με χαρτογραφικές πληροφορίες των κοινών χαρτών,

όπως για παράδειγμα, το οδικό δίκτυο της περιοχής, τις ισοϋψείς καμπύλες, τις ιδιοκτησίες κλπ.

3.2. Η εξέλιξη του Κτηματολογίου

Το Ε.Κ. σταδιακά αντικαθιστά τον ισχύοντα θεσμό των Υποθηκοφυλακείων που εισάγεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα με το διάταγμα της 23/04/1836 «περί σημειώσεων των υποθηκών» σύμφωνα με το οποίο τα Υποθηκοφυλακεία συνιστώνται στην περιφέρεια κάθε πρωτοδικείου όπου μπορούν να αιτούνται έγκυρα οι εγγραφές των υποθηκών και οι προσημειώσεις επί των κτημάτων που βρίσκονται στην κατά τόπο περιφέρεια του Ειρηνοδικείου. Στην Ελλάδα καταμετρούνται 398 Υποθηκοφυλακεία, τα οποία διευθύνονται από νομικούς [Δημοπούλου 2006].



Εικόνα 3.2.: Τα υποθηκοφυλακεία στην Ελλάδα

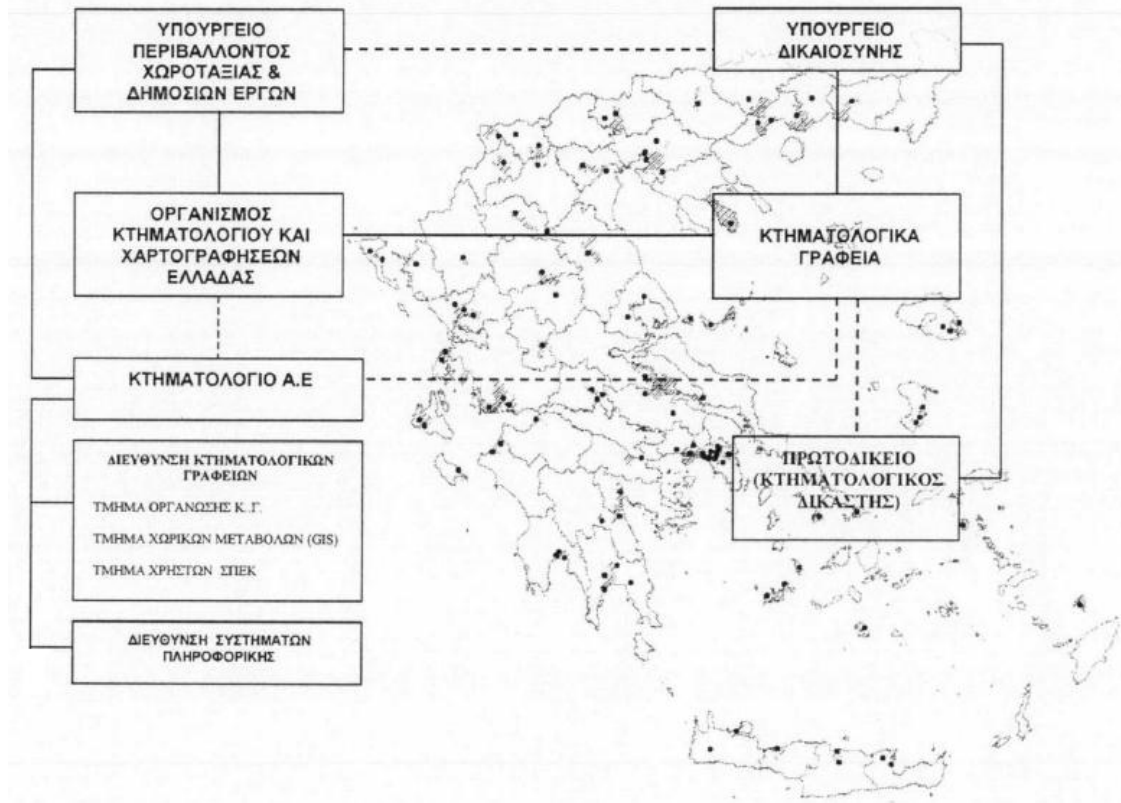
Πηγή: www.okxe.gr

Η αρχή της δημοσιότητας αποτελεί βασική αρχή του εμπράγματος δικαιίου των ακινήτων. Στο σύστημα μεταγραφών και Υποθηκών υπήρχε τυπική δημοσιότητα, καθώς η τήρηση των βιβλίων καταγραφής της νομικής πληροφορίας γινόταν με βάση το πρόσωπο που συναλλασσόταν. Υπήρχε

κίνδυνος διενέργειας πολλών εμπράγματων δικαιπραξιών για το ίδιο ακίνητο από περισσότερα μη σχετιζόμενα μεταξύ τους πρόσωπα, οι οποίες όμως παραμένουν άγνωστες. Στο σύστημα του Κτηματολογίου τη βάση της οργάνωσης και αναζήτησης της νομικής πληροφορίας αποτελεί το ακίνητο, ενώ ισχύει το μαχητό κριτήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών υπέρ των καλόπιστων συναλλασσόμενων.

Το Κτηματολόγιο αντικαθιστά, στις περιοχές που ολοκληρώνεται η διαδικασία κτηματογράφησης, το υφιστάμενο μέχρι σήμερα προσωποκεντρικό σύστημα μεταγραφών και υποθηκών με το κτηματοκεντρικό σύστημα. Από την έναρξη ισχύος του Εθνικού Κτηματολογίου τα Υποθηκοφυλακεία που βρίσκονται σε κτηματογραφημένες περιοχές λειτουργούν ως μεταβατικά Κ.Γ.. Η μεταβατική λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων ως Κ.Γ. λήγει με τη σύσταση των οριστικών Κ.Γ. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ.1 του ν.2664/1998.

Οι αρμόδιοι φορείς για την εκπόνησή του είναι η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. και ο Ο.Κ.Χ.Ε. (Οργανισμός Κτηματογράφησης και Χαρτογράφησης της Ελλάδας).[Εγχειρίδιο Κτηματολογικών Γραφείων, 2009]



Εικόνα 8: Η μεταβατική κατάσταση στην Ελλάδα

Πηγή: <http://www.okxe.gr>

3.3. Κτηματολόγιο ΑΕ

Η εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» είναι Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου και έχει σκοπό τη σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Ιδρύθηκε το 1995 με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ (Απόφαση 81706/6085/6-10-1995/ΦΕΚ 872B/19-10-1995). Μοναδικός μέτοχος της είναι το Ελληνικό Δημόσιο και εποπτεύεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (πρώην Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.). Η εταιρεία από την ίδρυσή της έως και το 2009 λειτουργούσε σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας αλλά από το 2010 με το ν.Ν.3899/2010 εντάχθηκε στις ΔΕΚΟ (Δημόσιες Επιχειρήσεις κα Οργανισμοί) και στο δημόσιο λογιστικό σύμφωνα με το ν.3871/2010.

Το όραμα της εταιρείας είναι με την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου να συμβάλει στη ψηφιακή διαχείριση της γης και στην ανάπτυξη της χώρας με σεβασμό στο περιβάλλον κατοχυρώνοντας, παράλληλα, τη δημόσια περιουσία με απόλυτη διαφάνεια.



Εικόνα 3.3.: Το όραμα του Εθνικού Κτηματολογίου

Πηγή: <http://www.ktimatologio.gr/ktima/index.php?ID=qoQhyNCvtozm6ajS>

Όπως προαναφέρθηκε, ο ν.2308/95 είναι ο εισαγωγικός νόμος για τη σύνταξη του Ε.Κ. και περιλαμβάνει όλη τη διαδικασία της κτηματογράφησης που μέχρι σήμερα έχει τροποποιηθεί αρκετές φορές. Ως **κτηματογράφηση μιας περιοχής** ορίζεται η διαδικασία καταγραφής των εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτών δικαιωμάτων (πλήρης ή φιλή κυριότητα, επικαρπία, κλπ) που έχουν τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ακίνητα μιας συγκεκριμένης περιοχής καθώς και η σύνδεση των δικαιωμάτων αυτών με συγκεκριμένο ακίνητο ή ακίνητα όπως αυτά ορίζονται στα κτηματολογικά διαγράμματα. Παράλληλα με την καταγραφή των δικαιωμάτων συλλέγονται και καταγράφονται και στοιχεία τα οποία επιτρέπουν την ακριβέστερη απεικόνιση των γεωτεμαχίων στο κτηματολογικό διάγραμμα. Τέτοια στοιχεία είναι ο τρόπος απόκτησης του δικαιώματος, τα στοιχεία της πράξης με την οποία αποκτήθηκε, στοιχεία δικαιούχου κλπ..

Η κτηματογράφηση ξεκινά με την κήρυξη της περιοχής υπό κτηματογράφηση, ακολουθεί την υποβολή των δηλώσεων ιδιοκτησίας από τους δικαιούχους, τη σύνταξη και ανάρτηση προσωρινών πινάκων και διαγραμμάτων, την υποβολή ενστάσεων από τους κατοίκους, την αναμόρφωση των κτηματολογικών στοιχείων και τη σύνταξη των τελικών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων. Το τοπικό αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο λειτουργεί ως μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο και αναλαμβάνει τη λειτουργία του Κτηματολογίου για την περιοχή. Σε επόμενη φάση, το μεταβατικό Κτηματολογικό γραφείο θα μετατραπεί σε οριστικό Κτηματολογικό γραφείο από το οποίο προβλέπεται να γίνεται η τήρηση και ενημέρωση του Ε.Κ.. Το πρόβλημα έγκειται στο ότι τα Υποθηκοφυλακεία κατά τη μεταβατική τους λειτουργία ως Κτηματολογικά Γραφεία συνεχίσουν να υπάγονται στο Υπουργείο Δικαιοσύνης γεγονός που δυσχεραίνει σημαντικά την εφαρμογή κοινών πρακτικών στην τήρηση της πληροφορίας και τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους συναλλασσόμενους. Ο νόμος 2664/1998 προβλέπει την ίδρυση αμιγώς Κτηματολογικών Γραφείων που θα αποτελούν υπηρεσίες του Υπουργείου

Περιβάλλοντος, αλλά οι σχετικές διαδικαστικές προϋποθέσεις και η έκδοση των προβλεπόμενων κανονιστικών πράξεων δεν έχουν ακόμη ενεργοποιηθεί. [<http://www.ktimatologio.gr/ktima>]

Οι κύριες αρμοδιότητες της Κτηματολόγιο Α.Ε. είναι η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, η υποστήριξη λειτουργίας του κτηματολογίου και η κατάρτιση των δασικών χαρτών. Πιο αναλυτικά, η εταιρεία προγραμματίζει, αναθέτει, επιβλέπει και παραλαμβάνει τα έργα κτηματογράφησης, εισηγείται των τεχνικών προδιαγραφών τους, σχεδιάζει και υλοποιεί τα υποστηρικτικά έργα που απαιτούνται για αυτή, ενώ υποστηρίζει πληροφοριακά το έργο της σύνταξης με διαδικτυακές εφαρμογές. Για όσο διάστημα λειτουργούν τα μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία είναι αρμόδια για την υποστήριξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου, προκειμένου να συντονίσει τις ανάγκες των κτηματολογικών γραφείων, στηρίζοντας την εύρυθμη λειτουργία του θεσμού. Τέλος, παράλληλα με την κτηματογράφηση η Κτηματολόγιο Α.Ε. αναλαμβάνει το έργο της κατάρτισης των δασικών χαρτών, ενώ με το ν.3889/2010 (ΦΕΚ 82 Α') «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις», συμμετέχει πιο ενεργά στην εκπόνηση τους. Με το νέο θεσμικό πλαίσιο η Πολιτεία προβλέπει τη δυνατότητα ηλεκτρονικής ανάρτησης των δασικών χαρτών, την ηλεκτρονική υποβολή ενστάσεων και την ηλεκτρονική πληρωμή του ειδικού τέλους. Πρέπει να σημειωθεί ότι αρμόδια για τις εργασίες αυτές είναι η Διεύθυνση Δασών της Περιφερειακής Ενότητας της εκάστοτε Αποκεντρωμένης Διοίκησης και σε περίπτωση αδυναμίας αναλαμβάνει η Κτηματολόγιο Α.Ε. να διεκπεραιώσει αυτές τις εργασίες.

Το έργο του Ε.Κ. ξεκίνησε τη δεκαετία του 1990 με 3 πιλοτικά προγράμματα κτηματογράφησης δημιουργώντας 96 μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία για 333 περιοχές της χώρας. Σε αυτή τη φάση του έργου αναδείχθηκαν όλα τα ιδιοκτησιακά προβλήματα που υπήρχαν στην Ελλάδα, αλλά και τα διαχειριστικά ζητήματα του έργου. Οι πρώτες κτηματολογικές εγγραφές, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν.2664/1998,

καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων κατά μεταφορά από τους αναμορφωμένους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες και περιέχουν τους δικαιούχους και τα εγγραπτέα δικαιώματα, που καταγράφηκαν επί των κτηματογραφημένων ακινήτων κατά διαδικασία της κτηματογράφησης.

Στις περιπτώσεις που οι **αρχικές εγγραφές** είναι ανακριβείς, ο νόμος 2664/1998 προβλέπει τις διαδικασίες διόρθωσής τους. Οι διαδικασίες αυτές πραγματοποιούνται είτε με δικαστική απόφαση (άρθρο 6§§1,2 ν. 2664/1998), είτε με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. Στην πρώτη περίπτωση εντάσσονται οι αρχικές εγγραφές «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» (άρθρο 6§3 ν. 2664/1998), ενώ στη δεύτερη οι αρχικές εγγραφές στις οποίες εντοπίζεται πρόδηλο σφάλμα, γεωμετρικές ανακρίβειες ή αμφισβητείται το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών. Σύμφωνα με το άρθρο 7 ν. 2664/1998, υπάρχει προθεσμία αμφισβήτησης οκτώ ετών από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε. για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή και αποκλειστική προθεσμία δέκα ετών για τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της δεκαετούς προθεσμίας και το Ελληνικό Δημόσιο.

Οι **οριστικές εγγραφές** αποτελούν αμάχητο κριτήριο υπέρ των φερομένων με τις πρώτες αυτές εγγραφές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα που αφορούν. Ακίνητα «**ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΟΚΤΗΤΗ**» θεωρείται ότι ανήκουν στο **Ελληνικό Δημόσιο**, μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή και δημιουργείται **υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο** (άρθρο 9 ν. 2664/1998).

Στη συνέχεια, το 2007, αφού είχαν ήδη υλοποιηθεί τα υποστηρικτικά έργα, προκηρύχθηκε το νέο πρόγραμμα κτηματογράφησης που αφορά αστικούς ΟΤΑ, περιλαμβάνει 2 φάσεις εκ των οποίων η μία ολοκληρώθηκε το 2009 με επιτυχία, ενώ η δεύτερη βρίσκεται σε εξέλιξη. Με τα έργα υποδομής που δημιουργήθηκαν παράλληλα μέσω του Γ' ΚΠΣ, ενσωματώθηκαν

τεχνολογίες πληροφορικής σε όλες τις φάσεις της κτηματογράφησης με πολλαπλούς ελέγχους και αναπτύχθηκαν ισχυρές πληροφοριακές υποδομές και γεωχωρικά δεδομένα που αφορούν όλη την επικράτεια. Αναπτύχθηκαν σύγχρονες διαδικτυακές εφαρμογές που επιτρέπουν τη διάθεση γεωχωρικών δεδομένων και υπηρεσιών και την πρόσβαση φορέων του Δημοσίου στις χαρτογραφικές βάσεις πληροφοριών του Κτηματολογίου.

Αναλυτικότερα, η εταιρεία υλοποίησε με συγχρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση τα εξής υποστηρικτικά έργα:

- 1) την ανάπτυξη του Ελληνικού συστήματος εντοπισμού HEPOS,
- 2) τη δημιουργία ενιαίων χαρτογραφικών υποβάθρων για τις νέες κτηματογραφήσεις
- 3) τη δημιουργία χαρτογραφικού υποβάθρου για τη χάραξη αιγιαλού,
- 4) τη ψηφιοποίηση στοιχείων διανομών και αναδασμών,
- 5) την προκαταρκτική οριοθέτηση δασών και δασικών εκτάσεων,
- 6) τη ψηφιοποίηση των κτηματολογικών γραφείων Ρόδου και Κω – Λέρου.

Το 2009 προκηρύχθηκε νέο πρόγραμμα κτηματογράφησης που αφορά περιβαλλοντικά ευαίσθητους ΟΤΑ, όπως πχ ΟΤΑ στο όρος Πάρνηθα, το οποίο δεν έχει ξεκινήσει ακόμη. Το 2011 και με την υπογραφή του Μνημονίου, η εταιρία προκήρυξε δύο νέα προγράμματα κτηματογράφησης τα οποία θα ξεκινήσουν σε διαφορετικές φάσεις, σταδιακά μέχρι το 2016, με στόχο να εντάσσονται, το 2020, στο σύστημα και οι τελευταίες περιοχές της χώρας. Εντός του 2012 προγραμματίζεται η προκήρυξη και του υπολοίπου της χώρας κατ' εφαρμογή των σχετικών προβλέψεων του Δεύτερου Μνημονίου.

Σύμφωνα με το «Επιχειρησιακό σχέδιο ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου», που δημοσίευσε η Κτηματολόγιο ΑΕ το Μάρτιο του 2012, στρατηγική της προτεραιότητα αποτελεί η ολοκλήρωση του έργου έως το 2020, όσο

φιλόδοξο και αν φαίνεται αυτό το πλάνο. Στην ίδια κατεύθυνση ήταν και οι επισημάνεις των Ολλανδών εμπειρογνομώνων, οι οποίοι εστιάζουν στην ανάγκη διαχείρισης του έργου από ένα διοικητικά κι οικονομικά αυτόνομο φορέα.



3.4. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Από τη σύσταση του ελληνικού κράτους και για τα επόμενα 160 χρόνια, ο θεσμός του Κτηματολογίου αντιμετωπίστηκε αποσπασματικά και χωρίς ουσιαστική οργάνωση. Δεν υπήρξε καμία νομική και οικονομική θεσμοθέτηση παρά μόνο διάσπαρτοι νόμοι, προεδρικά διατάγματα και υπουργικές αποφάσεις που ακολουθούσαν το ένα το άλλο χωρίς να έχουν συνοχή ενώ συχνά τα περιεχόμενα τους συγκρούονταν. Σε μία σύντομη ιστορική αναδρομή στη νομοθεσία που διέπει το Ε.Κ. συναντώνται δύο βασικά νομοθετήματα, ένα για την κτηματογράφηση και ένα για την τήρηση και λειτουργία του Κτηματολογίου.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 24§2 εδ. γ' του Συντάγματος, καθιερώνεται η υποχρέωση του Κράτους για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Ο **v.2308/1995** «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και λοιπές διατάξεις» είναι ο πρώτος νόμος για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου και ορίζει τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Ακολουθεί ο **v. 2664/1998** «Εθνικό Κτηματολόγιο και λοιπές διατάξεις» τη λειτουργία του Ε.Κ.. Οι παραπάνω νόμοι τροποποιήθηκαν διαδοχικά από τους νόμους 2508/1997, 3208/2003, 3127/2003, 3212/2003 και 3481/2006 ανάλογα με τις κοινωνικές και οικονομικοπολιτικές καταστάσεις που επικρατούσαν σε κάθε περίπτωση.

Με ψήφιση του **v.1647 το 1986** (ΦΕΚ 141) ιδρύθηκε ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφείας Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.), ο οποίος τροποποιήθηκε με το **v.3882/2010** "Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14^{ης} Μαρτίου 2007 και άλλες διατάξεις». Με το νόμο αυτό, θεσπίζονται γενικές αρχές, κανόνες, μέτρα και διαδικασίες, σε διοικητικό και τεχνολογικό επίπεδο που αποσκοπούν στην οργάνωση ενιαίων πρακτικών διαχείρισης, διάθεσης και κοινοχρησίας γεωχωρικών πληροφοριών καθώς και στην ανάπτυξη και λειτουργία της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών, «ΕΥΓΕΠ».

Στην επόμενη σελίδα παρουσιάζεται η δήλωση του ν.2308/2005 (Δ2) στην οποία δηλώνονται τα δικαιώματα των νομικών προσώπων στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Για τα φυσικά πρόσωπα και μόνο για τα δικαιώματα κυριότητας και δουλείας συμπληρώνεται η αντίστοιχη δήλωση Δ1. [<http://www.ethemis.gr/wp-content/uploads/2008/06/d2.pdf>]

3.5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

3.5.1. ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Στο πλαίσιο του Γ'ΚΠΣ η Κτηματολόγιο ΑΕ ανέπτυξε μία σημαντική υποδομή πληροφορικής προκειμένου να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της εταιρείας. Οι διαδικτυακές υπηρεσίες που έχουν αναπτυχθεί μέχρι σήμερα απευθύνονται τόσο στον πολίτη όσο και στους αναδόχους των κτηματογραφήσεων παρέχοντας συνεχή on line πρόσβαση και ενημέρωση των δεδομένων. Υποστηρίζουν εφαρμογές περιγραφικών δεδομένων όπως είναι η εφαρμογή λειτουργίας κτηματολογικών γραφείων, εφαρμογές αυτοματοποιημένων δομικών και νομικών ελέγχων και ελέγχου διοικητικών πράξεων αλλά και εφαρμογές χωρικών δεδομένων όπως οι υποστηρικτικές εφαρμογές οργάνωσης και διαχείρισης χωρικών μεταβολών και αυτοματοποιημένων τοπολογικών ελέγχων. Μέσω αυτών και άλλων υπηρεσιών αναβαθμίστηκε η διαδικασία κτηματογράφησης και ξεκίνησαν να παρέχονται ψηφιακές υπηρεσίες στους πολίτες.

Όλες οι νομικές και χωρικές πληροφορίες τηρούνται σε μια τεράστια ψηφιακή βάση δεδομένων, το Σύστημα Πληροφοριών Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) που συντηρείται στην Κτηματολόγιο Α.Ε.. Οι βασικές θεματικές ενότητες που καταχωρίζονται στο σύστημα είναι τα ακίνητα, τα πρόσωπα και οι πράξεις.

Στο σύστημα είναι συνδεδεμένοι μέσω διαδικτύου:

- Οι 333 ΟΤΑ της ώρας που κτηματογραφήθηκαν την περίοδο 1995-2000
- Τα 96 Κτηματολογικά Γραφεία

Μιλώντας με αριθμούς, περιλαμβάνει περίπου 2 εκατ. δικαιούχους για συνολικά 3,6 εκατ. ιδιοκτησίες που αφορούν 6,7 εκατ. δικαιωμάτων. [<http://www.ktimatologio.gr>]

3.5.2. Τεχνικές Προδιαγραφές Ελληνικού Κτηματολογίου

Το μοντέλο του Εθνικού Κτηματολογίου δεν βασίζεται σε κάποιο πρότυπο αλλά δημιουργήθηκε ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες της ελληνικής επικράτειας και είναι προσαρμοσμένο στα δικά της δεδομένα. Τα στοιχεία που καταγράφονται στο μοντέλο διακρίνονται στα χωρικά και τα περιγραφικά στοιχεία.

3.5.3. Χωρικά και περιγραφικά δεδομένα

Τα χωρικά δεδομένα που διαχειρίζεται το ΣΠΕΚ και που προέρχονται από τις δραστηριότητες της Κτηματολόγιο Α.Ε. διακρίνονται σε διανυσματικά (vector), ψηφιακές εικόνες (raster images) και δεδομένα τεκμηρίωσης τα οποία συνοδεύουν και τεκμηριώνουν στοιχεία πινάκων Β.Δ. (π.χ. τριγωνομετρικά). Τα δεδομένα αυτά μπορεί να είναι είτε διανυσματικά, είτε σε μορφή κειμένου, είτε σε μορφή ψηφιακών εικόνων. Τα δεδομένα αυτά προβλέπεται να είναι μόνιμα φορτωμένα στο σύστημα και να σχηματίζουν μία ενιαία Β.Δ. η οποία θα χρησιμοποιείται από το λογισμικό διαχείρισης χωρικών δεδομένων.

Τα διανυσματικά δεδομένα αποτελούνται από τοπολογικά δομημένα δεδομένα που συνοδεύονται από πινακοποιημένες ιδιότητες (attributes) και διακρίνονται σε δεδομένα τοπογραφικού υποβάθρου, κτηματολογικά και υψομετρικά.

Τα κτηματολογικά δεδομένα αποτελούνται από πολύγωνα που αντιστοιχούν σε :

1. όρια Δήμου ή Τοπικού Διαμερίσματος
2. όρια κτηματολογικού τομέα
3. όρια κτηματολογικής ενότητας
4. όρια της αστικής περιοχής
5. όρια οριοθετημένων οικισμών ή οικισμών πριν το 1923
6. όρια σχεδίου πόλεως
7. όρια διεκδικούμενων εκτάσεων από Δασικές Υπηρεσίες
8. όρια διοικητικών πράξεων
9. όρια αιγιαλών
10. μεταλλεία
11. γεωτεμάχια
12. ζώνες δουλείας που ορίζονται μέσα στα γεωτεμάχια και
13. ζώνες αποκλειστικής χρήσης εντός ενός γεωτεμαχίου
14. κτίρια
15. επιγραφές (τοπωνύμια κλπ)
16. σημεία των οικοδομικών τετραγώνων – σημεία ελέγχου

Τα υψομετρικά δεδομένα αποτελούνται από ισοϋψείς καμπύλες και ψηφιακά μοντέλα εδάφους τύπου TIN.

Τα ψηφιακά δεδομένα αποτελούνται από έγχρωμες αεροφωτογραφίες μεγάλης κλίμακας (LSO), έγχρωμες αεροφωτογραφίες πολύ μεγάλης κλίμακας (VLSO), ορθοφωτοχάρτες από το Α' και Β' πιλοτικό και από το Α' Κύριο Πρόγραμμα Κτηματογράφησης της Κτηματολόγιο Α.Ε., αλλά και σαρωμένα διαγράμματα διανομών και αναδασμών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης.

Η ψηφιακή βάση περιγραφικών στοιχείων περιέχει το σύνολο της κτηματολογικής πληροφορίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στο τεύχος των τεχνικών προδιαγραφών και αφορά:

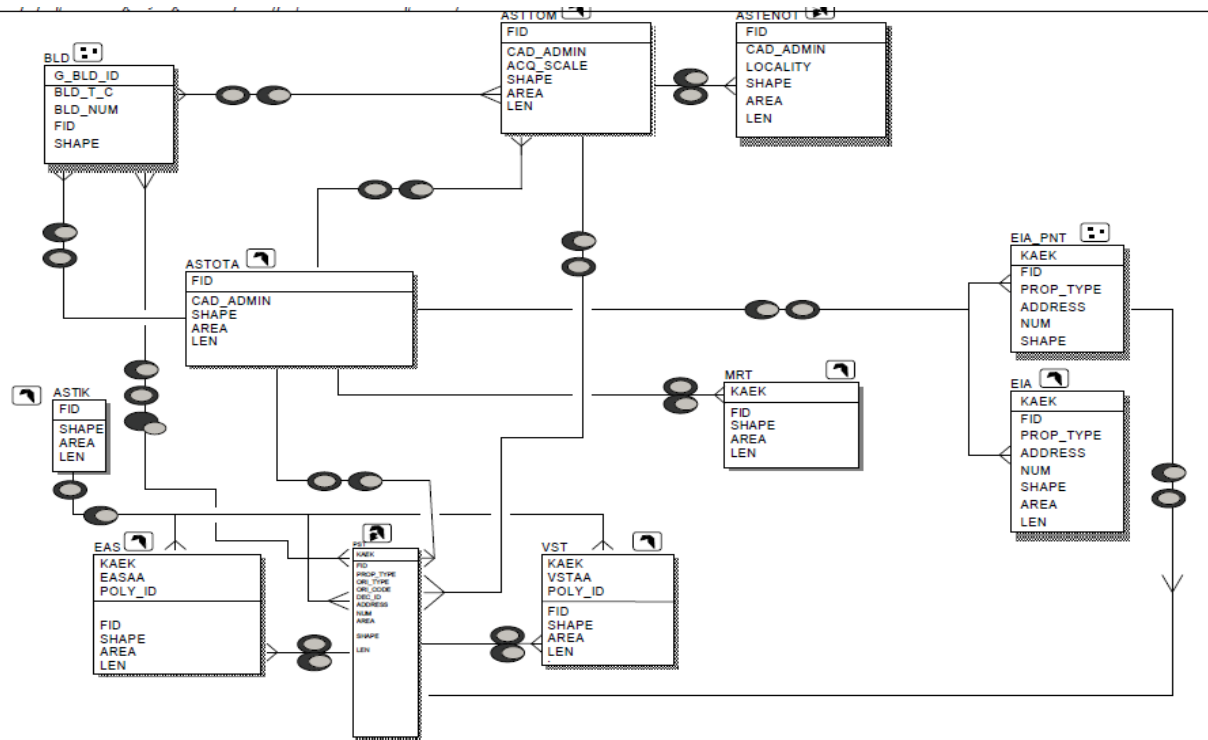
- Στις ιδιοκτησίες
- Στα πρόσωπα και σε όλα τα συμβαλλόμενα μέρη
- Στα δικαιώματα

Τα περιγραφικά στοιχεία περιλαμβάνονται :

1. Τα στοιχεία των ιδιοκτησιών και των συνολικών επιφανειών
2. Τα στοιχεία των κτιρίων, κτισμάτων και λοιπών χώρων
3. Τα στοιχεία των δικαιούχων και όλων των συμβαλλόμενων μερών
4. Τα στοιχεία των εγγραπτών δικαιωμάτων
5. Τα στοιχεία των συλλεχθέντων εγγράφων κατά την κτηματογράφηση
6. Τα στοιχεία των εισερχόμενων δηλώσεων
7. Τα στοιχεία της αρχής που εκδίδει το εκάστοτε έγγραφο

Οι πίνακες περιέχουν κελιά με τα στοιχεία των διευθύνσεων, των δικαιούχων, των κτιρίων, των εκδοτών, των ιδιοκτησιών, των δικαιωμάτων και της εγγραφής της καταγωγής. [Δανιηλίδης, 2007]

Προκειμένου να δοθεί η γενική εικόνα του μοντέλου παρουσιάζονται παρακάτω η χωρική και η περιγραφική μορφή του, παρόλο που σήμερα βρίσκεται υπό αναθεώρηση.



Εικόνα 3.4.: Χωρικό μοντέλο Ε.Κ. και τοπολογικές σχέσεις πινάκων - οντοτήτων

Πηγή: Παράρτημα Α' Τεχνικών Προδιαγραφών Εθνικού Κτηματολογίου

Layers	Description	INSPIRE object
PST	Cadastral Parcels (Στοιχεία γεωτεμαχίων)	Cadastral Parcels
EIA	Special Property Objec (Ειδικά Ιδιοκτησιακά Αντικείμενα)t	Cadastral Parcels
EIA_PNT	Special Property Object	Cadastral Parcels
ASTENOT	Cadastral Sectors (στοιχεία πολυγώνου κτηματολογικής ενότητας)	Cadastral Zoning
ASTTOM	Cadastral Sections (στοιχεία πολυγώνου κτηματολογικού τομέα)	Cadastral Zoning
ASTOTA	Municipality Boundaries (στοιχεία πολυγώνου Δήμου/ Τοπ. Διαμερίσματος./ Κοινότητας)	Administrative Unit
ASTIK	Urban Areas	Cadastral Zoning
BLD	Buildings	Other
MRT	Mining Areas	Cadastral Zoning
VST	Vertical Ownerships	Other

	(independent buildings)	
EAS	Ways of passage	Other

Εικόνα 3.5.: Υπόμνημα – Spatial feature catalog

α/α	Όνομα υποκαταλόγου ΥΥΥ	Όνομα αρχείου	Περιγραφή	Παράγραφος στο Παρ. Α'
1	PST	PST.SHP PST.DBF PST.SHX	Στοιχεία γεωτεμαχίων	5.5.2
2	ASTOTA	ASTOTA.SHP ASTOTA.DBF ASTOTA.SHX	Στοιχεία πολυγώνου Δήμου / Τοπικού Διαμερίσματος/ Κοινότητας	5.5.3
3	ASTTOM	ASTTOM.SHP ASTTOM.DBF ASTTOM.SHX	Στοιχεία πολυγώνου κτηματολογικού τομέα	5.5.4
4	ASTENOT	ASTENOT.SHP ASTENOT.DBF ASTENOT.SHX	Στοιχεία πολυγώνου κτηματολογικής ενότητας	5.5.5
5	MRT	MRT.SHP MRT.DBF MRT.SHX	Στοιχεία πολυγώνου μεταλλείου	5.5.6
6	BLOCK_PNT	BLOCK_PNT.SHP BLOCK_PNT.DBF BLOCK_PNT.SHX	Στοιχεία σημείων Οικοδομικών Τετραγώνων ανά ΟΤΑ	5.5.7
7	VST	VST.SHP VST.DBF VST.SHX	Στοιχεία πολυγώνου χώρου αποκλειστικής χρήσης	5.5.8
8	EAS	EAS.SHP EAS.DBF EAS.SHX	Στοιχεία πολυγώνου ζώνης δουλείας	5.5.9
9	VSTEAS_REL	VSTEAS_REL.mdb	Πίνακας συσχετίσεων χώρων αποκλειστικής χρήσης και δουλειών με τις ιδιοκτησίες	5.5.10
10	BLD	BLD.SHP BLD.DBF BLD.SHX	Στοιχεία σημείου κτηρίου, κτίσματος, λοιπού χώρου	5.5.11
11	ASTIK	ASTIK.SHP ASTIK.DBF ASTIK.SHX	Στοιχεία πολυγώνου αστικής έκτασης	5.5.12
12	EIA	EIA.SHP EIA.DBF EIA.SHX	Στοιχεία πολυγωνικών αυτοτελών ειδικών ιδιοκτησιακών αντικειμένων τα οποία κείτονται άνωθεν ή κάτωθεν άλλων γεωτεμαχίων	5.5.13
13	EIA_PNT	EIA_PNT.SHP EIA_PNT.DBF EIA_PNT.SHX	Στοιχεία σημειακών αυτοτελών ειδικών ιδιοκτησιακών αντικειμένων	5.5.14

α/α	Όνομα υποκαταλόγου ΥΥΥ	Όνομα αρχείου	Περιγραφή	Παράγραφος στο Παρ. Α'
14	ROADS	ROADS.SHP ROADS.DBF ROADS.SHX	Στοιχεία μεσοπαράλληλων των δρόμων	5.5.15
15	OIK	OIK.SHP OIK.DBF OIK.SHX	Όρια των οριοθετημένων οικισμών / οικισμών προ του 1923	5.5.17
16	CBOUND	CBOUND.SHP CBOUND.DBF CBOUND.SHX	Όρια του σχεδίου πόλεως	5.5.18
17	DBOUND	DBOUND.SHP DBOUND.DBF DBOUND.SHX	Όρια των Διοικητικών Πράξεων	5.5.19
18	FBOUND	FBOUND.SHP FBOUND.DBF FBOUND.SHX	Όρια των διεκδικούμενων εκτάσεων από Δασικές Υπηρεσίες	5.5.20
19	NOMI	NOMI.SHP NOMI.DBF NOMI.SHX	Όρια νομής από αναδασμό	5.5.21

Εικόνα 3.6.: Χωρικά δεδομένα












Πηγή: Παράρτημα Α Τεχνικών Προδιαγραφών Εθνικού Κτηματολογίου

Οι παρακάτω παρατηρήσεις αφορούν το χωρικό μοντέλο:

- Το πολύγωνο του ΟΤΑ θα πρέπει να συντίθεται εξ ολοκλήρου από τα πολύγωνα των τομέων
- Το πολύγωνο του ΟΤΑ θα πρέπει να συντίθεται εξ ολοκλήρου από τα πολύγωνα των γεωτεμαχίων
- Το πολύγωνο του ΟΤΑ θα πρέπει να συντίθεται εξ ολοκλήρου από τα πολύγωνα των αγροτικών και αστικών περιοχών
- Τα πολύγωνα των ενοτήτων θα πρέπει να περιέχονται στα πολύγωνα των τομέων
- Τα πολύγωνα των χώρων αποκλειστικής χρήσης θα πρέπει να περιέχονται στα πολύγωνα των γεωτεμαχίων
- Τα πολύγωνα των δουλειών θα πρέπει να περιέχονται στα πολύγωνα των γεωτεμαχίων
- Τα πολύγωνα των μεταλλείων θα πρέπει να περιέχονται στα πολύγωνα των ΟΤΑ
- Τα πολύγωνα των αγροτικών και αστικών περιοχών δε θα πρέπει να τέμνονται με τα όρια των πολυγώνων των γεωτεμαχίων
- Τα σημεία των κτιρίων θα πρέπει να είναι εντός του πολυγώνου των ΟΤΑ
- Τα ειδικά ιδιοκτησιακά αντικείμενα θα πρέπει να περιέχονται ενός του πολυγώνου των ΟΤΑ
- Δεν επιτρέπεται η επικάλυψη των οντοτήτων που ανήκουν στην ίδια θεματική ενότητα
- Οι τοπολογικές σχέσεις δεν ισχύουν στην περίπτωση που ένας ΟΤΑ αποτελείται από 2 ή περισσότερα πολύγωνα. Στην περίπτωση αυτή οι

σχέσεις ισχύουν για κάθε πολύγωνο του ΟΤΑ και μόνο για τα πολύγωνα τα οποία περικλείει

Ο παρακάτω πίνακας επεξηγεί τα σύμβολα που χρησιμοποιούνται για την περιγραφή των τοπολογικών σχέσεων μεταξύ των διαφόρων χωρικών επιπέδων.

Είδος γεωγραφικής οντότητας	Σύμβολο
Οντότητα σημείο (π.χ. σημεία ελέγχου)	
Οντότητα που αποτελείται από μια γραμμή (π.χ. γραμμή διοικητικής έκτασης)	
Οντότητα που αποτελείται από μια γραμμή της οποίας είναι γνωστή η φορά (π.χ. άξονες δρόμων)	
Οντότητα που αποτελείται από ένα ενιαίο πολύγωνο χωρίς τρύπες (π.χ. πολύγωνο ενότητας)	
Οντότητα που μπορεί να αποτελείται από ένα, δύο ή περισσότερα πολύγωνα (π.χ. γεωτεμάχια ΟΕΚ)	
Σχέσεις μεταξύ των οντοτήτων Α και Β	Σύμβολο
η Α είναι ανεξάρτητη της Β ($\Pi_A \cap \Pi_B = \emptyset, E_A \cap E_B = \emptyset, \Pi_A \cap E_B = \emptyset, E_A \cap \Pi_B = \emptyset$)	
η Α εφάπτεται της Β ($\Pi_A \cap \Pi_B \neq \emptyset, E_A \cap E_B = \emptyset, \Pi_A \cap E_B = \emptyset, E_A \cap \Pi_B = \emptyset$)	
η Α επιτίθεται της Β ($\Pi_A \cap \Pi_B \neq \emptyset, E_A \cap E_B \neq \emptyset, \Pi_A \cap E_B \neq \emptyset, E_A \cap \Pi_B \neq \emptyset$)	
η Α περιέχει την Β ($\Pi_A \cap \Pi_B = \emptyset, E_A \cap E_B \neq \emptyset, \Pi_A \cap E_B = \emptyset, E_A \cap \Pi_B \neq \emptyset$)	
η Α περιέχει την Β και συγχρόνως η Α εφάπτεται με την Β ($\Pi_A \cap \Pi_B \neq \emptyset, E_A \cap E_B \neq \emptyset, \Pi_A \cap E_B = \emptyset, E_A \cap \Pi_B \neq \emptyset$)	
η Α ισούται με την Β ($\Pi_A \cap \Pi_B \neq \emptyset, E_A \cap E_B \neq \emptyset, \Pi_A \cap E_B = \emptyset, E_A \cap \Pi_B = \emptyset$)	

Εικόνα 3.7.: Σύμβολα περιγραφής τοπολογικών σχέσεων πινάκων – οντοτήτων

Πηγή: Παράρτημα Α Τεχνικών Προδιαγραφών Εθνικού Κτηματολογίου

Στα στοιχεία των ιδιοκτησιών και των επιφανειών που εμφανίζονται **στον Πίνακα PROP**, περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία των αυτοτελών ιδιοκτησιακών αντικειμένων, δηλαδή, των γεωτεμαχίων, των οριζοντίων επί καθέτων, εγγραπτέων δικαιωμάτων, μεταλλείων, ειδικών ιδιοκτησιακών αντικειμένων, άλλα και άλλων ειδικών εκτάσεων όπως είναι οι δρόμοι και οι πλατείες. Τα στοιχεία αυτά είναι ο ΚΑΕΚ του ακινήτου, ένας μοναδικός κωδικός αναγνώρισης της ιδιοκτησίας, το εμβαδόν του όπως αναφέρεται στον τίτλο ιδιοκτησίας αλλά και έτσι όπως έχει μετρηθεί από τον ανάδοχο, η ονομασία της διηρημένης ιδιοκτησίας όπως αναφέρεται στον τίτλο, αν υπάρχει ή όχι τοπογραφικό για το ακίνητο, δηλώνεται δικαίωμα υψούν αν αυτό υπάρχει, αν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου το ακίνητο, οι χρήσεις της ιδιοκτησίας, αν είναι κύριος, βοηθητικός ή κοινόχρηστος χώρος κλπ. Δημιουργείται μία εγγραφή για κάθε γεωτεμάχιο καθώς και μία για κάθε ιδιοκτησιακό αντικείμενο, δηλαδή, οριζόντιες, κάθετες και σύνθετες κάθετες ιδιοκτησίες.

Στον **Πίνακα ADRS** περιέχονται στοιχεία των διευθύνσεων των ιδιοκτησιών περιγραφικά (διεύθυνση, τοπωνύμιο, ταχυδρομικός κώδικας, περιγραφή της θέσης του, Νομός/Περιφέρεια στην οποία ανήκει, ΟΤΑ στον οποίο ανήκει). Βάσει των δύο αυτών πινάκων δημιουργείται ένας πίνακας συσχέτισμού ιδιοκτησιών και διευθύνσεων (**Πίνακας PROP_ADRS**).

Στη συνέχεια, ο **Πίνακας BLD** δίνει τα στοιχεία των κτιρίων που έχουν εντοπιστεί καθώς και αυτών που δεν έχουν υλοποιηθεί. Σε αυτόν αναγράφεται το συνολικό εμβαδόν του στο σύνολο των ορόφων του, το είδος του κτίσματος, ο κωδικός χρήσης, συμπληρωματικές παρατηρήσεις και περιγραφή του είδους του, ένδειξη αν το κτίριο αναφέρεται στο συμβόλαιο ή αν έχει προσκομιστεί οικοδομική άδεια, αν η εγγραφή αφορά κτίριο, κτίσμα ή παρακολούθημα και ένας μοναδικός κωδικός αναγνώρισης του κτιρίου. Το κτίριο μπορεί να είναι αποθήκη, κτίσμα, κλειστό γκαράζ, θέση στάθμευσης ή πυλωτή, δεξαμενή, αρχαίο μνημείο, δώμα και ειδικό ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Αντίστοιχα δημιουργείται εδώ ένας πίνακας συσχέτισης κτιρίων και ιδιοκτησιών, **Πίνακας PROP_BLD**.

Σε περίπτωση Ειδικών Ιδιοκτησιακών Αντικειμένων (ΕΙΑ) είναι απαραίτητες και οι πληροφορίες για τις καθ' ύψος συσχετίσεις των ιδιοκτησιών και έτσι δημιουργείται ο **Πίνακας VERTREL**, ο οποίος προσδιορίζει εάν το ΕΙΑ είναι άνωθεν μιας ιδιοκτησίας, κάτωθεν ή εντός αυτής.

Ως ειδικά ιδιοκτησιακά αντικείμενα (**ΕΙΑ**) νοούνται τα ανώγεια, τα κατώγεια, τα υπόσκαφα – σύρματα της **Μήλου, ο πηγαδότοπος**, το πηγάδι, η δεξαμενή, το αντλιοστάσιο, το υδραγωγείο, το μύλο, τη γεώτρηση, το ανωγειοκατώγιο, το διπλό ανωγειοκατώγιο και οι καμάρες.

Η ιδιοκτησία που καταγράφεται μπορεί να αφορά είτε ένα απλό γεωτεμάχιο, είτε απλή κάθετο ή οριζόντια, μεταλλείο, ειδικά ιδιοκτησιακά αντικείμενα ή ειδικές εκτάσεις όπως είναι ο δρόμος, το ποτάμι-ρέμα, ο αιγιαλός, η παραλία, η λίμνη και η παρόχθια ζώνη.

Ο **Πίνακας BEN** περιλαμβάνει τα φυσικά και νομικά πρόσωπα, τους δικαιούχους και τους πάσης φύσεως συναλλασσόμενους που έχουν οποιοδήποτε δικαίωμα επί μιας ιδιοκτησίας. Εδώ **περιλαμβάνονται όλα τα** συμβαλλόμενα μέρη, όπως βαρυνόμενοι, μισθωτές, οφειλέτες, ενάγοντες, κατάσχοντες κλπ.. Καταγράφονται τα στοιχεία του (όνομα, επώνυμο ΦΠ ή επωνυμία ΝΠ), το Α.Φ.Μ., η ημερομηνία γέννησης, η διεύθυνση επικοινωνίας, η περιοχή κατοικίας, ο Δήμος/Κοινότητα, ο Νομός/Περιφέρεια, η χώρα, ο αριθμός τηλεφώνου επικοινωνίας, η ηλεκτρονική διεύθυνση, η οικογενειακή κατάσταση και τα στοιχεία της οικογένειας, ο Α.Δ.Τ. ΦΠ ή η ημερομηνία δημοσίευσης πράξης σύστασης ΝΠ, η υπηκοότητα και ο μοναδικός κωδικός αναγνώρισης. Επίσης, σε περιπτώσεις που το ίδιο πρόσωπο εμφανίζεται με διαφορετικά στοιχεία σε διαφορετικά συμβόλαια χρησιμοποιείται ειδικός κωδικός.

Οι δικαιούχοι μπορεί να είναι κάποιο φυσικό πρόσωπο, ή νομικό πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου όπως είναι η Εκκλησία της Ελλάδας, η Ιερά Μητρόπολη, η Ενορία, κάποιος Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Κοινότητα, ΙΚΑ, Συνεταιρισμός, Σωματείο, Ίδρυμα, Ομόρρυθμη ή Ετερόρρυθμη Εταιρία,

Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης, Ανώνυμη Εταιρία, Κοινοπραξία, Πιστωτικό Ίδρυμα, Δ.Ο.Υ., το Ελληνικό Δημόσιο, Αλλοδαπό Δημόσιο ή άγνωστος.

Στη συνέχεια, ο **Πίνακας RIGHT** αναφέρεται στα στοιχεία των εγγραπτών δικαιωμάτων. Κάθε εγγραφή περιέχει τις λεπτομέρειες του δικαιώματος, δηλαδή αυτές που αφορούν όλα τα είδη δικαιωμάτων και αυτές που αφορούν συγκεκριμένες κατηγορίες αυτών. Στον πίνακα εμφανίζεται η ιδιοκτησία στην οποία αφορά το δικαίωμα, ο κωδικός γένους δικαιώματος, η ημερομηνία έναρξης (για μισθώσεις) και η ημερομηνία λήξης (για δουλείες, εμπράγματα ασφάλειες και μισθώσεις), το περιεχόμενο και η περιγραφή του δικαιώματος, ο κωδικός ιδιοκτησίας του δεσπόζοντος ακινήτου και το εμβαδόν της μεταφερόμενης επιφάνειας στην περίπτωση μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Τέλος, ο Πίνακας DEBTS περιγράφει τις υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας.

Αντίστοιχα, ο **Πίνακας DOC** περιέχει όλα τα στοιχεία των εγγραφών που συλλέχθηκαν στα γραφεία κτηματογράφησης και αποτελούν τίτλους δικαιωμάτων. Καταγράφονται ο κωδικός είδους εγγράφου, ο αριθμός εγγράφου, η ημερομηνία του, το όνομα του υποθηκοφυλακείου σε περίπτωση που έχει εγγραφεί σε υποθηκοφυλακείο καθώς και η ημερομηνία εγγραφής του, ο κωδικός αναγνώρισης του συλλεχθέντος αρχείου και η ένδειξη είδους εγγράφου. Υπάρχουν επίσης και οι Πίνακες DOC_BEN_RIGHT που έχουν τα στοιχεία δικαιούχων, εγγράφων και δικαιωμάτων και ο Πίνακας DOC_ISSUER με τα στοιχεία της εκδούσας αρχής.

Τέλος, υπάρχουν πίνακες που περιέχουν πολλαπλά δομημένα σχόλια σε κτίρια, ιδιοκτησίες, δικαιώματα και έγγραφα (BLD_STANDARD_COMMENTS, PROP_STANDARD_COMMENTS, κλπ), αλλά και στοιχεία συσχετισμού εργασιών που αφορούν στην παραλαβή δηλώσεων ιδιοκτησίας (BEN_PARENT, RIGHT_ORIGIN, κλπ).

Συμπερασματικά, το ΣΠΕΚ καλύπτει την ανάγκη να μοιράζονται τα δεδομένα και οι πόροι μεταξύ διαφορετικών τμημάτων της Κτηματολόγιο

ΑΕ, καθώς και με εξωτερικούς συνεργάτες – χρήστες βασισμένα στη GIS τεχνολογία.

4. ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Ως **ακίνητη ιδιοκτησία** ορίζεται ο χώρος που ανήκει σε ένα ή περισσότερα εξ' αδιαιρέτου πρόσωπα και μπορεί να είναι γήινος χώρος (γεωτεμάχιο), οικοδομή ή τμήμα της, κατασκευή ή τμήμα της, λίμνη ή τμήμα της, θαλάσσιος χώρος, ποταμός ή τμήμα του, δρόμος ή τμήμα του γεώτρηση, τούνελ ή τμήμα του, αγωγός ή τμήμα του. Η ακίνητη ιδιοκτησία ορίζεται διαφορετικά σε διάφορα συστήματα.

4.1. Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου (ΙΑΠΔ)

Με τον όρο Ιδιωτική Περιουσία του Δημοσίου (ΙΠΔ) εννοούμε την κινητή (Κ.Δ.Π.) και την ακίνητη (Α.Π.Δ.) περιουσία του δημοσίου. Με τον όρο δημόσιο κτήμα αναφερόμαστε σε κάθε κτήμα που ανήκει κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας στο Δημόσιο, είτε με τη μορφή της δημόσιας κτήσης, είτε με τη μορφή της ιδιωτικής κτήσης. [Σπυριδάκη, 2004]

Η Α.Π.Δ. διαχωρίζεται σε δύο κατηγορίες :

a. Στην **εκτός συναλλαγής** : Εδώ συμπεριλαμβάνονται τα αντικείμενα που σύμφωνα με τον αστικό κώδικα και συγκεκριμένα με τα άρθρα 966, 967, 968, 970 και 971, δεν μπορούν να καταστούν αντικείμενο συναλλαγής, είναι αναπαλλοτρίωτα, και δεν εξουσιάζονται αλλά η Πολιτεία ασκεί σε αυτά κυρίαρχα δικαιώματα.

Αυτά διακρίνονται στα :

- « *κοινά τοις πάσι*», δηλαδή τα φυσικά διαθέσιμα, ο ήλιος, το νερό, ο ατμοσφαιρικός αέρας, το έδαφος, η ενέργεια, ο ορυκτός πλούτος, το πετρέλαιο και το φυσικό αέριο
- κοινής χρήσεως ή κοινόχρηστα, δηλαδή τα πράγματα τα οποία έχουν τεθεί στη διάθεση του κοινού, για να χρησιμοποιούνται από αυτό σύμφωνα με τον προορισμό τους. Συμπεριλαμβάνονται οι όχθες ποταμών, οι κοίτες αενάως ρεόντων υδάτων. η ζώνη αιγιαλού- παραλίας, οι λίμνες και οι όχθες τους, οι πλατείες, τα πεζοδρόμια, οι

σιδηροδρομικές γραμμές, τα άλση, τα εθνικά λιβάδια και οι αρχαιολογικοί χώροι. Τα κοινόχρηστα, όταν παύουν να προορίζονται για κοινή χρήση ή για δημόσιο, δημοτικό ή θρησκευτικό σκοπό, περιέχονται στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, οπότε μπορούν να εκποιηθούν (π.χ. καταργηθείς δρόμος, αποξηρανθείσα λίμνη, παλιός αιγιαλός μετά από αναχάραξη).

- Προορισμένα να εξυπηρετούν δημόσιου, δημοτικούς, κοινοτικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς.

b. Στην **εντός συναλλαγής** Α.Π.Δ. : Στην κατηγορία αυτή, ανήκουν τα ακίνητα που αποτελούν την Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου (ΙΑΠΔ) και είναι δυνατόν να καταστούν αντικείμενο συναλλαγής.

Τα ακίνητα αυτά περιήλθαν στην κυριότητα, διοίκηση και διαχείριση του Δημοσίου κυρίως με τη διαδικασία της «μετάστασης» της κυριότητας των ακινήτων από ένα φορέα σε έναν άλλο με νομοθετική ρύθμιση, δεδομένου ότι η διαδικασία αυτή δεν είναι αντίθετη προς τη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας.

Σήμερα, αυτή η περιουσία υπάγεται στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών και διαχωρίζεται στις παρακάτω δύο κατηγορίες λόγω της διαφορετικής προέλευσης των ακινήτων και της διαφορετικής ισχύουσας νομοθεσίας:

I. Τα **Δημόσια Κτήματα** (ΔΚ): Αποτελούν την ιδιωτική εντός συναλλαγής Α.Π.Δ. και περιλαμβάνονται σε αυτή τα ακίνητα που περιήλθαν στο Δημόσιο με τους εξής τρόπους:

- κατά τη διαδοχή από το τουρκικό κράτος (περιλάμβανε αρχικά τις εθνικές γαίες, οι οποίες μετά την απελευθέρωση ανέρχονταν σε ποσοστό το 25% της συνολικής επιφάνειας 48.000.000 στρ.. Στη συνέχεια προστέθηκαν οι εθνικές Θεσσαλικές γαίες και οι γαίες νέων χωρών),

- ως εγκαταλελειμμένα ακίνητα βάσει του άρθρου 34 του ν.1539/1938 (δεν κατέχονται από κανέναν, ή κατέχονται από τρίτο, μη κύριο, στον οποίο δεν έχει ασκηθεί αγωγή από τον ιδιοκτήτη), αδέσποτα (εμφανίζονται να μην έχουν κύριο και γι' αυτό περιέχονται στο Δημόσιο εφόσον περάσουν 10 χρόνια από την ημερομηνία κατάληψης) και σχολάζουσες κληρονομίες,
- από δωρεές, διαθήκες, αγορές του δημοσίου και αναγκαστικές απαλλοτριώσεις
- από δικαστική απόφαση, πχ. κατάσχεση ακινήτου από Φυσικό ή Νομικό Πρόσωπο,
- ως προερχόμενα από προσχώσεις της θάλασσας (ειδικές διαδικασίες έργων επί αιγιαλού – αναχάραξη – δημιουργία νέου αιγιαλού)

II. Τα **Ανταλλάξιμα Κτήματα-Ακίνητα** (ΑΚ): Μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή και σύμφωνα με τη Συνθήκη της Λωζάνης (30/01/1923), άρχισε να διενεργείται υποχρεωτική ανταλλαγή των Ελληνοτουρκικών πληθυσμών στις οποίες δεν συμπεριλήφθηκαν οι έλληνες της Κωνσταντινούπολης και οι μουσουλμάνοι της Δυτικής Θράκης.

Ως Α.Κ. θεωρούνται όλα τα ακίνητα που εγκατέλειψαν οι Τούρκοι στην Ελλάδα με την ανταλλαγή πληθυσμών και περιλαμβάνουν όλα τα ακίνητα και ειδικότερα τα αγροτικά κάθε μορφής όπως αγροί, αμπέλια, ελαιώνες, τα αστικά όπως κατοικίες, οικόπεδα, καταστήματα και τα ακίνητα ειδικής χρήσης όπως είναι τα μεταλλεία, εργοστάσια, ορυχεία. Η Συνθήκη της Λωζάνης, προέβλεπε παροχή περιουσίας στους πρόσφυγες ίση με αυτή που άφησαν στην Τουρκία, γι' αυτό και τα ακίνητα αυτά τέθηκαν στη διάθεση της Ελληνικής κυβέρνησης με την επιφύλαξη της εκπλήρωσης στο ακέραιο των υποχρεώσεων αυτών. Στα ανταλλάξιμα ακίνητα ανήκουν επίσης και τα βακούφια (αφιερωμένα σε ιδρύματα, κυρίως τζαμιά), περιλαμβανομένων των

νεκροταφείων και των Οθωμανικών Νομικών Προσώπων (Μουφτείες).

Τα ΑΚ καταγράφηκαν από τη Γενική Διεύθυνση Ανταλλαγής, η οποία συστάθηκε από το Υπουργείο Γεωργίας με τις κατά τόπους υπηρεσίες της, και στη συνέχεια εγκαταστάθηκαν στα περισσότερα από αυτά πρόσφυγες μέσω της Επιτροπής Αποκατάστασης Προσφύγων και τα υπόλοιπα περιήλθαν στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας για την αποζημίωση των δικαιούχων από την ανταλλαγή των προσφύγων. Στη συνέχεια περιήλθαν όλα στο Ελληνικό Δημόσιο υπαγόμενα σε Διεύθυνση του Υπ. Οικονομικών. δημιουργώντας υπό τη στενή έννοια τη Δημόσια Περιουσία καθώς δημιουργήθηκαν διαχρονικά δικαιώματα κυριότητας επί ακινήτων που ανήκουν και σε άλλους φορείς του δημοσίου.

Οι κατηγορίες στις οποίες διακρίνονται τα Δ.Κ. και Α.Κ. είναι ελεύθερα, μερικώς ελεύθερα, παραχωρημένα, μισθωμένα, κατεχόμενα, διεκδικούμενα, διεγγραμμένα, ειδικής φύσεως, προσκυρωτέα, ρυμοτομούμενα, αμφίβολα και άγνωστα. Από αυτά, ως ενεργά ακίνητα τα οποία μπορούν να αξιοποιηθούν αποτελεσματικά είναι τα ελεύθερα, τα μερικώς ελεύθερα, παραχωρημένα και τα μισθωμένα.

- Αστικά και αγροτικά ακίνητα που είναι καταγεγραμμένα στα βιβλία Δημόσιων και Ανταλλάξιμων Κτημάτων.
- Τα ακίνητα για τα οποία έχουν εκδοθεί θετικές γνωμοδοτήσεις του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων και ανταλλάξιμων Κτημάτων.
- Τα ακίνητα για τα οποία το Δημόσιο έχει τίτλους ιδιοκτησίας και προέρχονται από κληρονομιά, αφορά, δωρεά και τα απαλλοτριωμένα υπέρ και με δαπάνες του Δημοσίου
- Τα αδέσποτα ακίνητα (σύμφωνα με το άρθρο 972 ΑΚ).
- Τα ακίνητα που περιήλθαν στην κυριότητά του ως εγκαταλελειμμένα (άρθρο 34 ΑΝ 1539/38).

- Ακίνητα διαλυμένων μονών.
- Ακίνητα που περιήλθαν στο Δημόσιο μετά από διακρατικές συμφωνίες (ελληνοτουρκικές – ελληνοβουλγαρικές κλπ).
- Ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία στις διάφορες Δημόσιες Υπηρεσίες που αποδεικνύουν τα εμπράγματα δικαιώματα του Δημοσίου.
- Οι αιγιαλοί, παραλίες και παλιοί αιγιαλοί όπου έχουν συντελεσθεί οι απαλλοτριώσεις.

Η δραστηριότητα του Υπουργείου Οικονομικών όσο αφορά στη διαχείριση της Δημόσιας Περιουσίας, ασκείται σε κεντρικό επίπεδο από τη Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων και από την ΕΤΑΔ Α.Ε. και σε περιφερειακό επίπεδο από τις Κτηματικές Υπηρεσίες που λειτουργούν στην έδρα κάθε νομού και τα κλιμάκια της ΕΤΑΔ (αρμοδιότητα της πρώην ΚΕΔ) που λειτουργούν στις περιφέρειες.

Οι δασικές εκτάσεις αποτελούσαν ένα μεγάλο κεφάλαιο μέχρι πρότινος, καθώς η έλλειψη κυρωμένων δασικών χαρτών δεν επέτρεπε την «εμφάνιση» των δασών και την προστασία τους. Το Δημόσιο είχε τη δυνατότητα να δηλώσει τη χρήση ενός ακινήτου ως δασικό, με τη δήλωση της χρήσης έπεται και η κυριότητα του ακινήτου από το Δ, και κινούταν ισοπεδωτικά χαρακτηρίζοντας πολλές εκτάσεις δασικές χωρίς να τεκμηριώνεται ο χαρακτηρισμός. Με την κύρωση των πρώτων δασικών χαρτών το 2011, το τεκμήριο είναι υπέρ του πολίτη και το Δημόσιο καλείται να διεκδικήσει με επιχειρήματα το ακίνητο και να καταρρίψει το τεκμήριο.

Παράλληλα, τα ακίνητα που εμφανίζονται ως «*αγνώστου ιδιοκτήτη*» κατά την κτηματογράφηση, καταλήγουν στο Δημόσιο έπειτα από 10 έτη (ή 12 εάν πρόκειται για κατοίκους εξωτερικού) και δεν τα έχει διεκδικήσει κανείς. Σε περίπτωση που η απόφαση για τα ακίνητα αυτά είναι εξωδικαστική το Δημόσιο έχει τη δυνατότητα να παρέμβει και να διεκδικήσει την κυριότητά τους. Μέσω αυτής της αναποτελεσματικής διαδικασίας, καταλήγουν στο

Δημόσιο ακίνητα κάθε είδους (π.χ. θέσεις στάθμευσης) τα οποία παραμένουν αναξιοποίητα από αυτό ενώ παράλληλα, ο ιδιοκτήτης τους τα στερείται.

Επίσης πρέπει να τονιστεί πως η καταγραφή της Ι.Α.Π.Δ. στα Βιβλία Καταγραφής των Κτηματικών Υπηρεσιών δε σημαίνει πως η περιουσία αυτή είναι δημόσια με αποδεικτικό τρόπο.

Το *Δημόσιο υπό τη στενή έννοια του* αποτελείται από τον αιγιαλό, την παραλία, τις δασικές εκτάσεις, τους αρχαιολογικούς χώρους, τα ανταλλάξιμα ακίνητα, τις εθνικές γαίες και τα ακίνητα που ανήκουν στα Υπουργεία Οικονομικών και Γεωργίας και τις αρμόδιες Υπηρεσίες τους.

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΟΥ ΔΙΕΠΕΙ ΤΗΝ ΙΑΠΔ

Από τη σύσταση του ελληνικού κράτους μέχρι σήμερα η Δημόσια Περιουσία αποτέλεσε και αποτελεί αντικείμενο καταπατήσεων για πολλούς λόγους. Έγιναν πολλές προσπάθειες για την αντιμετώπιση του θέματος με κυριότερο το **π.δ. 11/12.11.1929 περί «Οργάνων Διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων»**, που παρέμεινε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ.

Ανατρέχοντας στο παρελθόν, παρατηρείται πως έχουν δημιουργηθεί διάφορα θεσμικά πλαίσια τα οποία προέβλεπαν την εξαγορά των ακινήτων του Δημοσίου. Οι νόμοι αυτοί απέτυχαν στην πλειοψηφία τους λόγω της ποικιλίας των όρων, των περιορισμών και των γραφειοκρατικών προϋποθέσεων που έθεταν. Για παράδειγμα, το 1926 έγινε μία πρώτη προσπάθεια καταγραφής των καταπατημένων ακινήτων του Δημοσίου στα Βιβλία Καταγραφής, δίνοντας την ευκαιρία στους ιδιώτες να δηλώσουν το ακίνητό τους έναντι ενός συμβολικού αντιτίμου.

Κατά το διάστημα 1930 – 1980 ψηφίστηκαν πολλοί νόμοι με σκοπό το Δημόσιο να πουλήσει όσα περισσότερα ακίνητα μπορούσε περίπου στο 60% της αξίας τους, θέτοντας όμως πολλούς περιορισμούς. Ο σημαντικότερος από αυτούς είναι ο ν.1539/1938 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων», με τον οποίο επήλθαν ουσιαστικές αλλαγές στην έως τότε

ισχύουσα νομοθεσία περί διαχείρισης των ΔΚ και για την αντιμετώπιση της κατάστασης αυτής δημιουργήθηκε σταδιακά ένα νομοθετικό πλαίσιο το οποίο περιλαμβάνει τα επί μέρους θέματα της ΑΠΔ.

Ειδικότερα, το πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει νομοθεσία σχετικά με:

- τις μισθώσεις των ακινήτων ,
- τον αιγιαλό, τους ποταμούς κλπ,
- τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα και τα μη διαχειριζόμενα από ιδιώτες τα οποία καταλαμβάνονται από το Δημόσιο και διαχειρίζονται από αυτό,
- τη διοίκηση ολόκληρης της ΑΠΔ για την οποία δημιουργήθηκε και λειτουργεί ως ΝΠΔΔ η «Διεύθυνση Δημοσίων Κτημάτων» και υπάγεται στο Υπ. Οικονομικών, όπως και τη δημιουργία της ΚΕΔ
- τη διοίκηση και διαχείριση της ανταλλάξιμης περιουσίας που άφησαν στη χώρα μας οι ανταλλαγέντες Μουσουλμάνοι και έχει περιέλθει σήμερα στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου.
- τις προϋποθέσεις εκχώρησης με μειωμένο τίμημα εξαγοράς των κατεχόμενων ΔΚ και οι περιπτώσεις παραχωρήσεων προς Ιδρύματα και Δημόσιες Υπηρεσίες,

Το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου συγκροτείται από δύο βασικά νομοθετήματα, ένα για την κτηματογράφηση και ένα για την τήρηση και τη λειτουργία του Κτηματολογίου.

Η κτηματολογική διαδικασία άρχισε με την εφαρμογή των διατάξεων του **ν.2308/1995 (ΦΕΚ 114Α) «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις»** και η λειτουργία κτηματολογίου από το νόμο **2664/1998 (ΦΕΚ 275Α) «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις»**. Οι διατάξεις αυτές, με το πέρασμα των χρόνων τροποποιήθηκαν, συμπληρώθηκαν και αντικαταστάθηκαν ώστε

να προσαρμόζονται κάθε φορά στις συνθήκες της εποχής και ισχύουν μέχρι και σήμερα. Με τον ως άνω ν.2664/1998 συστάθηκε το Εθνικό Κτηματολόγιο και τα οικεία Κτηματολογικά Γραφεία. Στα πέντε πρώτα άρθρα του προσδιορίζεται ο σκοπός και η έκταση εφαρμογής του ΕΚ, οι αρχές που το διέπουν καθώς και η τήρηση των κτηματολογικών στοιχείων.

Σύμφωνα με το **άρθρο 2 του ν. 2308/1995** «το Ελληνικό Δημόσιο, οι ΟΤΑ και οι οργανισμοί ευρύτερου Δημόσιου Τομέα δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης των ακινήτων του», εξαιρούνται δηλαδή από το Κτηματολόγιο. [Δωρής, Κιτσαράς, 2008]

Με το **ν.2971/2001** ρυθμίζεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων που βρίσκονται στις παράκτιες ζώνες, καθορίζονται νέοι κανόνες για την παραχώρηση χρήσης εκτάσεων στον αιγιαλό και την παραλία και προβλέπονται νέοι τρόποι κατασκευής ή αξιοποίησης σε θαλάσσιους ή παράκτιους χώρους. Σε γενικές γραμμές το νομοθετικό αυτό σύστημα περικλείει όλες τις προδιαγραφές για τη διαδικασία καθορισμού του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού με μεγάλη λεπτομέρεια και ακρίβεια, στοιχεία που έλειπαν από τον παλιό ν.2344/1940.

Σε μία προσπάθεια να μην προωθούνται κατά καιρούς νομοθετικές ρυθμίσεις για την ΑΠΔ που είναι απλά τροποποιημένες επαναλήψεις των προηγούμενων με μικρές παραλλαγές, συστάθηκε επιτροπή από το αρμόδιο Υπουργείο στις 27/08/2004 για τη «Διαχείριση και Αξιοποίηση των Δημοσίων και Ανταλλάξιμων Κτημάτων», της οποίας το έργο ξεκίνησε στο τέλος του 2004 και πρόκειται να ολοκληρωθεί σύντομα. Το 2006 ψηφίστηκε η τροποποίηση και συμπλήρωση της νομοθεσίας ν. 2308/1995 σύμφωνα με την οποία στο στάδιο της κτηματογράφησης με την υποβολή αίτησης καταβάλλεται ένα πάγιο τέλος υπέρ του Οργανισμού Κτηματογράφησης και Χαρτογράφησης της Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και μπορούν να χρησιμοποιηθούν και από την «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.». Από την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου εξαιρείται το Ελληνικό Δημόσιο καθώς επίσης και οι δηλώσεις ιδιοκτησίας και οι καταχωρήσεις στους

τελικούς πίνακες κτηματογράφησης του δικαιώματος κυριότητας Ν.Π.Δ.Δ. επί κοινόχρηστων ακινήτων.

Οι δασικές εκτάσεις αποτελούν σημαντικό στοιχείο της ακίνητης περιουσίας καθώς προσδιορίζουν τα όριά της. Στην Ελλάδα, υλοποιήθηκε για πρώτη φορά ανάρτηση Δασικών Χαρτών τον Απρίλιο του 2011 πιλοτικά σε τρεις περιοχές της Βορειοανατολικής Αττικής (Πεντέλη, Νέα Πεντέλη και Μαραθώνα). Η διαδικασία εμπίπτει στις αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Δασών της εκάστοτε Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία έχει θεωρήσει την ορθότητα των ορίων και του χαρακτηρισμού των εκτάσεων που απεικονίζεται στους δασικούς χάρτες. Σύμφωνα με το **ν.3889/2010** για τη **«Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών»** η Πολιτεία αποσκοπεί στην επιτάχυνση και την απλούστευση της διαδικασίας κύρωσης των δασικών χαρτών.

Τον Ιούνιο του 2011 ψηφίστηκε από το Ελληνικό Κοινοβούλιο το Μεσοπρόθεσμο Πρόγραμμα Δημοσιονομικής Στρατηγικής για την περίοδο 2012-2015, το οποίο προβλέπει την αποκρατικοποίηση ορισμένων μεγάλων ακινήτων του Δημοσίου, με σκοπό την αποτελεσματική αξιοποίησή τους στο πλαίσιο της αναπτυξιακής κατεύθυνσης που προσπαθεί να ακολουθήσει η Ελλάδα. Αποτελεί ένα σύνολο νόμων οι οποίοι, στα πλαίσια διαχείρισης της ΑΠΔ, στοχεύουν στην αποτελεσματική αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου με διάφορους τρόπους ώστε να αποφέρουν το μέγιστο κέρδος στο ελληνικό κράτος.

Με τις διατάξεις του **ν.3986/2011** ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων, συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα που ανήκουν στην Ι.Α.Π.Δ., ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α., και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας με σκοπό την αξιοποίησή τους.

Παρ' όλες τις νομοθετικές ρυθμίσεις που ίσχυσαν κατά καιρούς, το Δημόσιο μέχρι σήμερα αποδεδειγμένα δεν μπόρεσε να προστατεύσει αποτελεσματικά τη Δημόσια Περιουσία και να ασκήσει τις απαραίτητες από τον νόμο αρμοδιότητές του για την αυθαιρέτως κατεχόμενη Δημόσια Περιουσία. Σε

πάρα πολλές περιπτώσεις όπου η κυριότητα ενός ακινήτου «πολιορκείται» από ιδιώτες και το Δημόσιο και καταλήγουν σε δικαστικές διαμάχες, η έκβαση των οποίων στην πλειοψηφία τους καταλήγει υπέρ των ιδιωτών. Οι καταπατητές - ιδιώτες στηρίζονται κυρίως σε τίτλους που δημιούργησαν οι ίδιοι ή οι απώτατοι καταπατητές μετά το 1884. Από την άλλη, το Δημόσιο προβάλλει δικαιώματα κυριότητας είτε με εφαρμογή παλαιών διαγραμμάτων του στρατού, είτε ως μοναδικός κληρονόμος των ακινήτων που άφησαν οι Τούρκοι μετά την ανταλλαγή γαιών, ενώ τα δικαστήρια επικεντρώνονται κυρίως στη νομή και στην κατοχή ακινήτων από τους καταπατητές.

Σε κάθε περίπτωση, το δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου του Δημοσίου πρέπει να ερευνάται και στη συνέχεια να διαπιστώνεται με βάση τα υπάρχοντα στοιχεία και των νόμων που διέπουν την ακίνητη περιουσία. Ως εκ τούτου, το Δημόσιο, ως ενιστάμενο ή ενάγον, οφείλει να επικαλεσθεί και να αποδείξει την κυριότητά του επί ακινήτου χωρίς να αρκεί η προβολή ενστάσεως κυριότητας και μόνο ή πολύ περισσότερο ή άρνηση της κυριότητας αυτού.

4.1.1. Τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου

Η ΙΑΠΔ δεν απολαμβάνει συνταγματικής προστασίας και δύναται να διατεθεί δια νόμου ελευθέρως. Δημιουργείται λοιπόν η ανάγκη αυξημένης νομικής περιφρούρησής της, κυρίως λόγω της ανεπαρκούς προστασίας από τα εξουσιοδοτημένα όργανα. Οι αρχές που έχουν θεσμοθετηθεί αναφέρουν τα εξής:

- i.* το Δημόσιο θεωρείται κύριος παντός μη δεσποζομένου από ιδιώτη ακινήτου,
- ii.* δεν αναγνωρίζεται η νομή ιδιώτη έναντι του Δημοσίου εφόσον ο ιδιώτης δεν είναι κύριος του ακινήτου,
- iii.* το Δημόσιο θεωρείται νομέας των εγκαταλελειμμένων κτιρίων,
- iv.* τα εκ της ΑΠΔ δικαιώματα δεν υπόκεινται σε καμία παραγραφή.

Για τα δικαιώματα του Δημοσίου επί ακινήτου ισχύει ο γενικότερος κανόνας : «*παν πράγμα μη ανήκον εις έτερον ανήκει εις το Δημόσιο*». Αυτό σημαίνει ότι τα κοινόχρηστα πράγματα εφόσον δεν ανήκουν σε Δήμο ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο Δημόσιο. Επίσης, το βάρος για την απόδειξη της κυριότητας επί ακινήτων έχουν οι ιδιώτες που τα κατέχουν και εφόσον οι τίτλοι τους δεν είναι νομικά ισχυροί τα ακίνητα ανήκουν στο Δημόσιο.

«... επί των αδέσποτων και επί των δημόσιων εν γένει δασών, θεωρείται νομέας το Δημόσιο, έστω και αν ουδεμία ενήργησε σ' αυτά πράξη νομής, ότι μεταξύ άλλων, η βοσκή δε θεωρείται πράξη νομής στα δημόσια δάση, στις μερικώς δασοσκεπείς εκτάσεις ή στα λιβάδια και τα χορτολιβαδικά εδάφη και ότι νομή από τρίτους στα ακίνητα αυτά θεωρείται ότι ασκείται μόνο με την υλοτομία ή την εκμετάλλευση αυτών ως ιδιωτικών εκτάσεων, με βάση άδειες της δασικής αρχής...»

[Ζεντέλης, 2006]

Συνολικά έχει θεσμοθετηθεί το «τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου» το οποίο βασίζεται στο δόγμα ότι **«κάθε νομέυς ιδιώτης μη κύριος είναι άρπαξ»** (1884). Αυτό σημαίνει πως κυριότητα με χρησικτησία κτημάτων του Δημοσίου αποκτάται μόνο αν η κατοχή ανατρέχει στο 1884. Από τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 σε συνδυασμό με το άρθρο 1042 Α.Κ. συνάγεται ότι για να αποκτήσει κάποιος κυριότητα σε ακίνητο του Δημοσίου με έκτακτη χρησικτησία απαιτούνται αδιατάρακτη νομή επί 30 έτη του πράγματος και καλή πίστη που πρέπει να υπάρχει κατά το χρόνο που αποκτάται η νομή.

Για τη χρησικτησία των ακινήτων του Δημοσίου θα έπρεπε να έχει συμπληρωθεί 30ετής χρησικτησία μέχρι 11/9/1915 και η αιτιολογία των ευνοϊκών για το Δημόσιο διατάξεων αυτών είναι ότι το δημόσιο συμφέρον επιτάσσει την αιώνια προστασία των ακινήτων του κράτους καθώς τα τελευταία ανήκουν από κοινού στον Ελληνικό λαό και θα πρέπει να προστατεύονται από τα κάθε ιδιωτικά συμφέροντα και τους καταπατητές.

Μέχρι την ισχύ του ν.22.04./16.05.1926 τα επί των ακινήτων δικαιώματα του δημοσίου υπάγονταν μόνο στην έκτακτη χρησικτησία και έκτοτε ούτε στην έκτακτη, ούτε στην τακτική. Συνεπώς μόνο η χρησικτησία που έχει γίνει πριν από την 16.05.1926 έχει έννομη ισχύ και συνέπειες για τα κτήματα του δημοσίου. Με τη διαδικασία της έκτακτης χρησικτησίας περιήλθε στην κυριότητα ιδιωτών κυρίως αγροτικό ή δασικό τμήμα της δημόσιας περιουσίας το οποίο στη συνέχεια απέκτησε αγροτική ή αστική χρήση.

Το τεκμήριο υπέρ του δημοσίου περιλαμβάνει όλες τις χρήσεις του χώρου και ισχύει τόσο στο δασικό, όσο και στον αγροτικό και αστικό χώρο. Δημιουργείται όμως ανασφάλεια στις συναλλαγές επί των ακινήτων εμπράγματων δικαιωμάτων που οφείλονται στην ισχύ του τεκμηρίου της κυριότητας στις μη καταγεγραμμένες περιοχές, η οποία ανάλογα με τη χρήση της γης διαβαθμίζεται (είναι μεγαλύτερη στο δασικό χώρο και ελάχιστη για τα αστικά ακίνητα). Ανάλογα με το αν οι εκτάσεις είχαν ή διατηρούν ακόμη και τώρα δασικό χαρακτήρα ή αγροτική χρήση και σε συνδυασμό με τη μη αποδεικτική ισχύ των πράξεων που μετεγγράφονται στα υποθηκοφυλακεία δημιουργείται μεγάλο πρόβλημα στην απόδειξη της κυριότητας των εκτάσεων αυτών.

Ο νομοθέτης αυτής της διάταξης έκρινε πως επειδή η Δημόσια Περιουσία δεν είναι καταγεγραμμένη, το Δημόσιο δεν υποχρεούται να τη δηλώσει. Κατά την κτηματογράφηση το Δημόσιο έχει τη δυνατότητα να παρεμβαίνει στη διαδικασία και να ενίσταται όποτε το θεωρεί απαραίτητο. Με τη μη συμμετοχή του Δημοσίου στη διαδικασία δεν επήλθε το αποτέλεσμα που ο νομοθέτης επιθυμούσε και όλες οι υποθέσεις που αφορούσαν και αυτό καθυστερούσαν λόγω της γραφειοκρατίας. Για το λόγο αυτό, η Κτηματολόγιο ΑΕ πρόκειται να προτείνει σε επικείμενη αναθεώρηση της διάταξης, την υποχρεωτική συμμετοχή του Δημοσίου στην κτηματογράφηση, προκειμένου η διαδικασία να κυλήσει πιο ομαλά και αποτελεσματικά. Ουσιαστικά, η αποχή αυτή προκάλεσε συνεχείς διαμάχες, σύγχυση κατά την κτηματογράφηση λόγω των συνεχών διεκδικήσεων της

κυριότητας και μη τεκμηριωμένων παρεμβάσεων. Ήδη, σύμφωνα με την Κτηματολόγιο Α.Ε., από το 2008 το Δημόσιο ανταποκρίνεται καλύτερα και συνεργάζεται με τους αρμόδιους φορείς, κυρίως στα αστικές περιοχές όπου τα ακίνητα είναι σαφώς πιο οριοθετημένα. [Δωρής, Κιτσαράς, 2008]

4.1.1.1. Περιορισμός του Τεκμηρίου υπέρ του Δημοσίου

Με το **άρθρο 4 του ν. 3127/03** αναγνωρίζεται, υπό προϋποθέσεις, η κυριότητα νομέα, έναντι του Ελληνικού Δημοσίου, ακινήτων που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως ή μέσα σε προϋφιστάμενους του 1923 οριοθετημένους οικισμούς ή μέσα σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων. Οι προϋποθέσεις αυτές αφορούν :

- ο Αδιατάρακτη 10ετή νομή με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία υπέρ του ίδιου που έχει καταρτιστεί μετά την 23/02/1945,
- ο Αδιατάρακτη 30ετή νομή.

Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται για οποιοδήποτε ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ. ή μεγαλύτερο εφόσον υφίσταται κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον 30% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής και με την προϋπόθεση ότι ο νομέας κατά την κτήση της νομής δεν βρισκόταν σε κακή πίστη.

Ο νόμος για την κτήση κυριότητας ακινήτων του Δημοσίου με χρησικτησία και πιο συγκεκριμένα, το άρθρο 4 του ν.3127/2003 με τίτλο «Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την Κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» προβλέπει τη δυνατότητα κτήσης ακινήτων που ανήκουν στο Ελληνικό Κράτος με χρησικτησία. Η ρύθμιση αυτή ήρθε να επιλύσει ένα πρόβλημα που εμφανίστηκε με τη σύνταξη του Κτηματολογίου σε διάφορες περιοχές της χώρας. Ειδικότερα, πολλοί ιδιοκτήτες όταν πήγαν να δηλώσουν το ακίνητό τους διαπίστωσαν πως διεκδικείται από το Δημόσιο για διάφορους

λόγους (πρώην δάσος, ακίνητο αγνώστων που δεν είχε αναζητηθεί από κανέναν, κτλ). Με αυτή τη ρύθμιση προστατεύονται τα δικαιώματα των καλόπιστων ιδιοκτητών.

4.2. ΦΟΡΕΙΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Στην Ελλάδα οι φορείς οι οποίοι εμπλέκονται με τη δημόσια περιουσία είναι πολλοί και οι αρμοδιότητες τους συχνά επικαλύπτονται με αποτέλεσμα είτε να γίνεται διπλή δουλειά σε ορισμένες περιοχές και πολλές φορές τα αποτελέσματα να έχουν μεγάλες αποκλίσεις, είτε να υπάρχουν περιοχές με τις οποίες δεν ασχολείται κανείς. Καθώς ο διαχωρισμός των αρμοδιοτήτων των φορέων δεν είναι ουσιαστικός παρά μόνο θεωρητικός, και κυριαρχεί η έλλειψη συνεργασίας των συμβαλλόμενων μερών ακόμη και αν είναι τμήματα ενός ενιαίου φορέα, το αποτέλεσμα είναι ελλιπές και πολλές φορές δεν αντικατοπτρίζει την πραγματικότητα ενώ αφορά σε μικρό ποσοστό το συνόλου των δημοσίων κτημάτων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι σημαντικότεροι φορείς καταγραφής, διαχείρισης και προστασίας της δημόσιας περιουσίας. Υπάρχουν φορείς εντός του δημοσίου τομέα όπως είναι το ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (Τ.Π. & Δ.), οι οποίοι είναι Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ) και φορείς εκτός του Δημοσίου Τομέα όπως η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (Ε.Τ.Α.Δ. ΑΕ) καθώς και το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.(Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. Α.Ε.), ενώ τα Εθνικά Κληροδοτήματα αποτελούν αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Εθνικών Κληροδοτημάτων που υπάγεται στο Υπουργείο Οικονομικών. Συγκεκριμένα :

1. Υπουργείο Οικονομικών (αστικά και αγροτικά,, αιγιαλός – παραλία, ανταλλάξιμα κτήματα, απαλλοτριώσεις, κληροδοτήματα, κλπ)
2. Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (δάση, εποικιστικές εκτάσεις, λιβάδια, χορτολίβαδα, ιχθυοτροφεία, κλπ)
3. Υπουργείο Εθνικής Άμυνας (ακίνητα για στρατιωτικούς σκοπούς, στρατόπεδα, κλπ)

4. Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (δικαστικά κτίρια, φυλακές, κλπ)
5. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (δρόμοι, πλατείες, πεζοδρόμια, γέφυρες, σήραγγες, κλπ)
6. Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού (εκκλησίες, σχολεία, γυμναστήρια, στάδια, μουσεία, μνημεία, αρχαιολογικοί χώροι, κλπ)
7. Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (κρατικοί αερολιμένες, μεταλλεία, λατομεία, αλυκές)
8. Υπουργείο Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας (απαλλοτριωθείσες εκτάσεις υπέρ της Πρόνοιας για παραχώρηση σε δικαιούχους αποκατάστασης)
9. Υπουργείο Υγείας (νοσοκομεία)
10. Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου ΑΕ (πρώην ΚΕΔ και ΕΟΤ)
11. Λιμενικά Ταμεία, Οργανισμός, Λιμένος Πειραιά, Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης, κλπ
12. Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας (ΟΤΕ, ΟΣΕ, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, ΕΥΑΘ, κλπ)
13. Ο.Τ.Α. (Αστικά, αγροτικά, βοσκήσιμες γαίες)

Ανάλογα με τις αρμοδιότητές τους μπορεί να γίνει η παρακάτω κατάταξη στους φορείς που προαναφέρθηκαν :

- **ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε. (Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.)**

Μέχρι το 1979, το Υπουργείο Οικονομικών είχε την ευθύνη για την καταγραφή, προστασία, διαχείριση και αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας αρμοδιότητός του. Με το ν. 973/79 ιδρύθηκε η Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου (ΚΕΔ) στην αρμοδιότητα της οποίας, μεταξύ άλλων, περιήλθε και

η διαχείριση και αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών, πλην ορισμένων περιπτώσεων τις οποίες διαχειρίζονται οι Κτηματικές Υπηρεσίες.

Με κοινή υπουργική απόφαση έγινε το Δεκέμβριο του 2011 η συγχώνευση της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (ΚΕΔ) με την Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα (ΕΤΑ) με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη και τη μεταφορά αρμοδιοτήτων από την ΚΕΔ στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών και τον Οργανισμό Σχολικών Κτηρίων. Η απόφαση που φέρει τις υπογραφές των Υπουργών Οικονομικών, Παιδείας, Υποδομών και Πολιτισμού, προβλέπει πως η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου απορροφάται από την ΕΤΑ η οποία μετονομάζεται σε «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» (ΕΤΑΔ Α.Ε.) και εποπτεύεται από το Υπουργείο Οικονομικών. Βάσει της απόφασης, ο Υπουργός Πολιτισμού και Τουρισμού θα διατυπώνει τη σύμφωνη γνώμη του για τα θέματα που αφορούν τα ακίνητα, έργα ή προγράμματα, που ανήκαν πριν τη συγχώνευση, στην εταιρεία Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα.

Το μεγαλύτερο ποσοστό των δημοσίων ακινήτων υπάγεται πλέον στην ΕΤΑΔ. Με τη συγχώνευση των εταιρειών έγινε και μεταφορά των αρμοδιοτήτων. Η ΚΕΔ, αρμόδια για τη χαρτογράφηση και την κτηματογράφηση των ακινήτων του Δημοσίου, καθώς και των ακινήτων του που βρίσκονται στο εξωτερικό, μεταφέρει και προσθέτει τις αρμόδιές της σε αυτές της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών και ασκούνται πλέον από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων. Η αξιοποίηση δημοσίων εκτάσεων είτε με ανέγερση κτιρίων από την απορροφημένη εταιρεία, είτε μέσω συμπράξεων με τον Ιδιωτικό Τομέα (ΣΔΙΤ) αποσπάται ως δραστηριότητα από την ΚΕΔ Α.Ε. και συνεχίζεται από τον «Οργανισμό Σχολικών Κτηρίων Α.Ε.».

Πιο συγκεκριμένα, η ΕΤΑΔ μπορεί να πουλάει ή να εκμισθώνει ακίνητα του Δημοσίου με δημόσιο διαγωνισμό και να παραχωρεί τη χρήση για ορισμένο

ή αόριστο χρόνο ακινήτων του Δημοσίου δωρεάν ή με αντάλλαγμα σε ΝΠΙΔ τα οποία εκπληρούν κοινωνικούς σκοπούς για την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών ή την εκπλήρωση των σκοπών τους..

Επίσης η ΕΤΑΔ δραστηριοποιείται στον τομέα των μισθώσεων και εκποιήσεων, στις παραχωρήσεις ακινήτων, αλλά και στις Προγραμματικές Συμβάσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ν.3614/2007. Ειδικότερα, έχει τη δυνατότητα να συνάπτει συμβάσεις μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή παραχώρησης ενοχικού δικαιώματος επί ακινήτου έναντι ανταλλάγματος με ταυτόχρονη μίσθωση του ίδιου ακινήτου ή με ταυτόχρονη συμφωνία κατασκευής επ' αυτού κτιρίου ή επισκευής ήδη υφιστάμενου επ' αυτού κτιρίου και μίσθωσης του ίδιου ακινήτου. Επίσης, έχει τη δυνατότητα να μισθώνει μακροχρόνια, με διάρκεια άνω των 12 ετών και μέχρι 99 έτη, ή να συνάπτει μικτή σύμβαση των παραπάνω περιπτώσεων.

Η διαχείριση γίνεται μέσω του **ψηφιακού συστήματος της ΕΤΑΔ** όπου γίνεται χωρική και περιγραφική απεικόνιση των ακινήτων. Το σύστημα αυτό αποτελείται από μία **Υποστηρικτική Μονάδα Μητρώου Ακινήτων** η οποία συνδέεται με μία βάση δεδομένων, το Μητρώο των Δημοσίων Ακινήτων. Στο Μητρώο καταγράφονται όλα τα νομικά και τεχνικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, δηλαδή : Αριθμός Βιβλίου Καταγραφής, Περιφερειακή Ενότητα, Δήμος, Είδος ακινήτου, Έκταση, Νέο Καθεστώς (μίσθωση, παραχώρηση, εκποίηση), ΔΟΥ στην οποία υπάγεται, ΑΚ, κλπ.

δυνατότητα επιλογής διαφόρων κριτηρίων στο περιβάλλον του GIS. Παρουσιάζονται ενδεικτικά παραδείγματα κριτηρίων παρακάτω:

▣ Ζώνες Προστασίας/Πράξεις Χαρακτηρισμού

- Ορεινοί Όγκοι
- NATURA 2010
- Δασικές Εκτάσεις

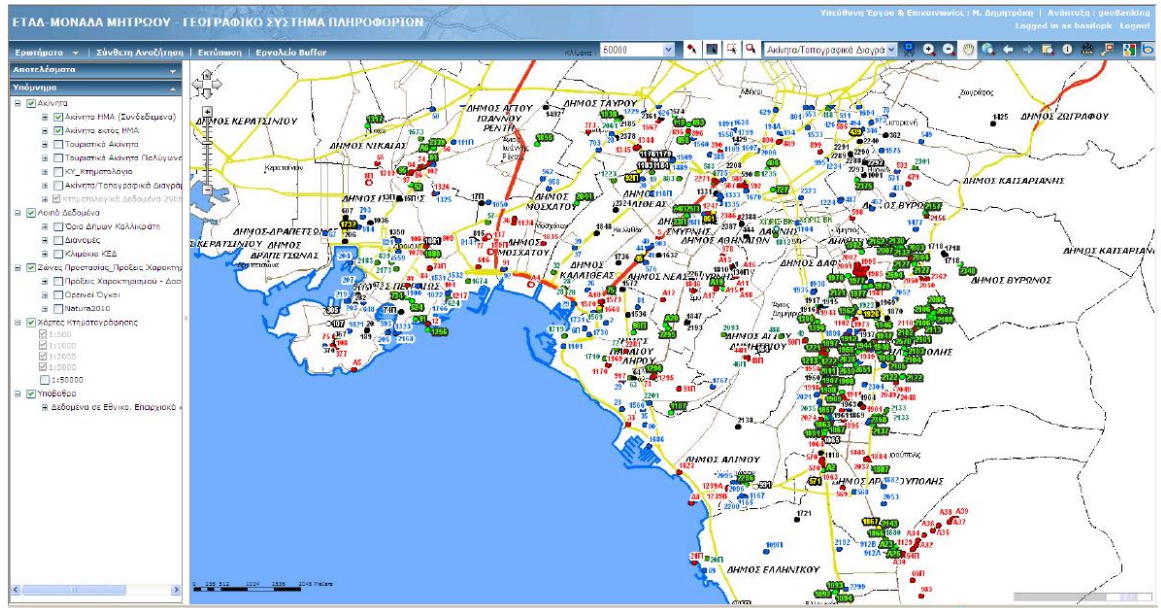
▣ Ακίνητα

- Ακίνητα ΗΜΑ
- Ακίνητα εκτός ΗΜΑ
- ΚΥ_Κτηματολόγιο
- Ακίνητα/Τοπογραφικά Διαγράμματα
- Κτηματολογικά δεδομένα (απεικόνιση με ΚΑΕΚ)
 - Μερικώς δημόσια
 - Άγνωστος
 - Δημόσιο
 - Μερικώς άγνωστο
 - Υπόλοιπα

▣ Χάρτες Κτηματογράφησης

- 1:50000

- 1:5000
- 1:2000
- 1:1000
- 1:500



Εικόνα 4.2.: Γραφική Απεικόνιση ακινήτων από το Μητρώο Ακινήτων της ΕΤΑΔ ΑΕ σε περιβάλλον GIS

Πηγή : ΕΤΑΔ ΑΕ

Στα Παραρτήματα Γ και Δ που επισυνάπτονται, παρουσιάζονται δύο παραδείγματα ακινήτων από το Μητρώο Ακινήτων της ΕΤΑΔ ΑΕ, καθώς και δύο παραδείγματα γραφικής αναπαράστασης των ακινήτων του Δημοσίου σε περιβάλλον GIS, από το αρχείο της ΕΤΑΔ Α.Ε.. Στο πρώτο παράδειγμα, παρουσιάζεται μία απεικόνιση των ακινήτων σε υπόβαθρο όπου έχει ενεργοποιηθεί το κριτήριο των ζωνών προστασίας και εμφανίζονται προστατευόμενες περιοχές, όπως για παράδειγμα αυτές που ανήκουν στο δίκτυο NATURA. Η δεύτερη απεικόνιση διαφοροποιείται από την προηγούμενη καθώς στο υπόβαθρο απεικονίζονται και στοιχεία από

επαρχιακό και εθνικό σύστημα, όπως π.χ. τα οικοδομικά τετράγωνα και οι ρυμοτομικές γραμμές.

Η πρώην ΚΕΔ είχε καταγράψει 70.000 δημόσια κτήματα, τα οποία δεν είναι όλα διαχειρίσιμα. Στην πραγματικότητα, ο αριθμός αυτός είναι αρκετά μικρότερος καθώς πολλά από αυτά είναι διπλογραμμένα, ρυμοτομούμενα, κλπ. Σύμφωνα με στοιχεία, η εταιρεία διαθέτει 11.000 διαχειριστικούς φακέλους ακινήτων πολλοί από τους οποίους είναι ανενεργοί. Μεγάλο πρόβλημα δημιουργείται επίσης, επειδή δεν έχει γίνει διαχωρισμός των ενεργών από τα ανενεργά κτήματα λόγω νομικών εκκρεμοτήτων, κλπ. Τα δεδομένα της διατηρούνται σε φακέλους (αναλογική μορφή), οι οποίοι βρίσκονταν σε κακή κατάσταση καθώς ήταν πολύ παλιοί, αλλά το μεγαλύτερο ποσοστό τους έχει ανανεωθεί, έχει περαστεί σε νέους φακέλους και υπάρχει πλέον και η αντίστοιχη ψηφιακή καταγραφή του στο μητρώο της εταιρείας.

Για παράδειγμα, ένας φάκελος μίσθωσης περιλαμβάνει:

- το αρχικό μισθωτήριο του ακινήτου (υπογεγραμμένο από την ΚΕΔ ή τον εκάστοτε μισθωτή),
- τεχνικά στοιχεία που χαρακτηρίζουν το ακίνητο όπως είναι τοπογραφικά διαγράμματα, άδεια λειτουργίας κλπ,
- στοιχεία αλληλογραφίας με άλλες υπηρεσίες με χρονολογική σειρά από το παλαιότερο στο πιο πρόσφατο,
- νέο μισθωτήριο (αν υπάρχει) που να δίνει παράταση στη μίσθωση,
- χρηματικούς καταλόγους και τις τριπλότυπες περιληπτικές καταστάσεις μέσω των οποίων γίνεται έλεγχος για τη μίσθωση του ακινήτου και λειτουργεί σαν βεβαίωση-απόδειξη είσπραξης καθώς κατατίθεται στην Εφορία και επιστρέφει υπογεγραμμένη στην εταιρεία και καταχωρείται στο φάκελο του ακινήτου. Οι κατάλογοι αυτοί, καθώς και οι καταστάσεις αφορούν τα οικονομικά στοιχεία της

μίσθωσης, περιλαμβάνουν και το δείκτη τιμαρίθμου σύμφωνα με τον οποίο γίνεται η αναπροσαρμογή της μίσθωσης και ελέγχεται αν ο μισθωτής είναι συνεπείς στις υποχρεώσεις του σε ετήσια βάση.

- ο φύλλο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου
- ο διοικητικά και οικονομικά έγγραφα, όπως αγωγές δικαστηρίων, καταγγελίες, έγγραφα που αφορούν μισθωτή-εκμισθωτή (εάν υπάρχουν), τράπεζες και Εφορία

Κτηματικές Υπηρεσίες Υπουργείου Οικονομικών. (Κ.Υ.)

Οι Κτηματικές Υπηρεσίες είναι αρμόδιες για τα εξής :

- i. Δημόσια κτήματα ιδιωτικής περιουσίας

(κάλυψη, προστασία, διαχείριση ειδικών περιπτώσεων)

- ii. Δημόσια κτήματα κοινόχρηστης δημόσιας περιουσίας

(χάραξη, προστασία, διαχείριση αιγιαλών, αμμοληψίες, διαχείριση θαλάσσιων χώρων)

- iii. Ανταλλάξιμα κτήματα

(κατάληψη, προστασία και διαχείριση)

- iv. Απαλλοτριώσεις

(διαδικασία προεκτίμησης, πόρισμα δικαιωμάτων δημοσίων)

- v. Κληροδοτήματα

- vi. Στέγαση δημόσιων υπηρεσιών

Οι Κ.Υ. σήμερα δεν έχουν την απαραίτητη οργάνωση ούτε και τα αναγκαία μέσα ώστε να προστατέψουν και να διαχειριστούν όλη την Α.Π.Δ. είτε πρόκειται για εντός, είτε για εκτός συναλλαγής ακίνητα, είτε για δημόσια, είτε για κοινόχρηστα. Πιο αναλυτικά, υπάρχει τουλάχιστον μία Κτηματική Υπηρεσία για κάθε Περιφερειακή Ενότητα η οποία τηρεί κάποια Βιβλία Καταγραφής, όπου κάθε ΑΚ ή ΔΚ καταχωρείται με τον αντίστοιχο κωδικό Αριθμό Βιβλίου Καταγραφής (ΑΒΚ) ο οποίος είναι μοναδικός. Τα Βιβλία Καταγραφής ισοδυναμούν με τα Κτηματολογικά Βιβλία και περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες για κάθε ακίνητο, είτε πρόκειται για κάποιο που βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο, είτε άλλο που διεκδικείται με αίτηση εξαγοράς, είτε για εκχωρηθέντα ακίνητα που δεν έχουν διαγραφεί ακόμη π.χ. δασικά, ή μη ομοειδή όπως είναι οι νήσοι και οι αρχαιολογικοί χώροι

ακόμη και αδιαπίστωτα ή δπλοεγγεγραμμένα ή άλλα για τα οποία δεν υπάρχει καμία πληροφορία. Συναντώνται επίσης και άλλες κατηγορίες ακινήτων σε σχέση με τη χρήση τους, για παράδειγμα δασικά, κοίτες ποταμών, κλπ αλλά και αρχαιολογικοί χώροι, νήσοι, ρυμοτομημένα, ειδικής φύσης κλπ. Συμπερασματικά, δεν υπάρχει καμία ομοιογένεια, πληρότητα και αξιοπιστία στις καταγεγραμμένες πληροφορίες των ΚΥ.

Εκτός από τους σημαντικότερους φορείς οι οποίοι αναφέρθηκαν, υπάρχουν και άλλοι οι οποίοι εμπλέκονται με τη Δημόσια Περιουσία, έχουν στην κυριότητά τους ένα μικρό μερίδιο αυτής και συμβάλλουν στην αξιοποίησή της. Έτσι, σύμφωνα με έρευνα της Ελληνικής Εταιρείας Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (ΕΕΤΑΑ) εκτιμάται ότι η περιουσία των ΟΤΑ ξεπερνά τα 50 εκατ. στρέμματα. Σε αντίστοιχη έρευνα προέκυψε πως ο εκτιμώμενος αριθμός ακινήτων του ΟΣΕ ανέρχεται σε 4.000 γεωτεμάχια, έκτασης 100.000 στρεμμάτων και περίπου 4.800 άλλα ακίνητα και η αξία του εκτιμήθηκε το 2005 σε 4,6 δις. ευρώ. Στο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας (ΥΕΘΑ) περιλαμβάνονται 4.560 ακίνητα διαφόρων κατηγοριών, συνολικής έκτασης περίπου 250 εκατ. τμ. Ακίνητα με σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης υπάγονται στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, στο Υπουργείο Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στα Πανεπιστήμια, στη ΔΕΗ, στον Οργανισμό Σχολικών Κτηρίων, στις λοιπές ΔΕΚΟ ενώ άλλα είναι συνιδιοκτησία διαφόρων δημόσιων φορέων.

4.3. ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΩΝ

Για την αντιμετώπιση των καταπατήσεων και για την προστασία των Δημοσίων Κτημάτων (ιδιωτικών και κοινόχρηστων) θεσπίστηκαν αρκετοί νόμοι. Αντικείμενο της προστασίας όπως αναφέρεται στις διατάξεις του άρθρου 1 του α.ν. 1539/38 είναι όλα τα ακίνητα, ανεξάρτητα από τον φορέα διαχείρισής τους. Για τις διαχειριζόμενες του Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων εκτάσεις, δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις περί προστασίας δ.κ. εκτός και αν πρόκειται για δ.κ. που αναλήφθηκαν από το Υπουργείο για διανομή. Όσον αφορά στους Ο.Τ.Α., για την προστασία των κτημάτων των Δήμων και Κοινοτήτων εφαρμόζεται η νομοθεσία που ισχύει εκάστοτε για την προστασία της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, εκτός από τα άρθρα 8-20 του α.ν. 1539/38.

Τα μέτρα που προβλέπονται για την προστασία είναι προληπτικά και κατασταλτικά. Συνήθως, εφαρμόζονται μόνο κατασταλτικά, καθώς για τα προληπτικά απαιτείται ειδική χρονοβόρα διαδικασία (πινακίδες, περιφράξεις, κλπ). Επιγραμματικά τα μέτρα που εφαρμόζονται είναι τα εξής :

1. Πρωτόκολλο Αποζημίωσης Αυθαίρετης Χρήσης (Π.Α.Α.Χ.)
2. Πρωτόκολλο Διοικητικής Αποβολής (Π.Δ.Α.)
3. Πρωτόκολλο κατεδάφισης αυθαίρετων κτισμάτων (αφορά αιγιαλό και παραλία μόνο)
4. Μηνυτήρια αναφορά σε εισαγγελέα για προσωρινή ρύθμιση σε περίπτωση αμφισβήτησης διακατοχής ορισμένου κτήματος
5. Ποινική Δίωξη (παραπομπή στον εισαγγελέα Πλημ/κων)

5. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

5.1. Σχεδιασμός του προτεινόμενου μοντέλου

Από τα δεδομένα που παρατάθηκαν προηγουμένως είναι σαφές πως το μοντέλο του Εθνικού Κτηματολογίου πρέπει να αναδιαμορφωθεί προκειμένου να είναι αποτελεσματικότερο, φιλικό στους χρήστες και να συμβαδίζει με τις τάσεις που επικρατούν παγκοσμίως στα κτηματολογικά συστήματα. Η προσαρμογή στα πρότυπα ποιότητας και η ένταξή του σε μία «κοινότητα μοντέλων» με κοινές αρχές και χαρακτηριστικά δίνει στη χώρα τη δυνατότητα να οργανώσει και να διαχειριστεί βέλτιστα και αποτελεσματικότερα τα κτηματολογικά της δεδομένα ακολουθώντας δοκιμασμένες κατευθύνσεις.

Το υφιστάμενο μοντέλο του Εθνικού Κτηματολογίου έχει σχεδιαστεί ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες της ελληνικής πραγματικότητας και δεν πραγματοποιήθηκε βάσει κάποιου προτύπου καθώς όταν δημιουργήθηκε δεν υπήρχε κάποιο πρότυπο να ακολουθήσει. Εμφανίζονται προβλήματα που χρήζουν αντιμετώπιση σήμερα, όπως η πολλαπλή αποθήκευση των ίδιων δεδομένων, γεγονός που εμποδίζει την αποτελεσματική του λειτουργία. Η ανάγκη χάραξης μίας νέας πορείας στο μέλλον με την αναδιαμόρφωση του μοντέλου είναι εμφανής σήμερα. Το προτεινόμενο μοντέλο που παρουσιάζεται παρακάτω μπορεί να διευκολύνει την αποτελεσματικότερη παροχή δεδομένων σε όλους τους χρήστες με απλοποιημένες διαδικασίες, κατανοητές και εύχρηστες οντότητες, ενώ παράλληλα, μειώνει τη διπλή αποθήκευση δεδομένων.

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης διερευνήθηκε αναλυτικά το Land Administration Domain Model (LADM), το οποίο περιγράφεται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 2.7., και χρησιμοποιείται ως βάση για την αναπροσαρμογή του μοντέλου του Εθνικού Κτηματολογίου.

Αρχικά, απαιτείται η προσαρμογή των υφιστάμενων κλάσεων στις βασικές κλάσεις του LADM και στη συνέχεια προκύπτει η ανάγκη δημιουργίας

επιπρόσθετων κλάσεων για τη βέλτιστη και ακριβέστερη περιγραφή της ελληνικής πραγματικότητας.

Έγινε μία προσπάθεια αντιστοίχισης των οντοτήτων του μοντέλου του Εθνικού Κτηματολογίου με αυτές του LADM, καθώς, όπως παρουσιάζεται και στο παράρτημα το υφιστάμενο μοντέλο έχει περίπλοκη δομή και πολύ μεγάλη έκταση. Επιλέχθηκαν οι πλέον σημαντικές χαρακτηριστικές οντότητες του υφιστάμενου μοντέλου και έτσι παρουσιάζεται παρακάτω η αντιστοίχιση:

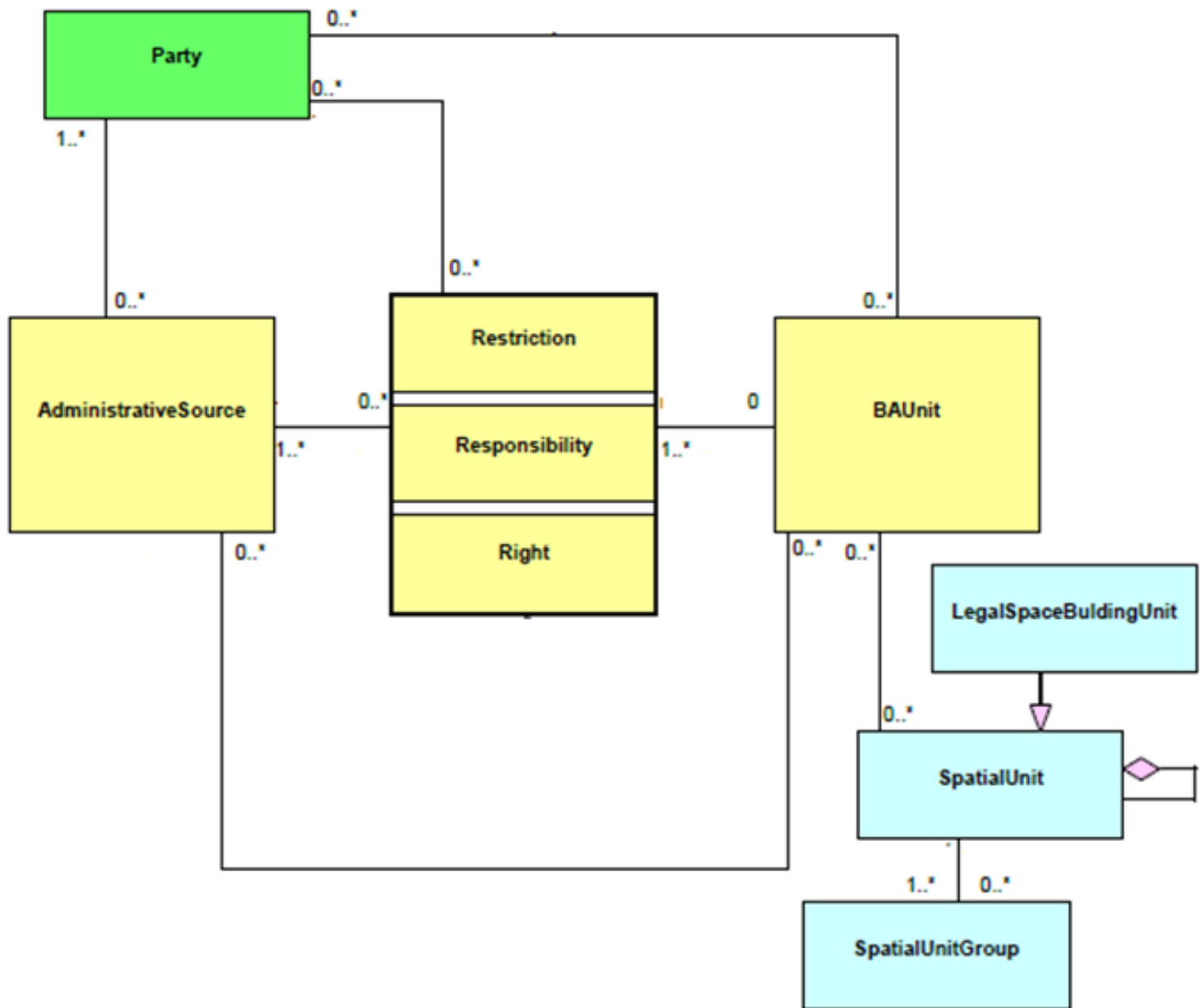
- Στην κλάση **LA_Party** ανήκουν τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που αποθηκεύονται στην οντότητα BEN στο υπάρχον μοντέλο. Αντιστοιχίζονται επίσης, τα στοιχεία των Πινάκων RIGHT_PARENT, DOC_ISSUER, ID_ISSUER_TYPE_LUT και BEN_PARENT_LUT.
- Στις κλάσεις **LA_RRR** αντιστοιχούν εννοιολογικά τα δικαιώματα, οι περιορισμοί και οι υποχρεώσεις όλων των δικαιούχων που βρίσκονταν στην οντότητα RIGHT του υφιστάμενου μοντέλου. Επίσης, οι Πίνακες CURRENCY_LUT, RIGHT_TYPE_LUT, και STATUS_LUT αντιστοιχίζονται στην οντότητα των δ-π-υ.
- Στην κλάση **LA_BAUnit** μεταφέρονται οι μονάδες ιδιοκτησίας που αποθηκεύονται στο υπάρχον μοντέλο στον Πίνακα PROP, οι κτηματολογικοί τομείς (Πίνακας ASTTOM) και οι κτηματολογικές ενότητες (Πίνακας ASTENOT). Αντιστοιχούν επίσης, τα ειδικά ιδιοκτησιακά αντικείμενα (ΕΙΑ),. Τέλος, τα στοιχεία των συμπληρωματικών πινάκων PROPERTY_TYPE_LUT, UNIT_LUT, ENTOS_SXEDIΟΥ_LUT, MAJOR_PROP_TYPE_LUT, και PROP_BLD μπορεί να ενταχθούν σε αυτή την κλάση.
- Στην οντότητα **LA_AdministrativeSource** αντιστοιχίζονται όλες οι διοικητικές πηγές των δεδομένων που χρησιμοποιούνται και εμφανίζονται στους Πίνακες TOΠΟΓΡΑΦΙΚΟ_LUT, RIGHT_ORIGIN, RIGHT_STANDARD_COMMENTS, PROPERTY_STANDARD_COMMENTS,

BLD_STANDARD_COMMENTS, STANDARD_COMMENTS, καθώς και όλα τα σχετικά έγγραφα του πίνακα DOC και του συμπληρωματικού του DOC_PARENT, DOC_BEN_PARENT, DOC_BEN_RIGHT, DOC_ISSUER, RIGHT_ORIGIN και DOC_TYPE_LUT.

- Στην κλάση **LA_SpatialUnit** μπορούν να μεταφερθούν τα στοιχεία του Πίνακα BLD και του Πίνακα των γεωτεμαχίων (PST). Τα στοιχεία των πινάκων LAND_USE_LUT, PROP_ADR, , ΟΤΑ, VERTEL, ADRS αντιστοιχίζονται επίσης σε αυτή την κλάση.

Όπως απεικονίζεται στο επόμενο διάγραμμα, ο πυρήνας του προτεινόμενου μοντέλου διαχείρισης της δημόσιας περιουσίας αποτελείται από τις τέσσερις βασικές οντότητες του LADM:

- LA_Party (Πρόσωπα),
- LA_RRR (Δικαιώματα, Περιορισμοί, Υποχρεώσεις),
- LA_BAUnit (Βασική Μονάδα Ακίνητης Ιδιοκτησίας),
- LA_SpatialUnit (Χωρική Μονάδα).



Διάγραμμα 5.1. : Προτεινόμενο μοντέλο διαχείρισης της Δημόσιας Περιουσίας

5.1.1. Η οντότητα «Πρόσωπο» (LA_Party)

Στην οντότητα Πρόσωπο συγκεντρώνονται όλα τα συμβαλλόμενα με τη δημόσια περιουσία μέρη και διαδραματίζουν κάποιο ρόλο σε μία οποιαδήποτε δικαιοπραξία. Αποτελείται από τα Νομικά και τα Φυσικά Πρόσωπα. Στα νομικά πρόσωπα περιλαμβάνονται όλες οι συμβαλλόμενες εταιρείες, οργανισμοί, θρησκευτικοί οργανισμοί, μη Κυβερνητικές Οργανώσεις, τοπικές Αρχές Αυτοδιοίκησης, τα Υπουργεία και οι αρμόδιες Διευθύνσεις και Υπηρεσίες τους και η Εφορία. Στα φυσικά πρόσωπα συγκαταλέγονται όλα τα φυσικά πρόσωπα, καθένα συμμετέχει με την ιδιότητά του στο μοντέλο, όπως για παράδειγμα τραπεζίτης, συμβολαιογράφος, δικηγόρος, κλπ. Μία μονάδα ιδιοκτησίας μπορεί να αποτελέσει πρόσωπο, καθώς μπορεί να έχει κάποιο εμπράγματο δικαίωμα ή περιορισμό. Κάθε ένα από τα Υπουργεία που εμπλέκονται με τη Δημόσια Περιουσία είναι ένα από τα "parties" στο προτεινόμενο μοντέλο, όπως επίσης και οι Κτηματικές Υπηρεσίες και οι υπόλοιπες αρμόδιες για τα δημόσια κτήματα Διευθύνσεις και έχουν η κάθε μία, ξεχωριστό κωδικό της οντότητας «πρόσωπο» (pID).

Η οντότητα LA_Party συνοδεύεται από τρεις εξωτερικές κλάσεις, την *External::ExtΦυσικόΠρόσωπο*, που αφορά στα χαρακτηριστικά των φυσικών προσώπων, την *External::ΜηΦυσικόΠρόσωπο*, που αφορά στα χαρακτηριστικά των μη φυσικών προσώπων και την *External::ExtΔιεύθυνση*.

Κάθε οντότητα προσώπου έχει ένα μοναδικό αριθμό (*pID*), δηλαδή, κάθε Υπουργείο θα έχει μοναδικό αριθμό, κάθε Υπηρεσία ή Διεύθυνση του Υπουργείου θα έχει ξεχωριστό αριθμό, ενώ στο *name* του κάθε προσώπου πρέπει να εισάγεται ολόκληρο το όνομα του κάθε προσώπου.

Παρουσιάζονται παρακάτω η οντότητα «πρόσωπο» (LA_Party) καθώς και οι λίστες κωδικών για τα «LA_PartyRole» και «LA_PartyRoleType».



Διάγραμμα 5.2. : Η οντότητα «Πρόσωπο» (GR_Party) και οι λίστες κωδικών της

Όπως φαίνεται και στο παραπάνω διάγραμμα της οντότητας «Πρόσωπο», προστέθηκε ένα επιπλέον πεδίο σε αυτή το «typeμΦΠ: GR_μηΦυσικόΠρόσωπο». Το πεδίο αυτό συμπληρώνεται σε περίπτωση που στο πεδίο «type» εισάγεται η τιμή «ΜηΦυσικόΠρόσωπο». Κρίθηκε αναγκαίο να δημιουργηθεί το επιπλέον αυτό πεδίο καθώς πρέπει να καθοριστούν και να αποσαφηνιστούν πλήρως οι αρμοδιότητες που έχει το κάθε εμπλεκόμενο με τη Δημόσια Περιουσία πρόσωπο.

Για παράδειγμα, αν εισαχθεί στο σύστημα η Κτηματική Υπηρεσία Ανατολικής Αττικής θα διαμορφωθούν τα πεδία ως εξής :

+ pID : 578900345

+ extPID : 2231564

+ name : ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

+ role : δικαιούχος

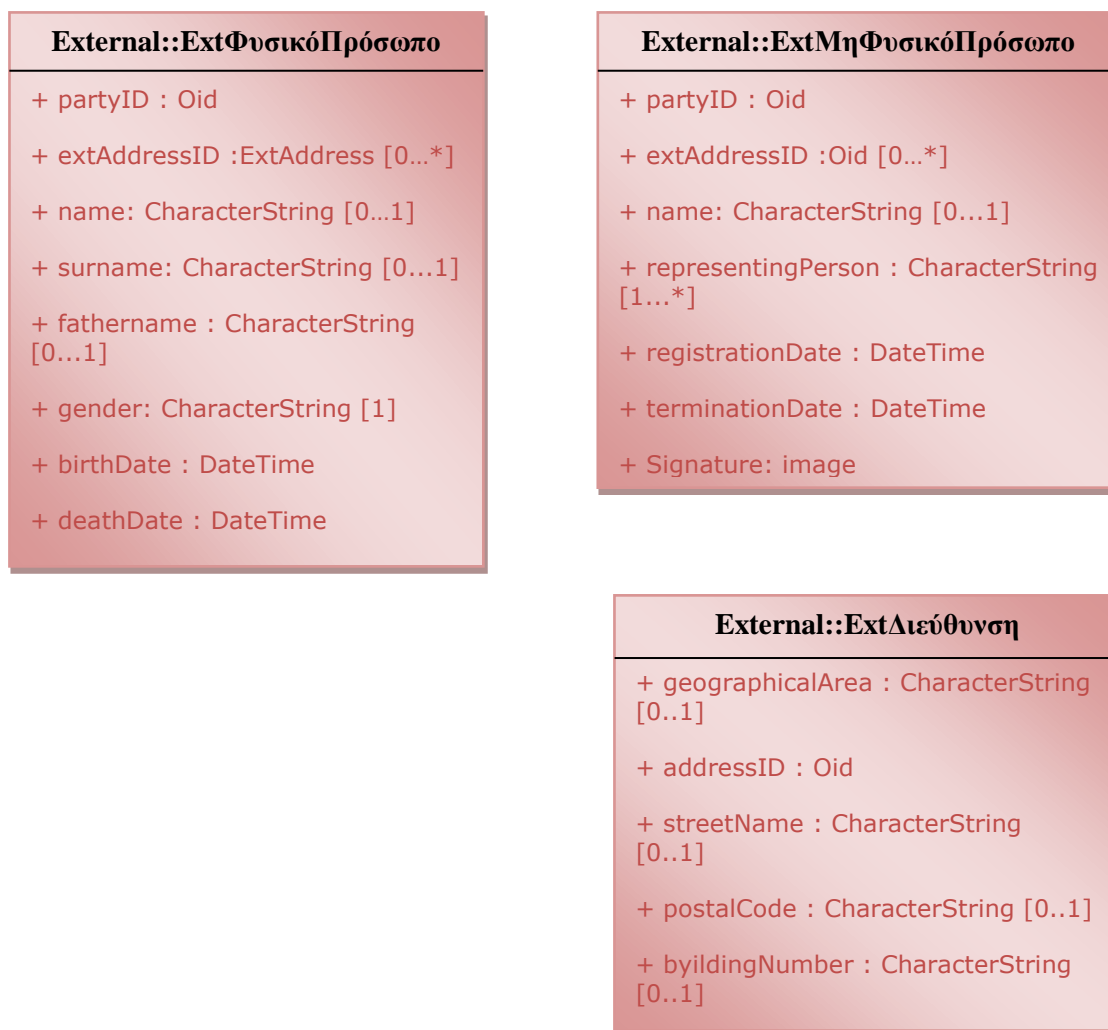
+ type : μηΦυσικόΠρόσωπο

+ typeμΦΠ : Υπουργείο Οικονομικών

Παράλληλα, καθώς οι συμβαλλόμενοι με τη δημόσια περιουσία φορείς είναι αρκετοί και πολλές φορές δε διαδραματίζουν μόνο ένα ρόλο στο σύστημα δημιουργήθηκαν ορισμένες εξωτερικές κλάσεις στις οποίες θα καταχωρούνται τα στοιχεία των προσώπων. Ειδικότερα, τα βασικά στοιχεία των φυσικών και των μη φυσικών προσώπων θα αποθηκεύονται στο LA_Party και τα υπόλοιπα θα λαμβάνονται με σύνδεση στο εξωτερικό αρχείο ενός άλλου συστήματος στο οποίο θα αποθηκεύονται οι εξωτερικές κλάσεις.

Πιο συγκεκριμένα, στην *External::ExtΦυσικόΠρόσωπο* ,θα εισάγονται τα δεδομένα των φυσικών προσώπων, δηλαδή ξεχωριστά το όνομα, το επώνυμο, το όνομα πατέρα, η διεύθυνση, η ημερομηνία γέννησης (η ημερομηνία θανάτου σε περίπτωση που πρόκειται για πρόσωπο που δεν βρίσκεται στη ζωή), ο αριθμός ταυτότητας και η ηλεκτρονική υπογραφή.

Αντίστοιχα, στην *External::ExtΜηΦυσικόΠρόσωπο*, θα εισάγονται τα δεδομένα των μη φυσικών προσώπων, δηλαδή η επωνυμία, ένας αναγνωριστικός κωδικός, η ηλεκτρονική υπογραφή, ο εκπρόσωπος του μη Φυσικού Προσώπου, η ημερομηνία εγγραφής του στο σύστημα και πιθανόν η ημερομηνία διαγραφής.

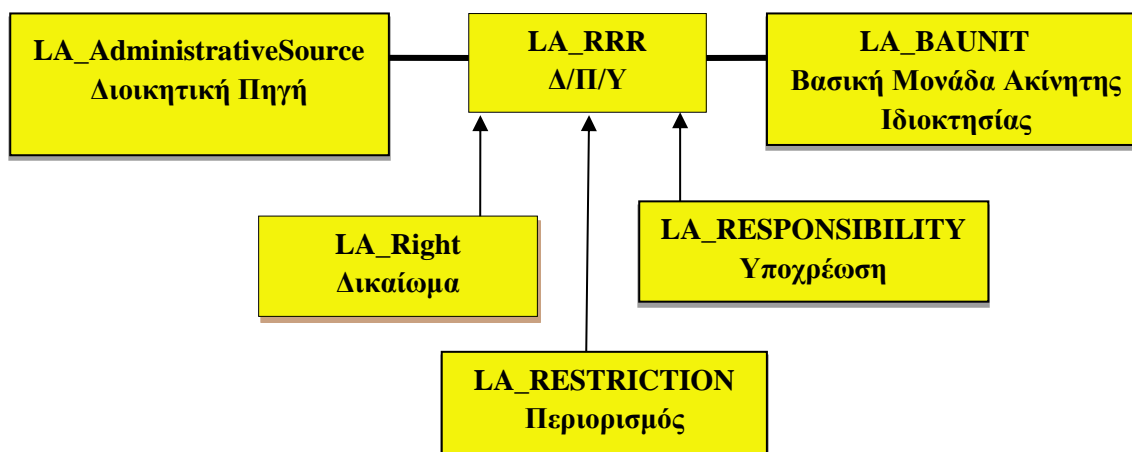


Διάγραμμα 5.3. : Οι εξωτερικές οντότητες της ομάδας «Πρόσωπο» (GR_Party)

5.1.2. Οι οντότητες «Βασική Μονάδα Ακίνητης Ιδιοκτησίας (LA_BAUnit) και «Δικαιώματα – Περιορισμοί – Υποχρεώσεις» (LA_RRR).

Οι οντότητες LA_BAUnit και LA_RRR αποτελούν τις βασικές κλάσεις του διοικητικού πακέτου (Legal/Administrative Package) του προτεινόμενου μοντέλου.

Πιο αναλυτικά, η οντότητα «Βασική Μονάδα Ακίνητης Ιδιοκτησίας» αποτελείται από μία ή περισσότερες χωρικές μονάδες σύμφωνα με το LADM οι οποίες συνδέονται με ένα ή περισσότερα δικαιώματα – υπηρεσίες - περιορισμούς. Η έννοια της διοικητικής μονάδας δεν υπήρχε μέχρι σήμερα στο υφιστάμενο μοντέλο και στο προτεινόμενο μοντέλο περιλαμβάνει όλες τις ιδιοκτησίες, τους κτηματολογικούς τομείς, τις κτηματολογικές ενότητες και τα ειδικά ιδιοκτησιακά αντικείμενα του υφιστάμενου μοντέλου.

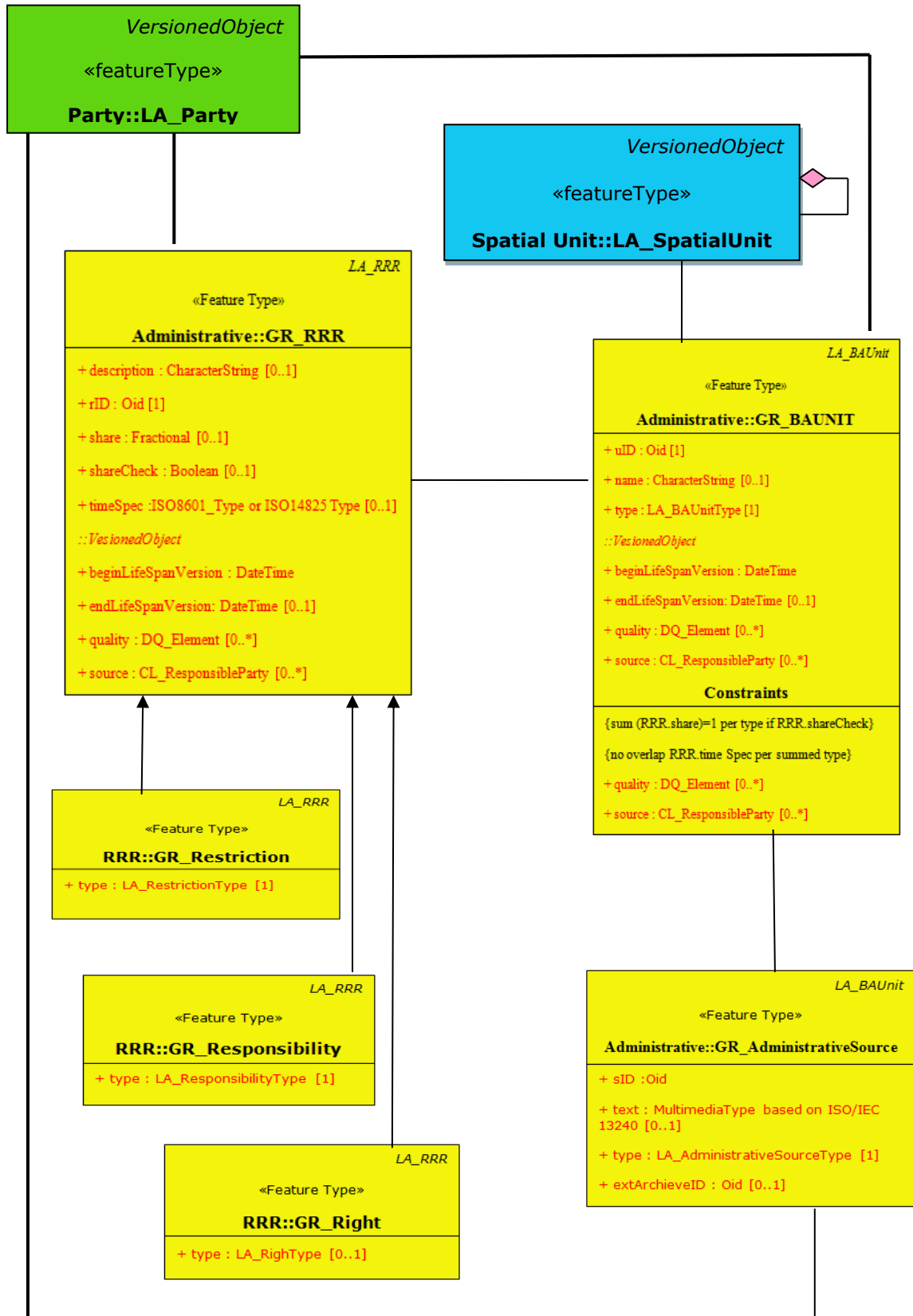


Διάγραμμα 5.4. : Οι κλάσεις που αποτελούν το διοικητικό πακέτο του προτεινόμενου μοντέλου

Η κλάση των δικαιωμάτων - περιορισμών - υποχρεώσεων (LA_RRR) αποτελείται από τρεις υποκατηγορίες :

Αυτή των δικαιωμάτων (LA_Right), αυτή των υποχρεώσεων (LA_Responsibility) και αυτή των περιορισμών (LA_Restriction). Οι υποκατηγορίες αυτές, συνδέουν τα πρόσωπα με τις βασικές μονάδες ακίνητης ιδιοκτησίας του συστήματος. Καθώς βρίσκεται ακόμη υπό συζήτηση ο βαθμός στον οποίο απαιτείται η υποκατηγορία των υποχρεώσεων, στο προτεινόμενο μοντέλο αναφέρονται μόνο οι 2 σημαντικότερες υποχρεώσεις, η υποχρέωση της πληρωμής του φόρου ακίνητης περιουσίας και η υποχρέωση συντήρησης της χωρικής μονάδας ανάλογα με την ιδιαιτερότητα που έχει (αν έχει) σε κάθε περίπτωση. Προκειμένου το μοντέλο να είναι ολοκληρωμένο και να εξασφαλίζει την ακεραιότητα των δεδομένων του έχουν δημιουργηθεί πεδία στα οποία καταχωρίζονται οι πηγές και η ποιότητα των δεδομένων. Πιο αναλυτικά, η τιμή DQ_Element (τύπος δεδομένων από το ISO 19113) και η τιμή CI_ResponsibleParty (τύπος δεδομένων από το ISO 19115) είναι απαραίτητο να εισάγονται σε κάθε οντότητα, ικανοποιώντας τις απαραίτητες προϋποθέσεις εξασφάλισης της ποιότητας και της ακεραιότητας των δεδομένων. Στο πεδίο DQ_Element εισάγονται δεδομένα που αφορούν στην ποιότητα των δεδομένων, ενώ στο CI_ResponsibleParty καθορίζονται,

ξεχωριστά για κάθε οντότητα, τα πρόσωπα που έχουν την ευθύνη διαχείρισής της.



Διάγραμμα 5.5. : Οι οντότητες του διοικητικού πακέτου και η συσχέτισή τους με τις υπόλοιπες οντότητες

Το διοικητικό πακέτο είναι πολύ σημαντικό για το προτεινόμενο μοντέλο καθώς στο Ελληνικό Κτηματολόγιο εγγράφονται και διαχειρίζονται πολλά δικαιώματα και περιορισμοί και ιδιαίτερα για την περίπτωση της δημόσιας περιουσίας, καθώς αποτελούν το βασικό εργαλείο διαχείρισής της. Η ακριβής καταγραφή και ενημέρωση τους σε συνδυασμό με τη γεωγραφική τους ανάλυση αποτελεί σημαντικό εργαλείο αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας.

Τα κύρια εμπράγματα δικαιώματα που συναντώνται στα δημόσια ακίνητα είναι η κυριότητα, οι δουλείες και η υποθήκη.

- **Κυριότητα** : Η αναγνωρισμένη από το νόμο άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του ανθρώπου πάνω στο πράγμα ως προς όλες του τις χρησιμότητες εκτός από εκείνες που αποκλείονται από το νόμο ή από δικαιώματα τρίτων.(πλήρης κυριότητα). Ως ψιλή κυριότητα ορίζεται το δικαίωμα που απομένει όταν η πλήρης κυριότητα έχει στερηθεί του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας και έχει περιοριστεί μόνο στην εξουσία διάθεσής του. Στη Δημόσια Περιουσία εμφανίζεται ορισμένες φορές και συγκυριότητα, δηλαδή κυριότητα η οποία ανήκει σ δύο ή περισσότερα πρόσωπα «εξ' αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη» [ΑΚ 1113]. Η κυριότητα σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος.
- **Μεταλλειοκτησία**: Το δικαίωμα κυριότητας πάνω σε μεταλλείο, που ρυθμίζεται με ειδική νομοθεσία (μεταλλευτική), αλλά είναι χωριστό από το δικαίωμα κυριότητας από το έδαφος όπου βρίσκονται τα μεταλλεύματα (διάσπαση του κανόνα του άρθρου 1001 ΑΚ) και ανήκει για ορισμένα μεταλλεύματα αποκλειστικά στο Κράτος.
- **Χωριστή κυριότητα του Κράτους σε ιαματικές πηγές** : Ρυθμίζεται από το ν.2188/1920 «περί ιαματικών πηγών»

- **Πραγματική δουλεία (servitude/easement):** Το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο που συνίσταται για την εξυπηρέτηση των αναγκών άλλου ακινήτου παρέχοντας ωφέλεια στον εκάστοτε κύριο αυτού. Το ακίνητο υπέρ του οποίου συνίσταται η δουλεία καλείται δεσπόζον, ενώ εκείνο σε βάρος του οποίου συστάθηκε δουλεία, δουλεύον. [ΑΚ 1118-1141]. Ως πραγματικές δουλείες ορίζονται : η δουλεία οδού, η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης ύδατος ή βοσκής ή ξύλευσης, η δουλεία εξώστη πάνω στο δουλεύον. Η δουλεία υπονόμου, η δουλεία μη ανέγερσης, μη παρεμπόδισης του φωτός ή της θέας του δεσπόζοντος. [ΑΚ 1120]
- **Υποθήκη :** Το περιορισμένο δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας που παρέχει στο δικαιούχο την εξουσία προνομιακής ικανοποίησης χρηματικής απαιτήσεως του από την αξία του βαρυνόμενου πράγματος. Αποτελεί δικαίωμα αξίας.[ΑΚ 1257]
- **Παροχή διόδου/διελεύσεως :** Αν το ακίνητο στερείται την αναγκαία δίοδο προς το δρόμο, ο κύριός του έχει δικαίωμα να απαιτήσει δίοδο από τους γείτονες έναντι ανάλογης αποζημίωσης. Τα δικαιώματα διέλευσης που χαρακτηρίζονται ως ειδικές περιπτώσεις δουλείας υπάρχουν γενικότερα για χρήσεις όπως η κατασκευή ή η πρόσβαση σε γραμμές δικτύων κοινής ωφέλειας. Υπάρχουν επίσης παραδοσιακά δικαιώματα διέλευσης πάνω από κάποια συγκεκριμένα γεωτεμάχια για να διευκολύνεται η πρόσβαση σε ποτάμια, ακτές και δρόμους, [Αρβανίτης, 2000]. Το δικαίωμα στο νερό (water right) και το δικαίωμα βοσκής (grazing right) αποτελούν δικαιώματα διέλευσης (rights of way) και ειδικές περιπτώσεις δουλείας.
- **Δουλεία διοχέτευσης :** Ο κύριος του ακινήτου έχει δικαίωμα έναντι καταβολής αποζημίωσης να απαιτήσει τη διοχέτευση νερού πηγής ή πηγαδιού ή ποταμού διαμέσου ξένου αγροτικού ακινήτου εφόσον έχει δικαίωμα πάνω στο νερό αυτό.

- **Δικαίωμα οίκησης** : Σύμφωνα με το άρθρο 1183 ΑΚ είναι το προσωπική δουλεία του δικαιούχου επί βασικής μονάδας ακίνητης ιδιοκτησίας, της οποίας το δικαίωμα κυριότητας είναι εγγεγραμμένο σε άλλο πρόσωπο, να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή το διαμέρισμά της, για καθορισμένο χρονικό διάστημα ή για το υπόλοιπο της ζωής του.
- **Επικαρπία** : Η προσωπική δουλεία που συνίσταται στο εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε αλλότριο αντικείμενο που του παρέχει την εξουσία πλήρους καρπώσεως και χρήσεως του αντικειμένου αυτού, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα διατηρώντας όμως ακέραιη την ουσία του .
- **Μίσθωση (για διαφορετικές χρήσεις γης ή διαφορετικούς σκοπούς)** : είναι η σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει τη χρήση ακινήτου (μίσθιο), δηλαδή την κατοχή αυτού στον μισθωτή. Η μίσθωση (lease) δίνει στο μισθωτή το δικαίωμα της χρήσης ενός γεωτεμαχίου (ή ενός τμήματος ενός μεγαλύτερου γεωτεμαχίου). Αυτός, καταβάλλει το συμφωνημένο μίσθωμα για όσο χρόνο διαρκεί η μισθωτική σχέση και πρέπει πάντοτε να προσδιορίζεται το είδος και η φύση της χρήσης του ακινήτου που εκμισθώνεται και να τηρείται η κείμενη νομοθεσία. Ο χρόνος ισχύος μια μίσθωσης ποικίλλει από πολύ μικρές περιόδους (για παράδειγμα μερικούς μήνες) μέχρι και ενενήντα εννέα (99) χρόνια ή και περισσότερο. [Αρβανίτης, 2000].

Τα είδη μισθώσεων είναι :

- Γεωργική
- Βιομηχανική
- Εμπορική
- Κτηνοτροφική

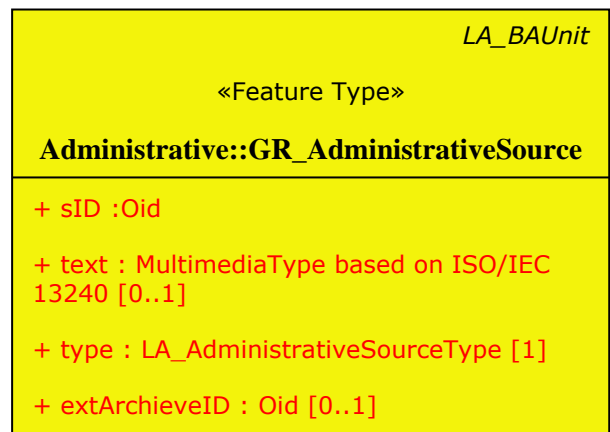
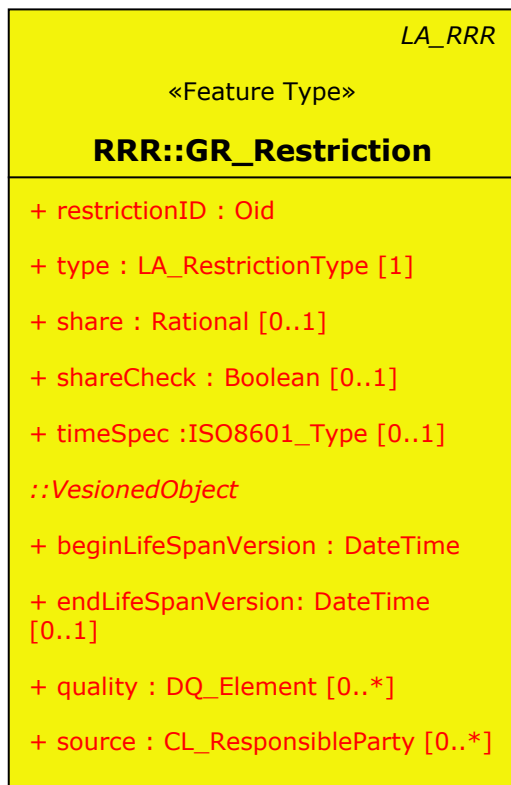
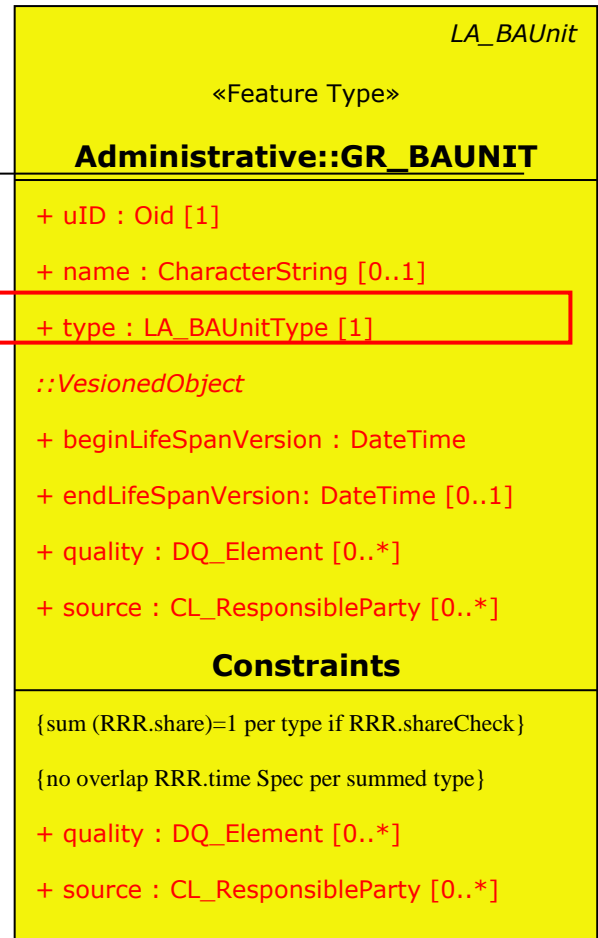
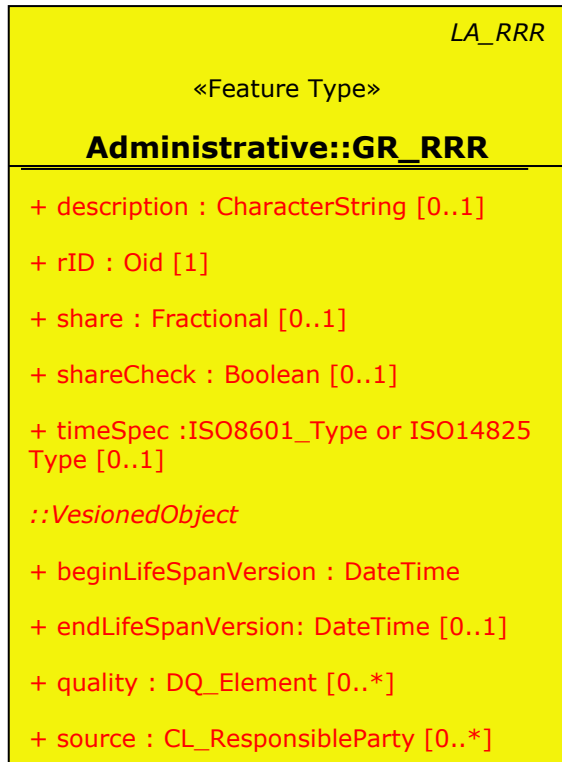
- Μεταλλευτική
- Δασική
- Κοινοτικού δικτύου
- ΑΠΕ (Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας)
- Κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία

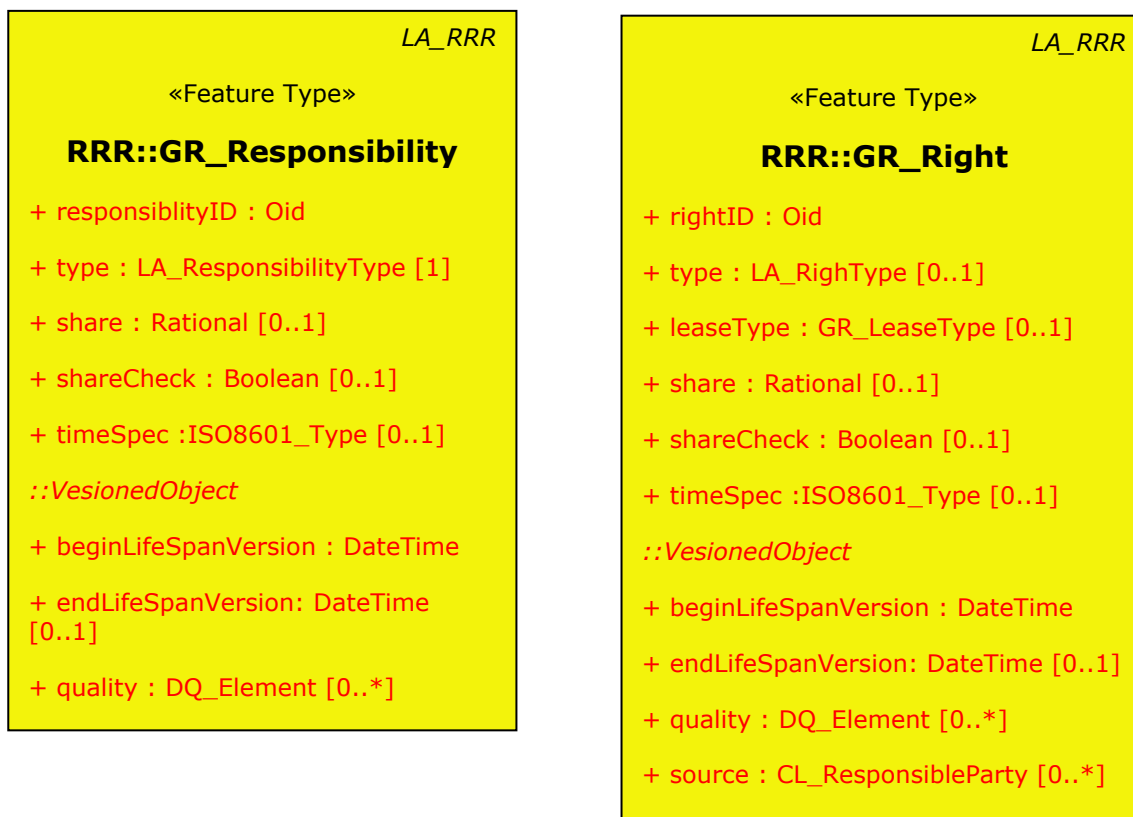
Οι εμπράγματοι περιορισμοί που συναντώνται στη δημόσια περιουσία αποτελούν την άλλη όψη του νομίσματος. Επομένως, πολλές φορές ένα δικαίωμα ενός ακινήτου αποτελεί περιορισμό ενός άλλου. Οι περιορισμοί που αναφέρονται παρακάτω είναι σε μεγάλο βαθμό κοινοί με τα δικαιώματα που προαναφέρθηκαν [ΑΚ 1123] :

- **Υποθήκη:** Περιορισμός που τίθεται προς όφελος ενυπόθηκου δανειστή, στη μετάβαση του δικαιώματος κυριότητα της βασικής μονάδας ακίνητης ιδιοκτησίας που ανήκει στον οφειλέτη, ως ασφάλεια οικονομικού δανείου. Με την εξόφληση του δανείου αίρεται ο περιορισμός αυτός.
- **Μίσθωση**
- **Επικαρπία**
- **Διοχέτευση**
- **Αποκλειστική χρήση:** Περιορισμός που επιτρέπει την ανάπτυξη συγκεκριμένων χρήσεων γης.
- **Οικοδομικοί Περιορισμοί:** Περιορισμοί που περιλαμβάνουν την πολεοδομική ζώνη, το συντελεστή δόμησης, το συντελεστή κάλυψης και το ανώτερο ύψος δόμησης.

[http://www.gsis.gr/apaa_site/apaa_127.htm,
http://www.fa3.gr/nomothesia_2/nomoth_gen/19-Dikaio-embragmato.htm, Σπυριδάκη, 2004]

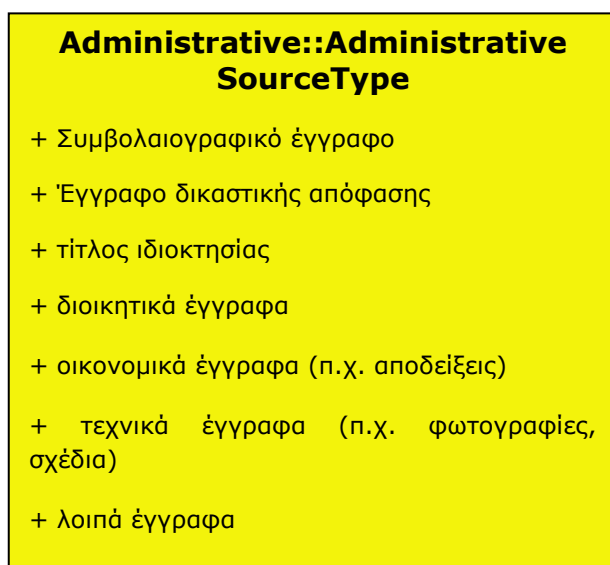
Παρακάτω παρουσιάζονται οι οντότητες των κλάσεων LA_RRR, LA_BAUnit, LA_Right, LA_Restriction και LA_Responsibility καθώς και οι λίστες κωδικών των δικαιωμάτων, περιορισμών και υποχρεώσεων του προτεινόμενου μοντέλου. Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί πως η κάθε οντότητα από τις παρακάτω ακολουθεί αυστηρά τη δομή του LADM. Στην οντότητα των δικαιωμάτων έχει προστεθεί το πεδίο «leaseType» το οποίο συμπληρώνεται στην περίπτωση που εισάγεται το δικαίωμα της μίσθωσης στο σύστημα. Για την περίπτωση των ακινήτων του Δημοσίου θεωρήθηκε απαραίτητο να δημιουργηθεί αυτό το πεδίο καθώς σε όσες δικαιοπραξίες συμμετέχει το Δημόσιο, η μίσθωση είναι το δεύτερο δικαίωμα, μετά την κυριότητα, που εμφανίζεται συχνότερα. Οι τιμές που μπορεί να εισαχθούν στο πεδίο αυτό παρουσιάζονται στην αντίστοιχη λίστα κωδικών που δημιουργήθηκε για τους τύπους μισθώσεων που εμφανίζονται στην Ελλάδα.

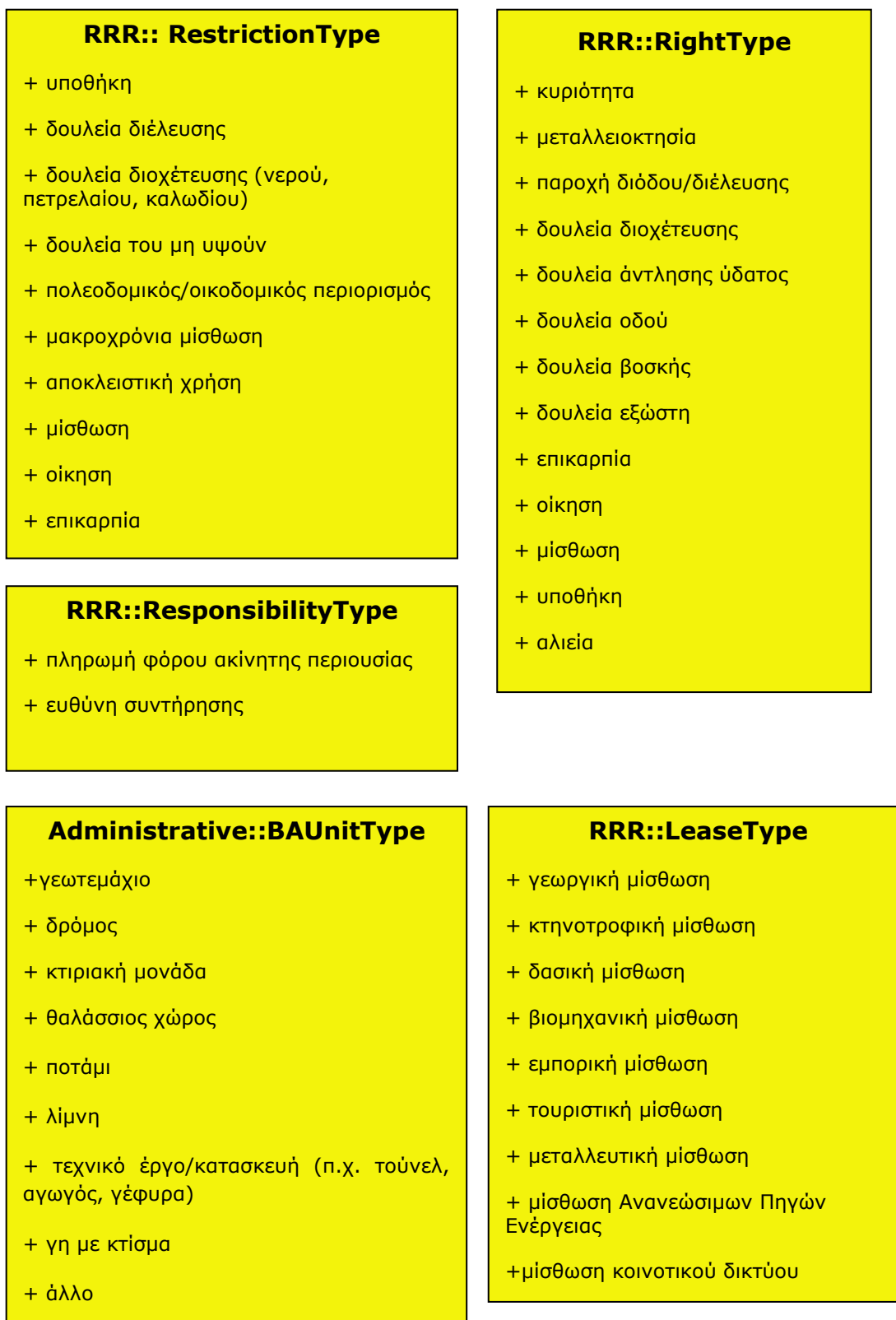




Διάγραμμα 5.6. : Οι οντότητες του διοικητικού πακέτου (GR_Right, GR_Restriction, GR_Responsibility, GR_BAUnit, GR_AdministrativeSource)

Παρουσιάζονται οι λίστες κωδικών των δικαιωμάτων, περιορισμών και υποχρεώσεων του προτεινόμενου μοντέλου για τη Δημόσια Περιουσία καθώς οι πιθανές τιμές του πεδίου LA_AdministrativeSourceType.





Διάγραμμα 5.7. : Οι λίστες κωδικών των οντοτήτων του διοικητικού πακέτου (RightType, RestrictionType, ResponsibilityType, BAUnitType, AdministrativeSourceType, LeaseType)

5.1.3. Η οντότητα «Χωρική Μονάδα» (LA_SpatialUnit)

Η οντότητα «χωρική μονάδα» αποτελείται από ένα τμήμα της επιφάνειας της γη ή του νερού. Περιλαμβάνει την κλάση LA_SpatialUnitGroup εκτός από την κλάση LA_SpatialUnit και την υποκλάση LA_LegalSpaceBuildingUnit.

Στις καταγραφές του Κτηματολογίου εντοπίζονται μερικές φορές διαφοροποιήσεις μεταξύ των επιφανειών που δηλώνονται σε αυτό (εκτάσεις οικοπέδων, κατοικιών κλπ), των επιφανειών που αναγράφονται στους τίτλους ιδιοκτησίας ή στις δηλώσεις που κατατίθενται στην Οικονομική Εφορία και προέρχεται από την οικοδομική άδεια και του πραγματικού εμβαδού του ακινήτου στο έδαφος, το οποίο ανάλογα με το είδος, την ακρίβεια και την αξιοπιστία των τοπογραφικών μετρήσεων μπορεί να παρουσιάζει αποκλίσεις στις διάφορες μετρήσεις. Τα τρία αυτά μεγέθη, τις περισσότερες φορές εμφανίζουν μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ τους, γεγονός που οφείλεται στην ακρίβεια μέτρησής τους, στη δήλωση ψευδών στοιχείων από το δικαιούχο στο Κτηματολόγιο, στη δήλωση ψευδών στοιχείων από το δικαιούχο στο συμβόλαιο ή τον τίτλο ιδιοκτησίας του ακινήτου, στον υπογραφόμενο μηχανικό, κλπ.

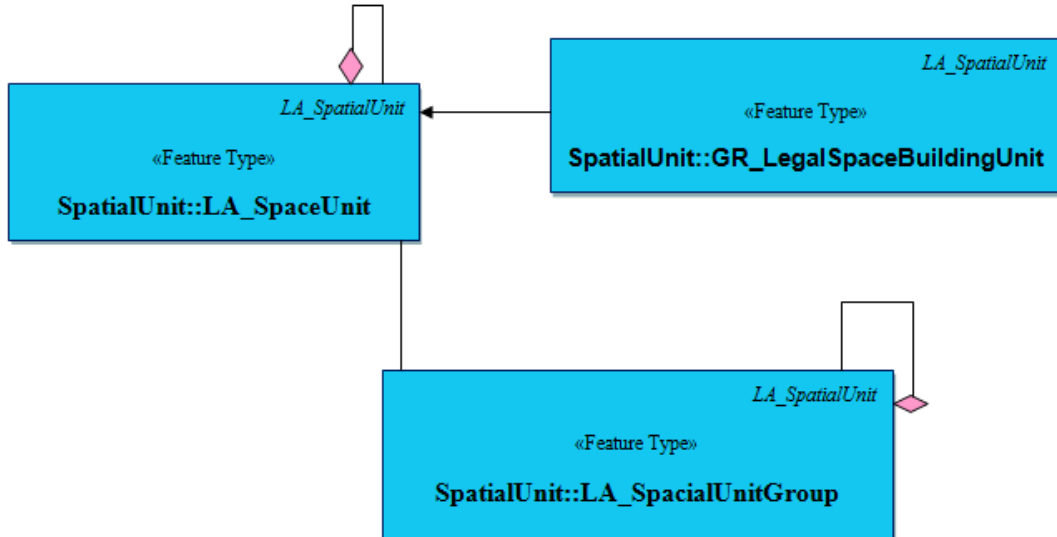
Επειδή οι αποκλίσεις τους μπορεί να είναι σημαντικές κρίνεται σκόπιμο να αποθηκεύονται όλα τα εμβαδά στο προτεινόμενο μοντέλο. Για το λόγο αυτό στην οντότητα SpatialUnit::GR_SpatialUnit που απεικονίζεται στο παρακάτω διάγραμμα παρατηρούνται τα εξής κελιά :

+ *areaClosed()*: *Boolean*, όπου αναφέρεται αν το πολύγωνο είναι κλειστό ή όχι,

+ *computeArea()*: *Area*, όπου χρησιμοποιείται για τον αυτόματο υπολογισμό του εμβαδού του πολυγώνου,

+ *createArea()*: *GM_MultiSurface*, όπου υπολογίζει την επιφάνεια και την αποθηκεύει με γενικό τρόπο.

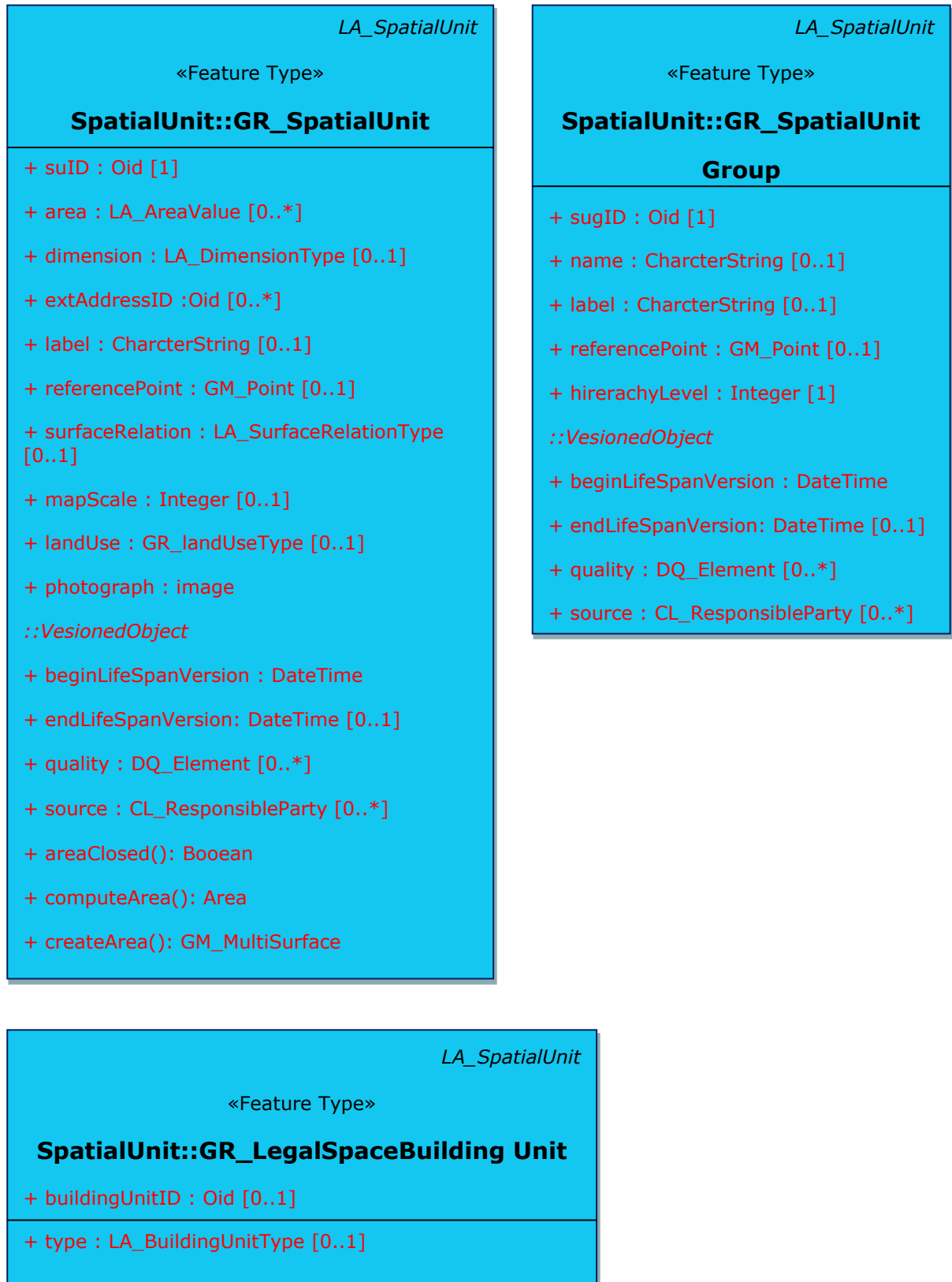
Στο μοντέλο αναφέρεται χαρακτηριστικά : «NOTE The method 'CreateArea' returns a geometric primitive GM_MultiSurface, which includes a geometric primitive GM_Surface.» [Christiaan Lemmen, 2012]



Διάγραμμα 5.8. : Διαγραμματική απεικόνιση των οντοτήτων του χωρικού πακέτου

Εκτός από τις βασικές κλάσεις, στην παρούσα μελέτη κρίθηκε σκόπιμο να δημιουργηθεί μία πρόσθετη κλάση στο σύστημα η οποία θα περιλαμβάνει τους τρόπους αξιοποίησης της κρατικής γης, οι οποίες παρουσιάζονται στον πίνακα " SpatialUnit::LA_LandUseType".

Παρουσιάζονται παρακάτω οι οντότητες: LA_SpatialUnit, LA_SpatialUnitGroup και η υποκλάση LA_LegalSpaceBuildingUnit με τα χαρακτηριστικά τους.



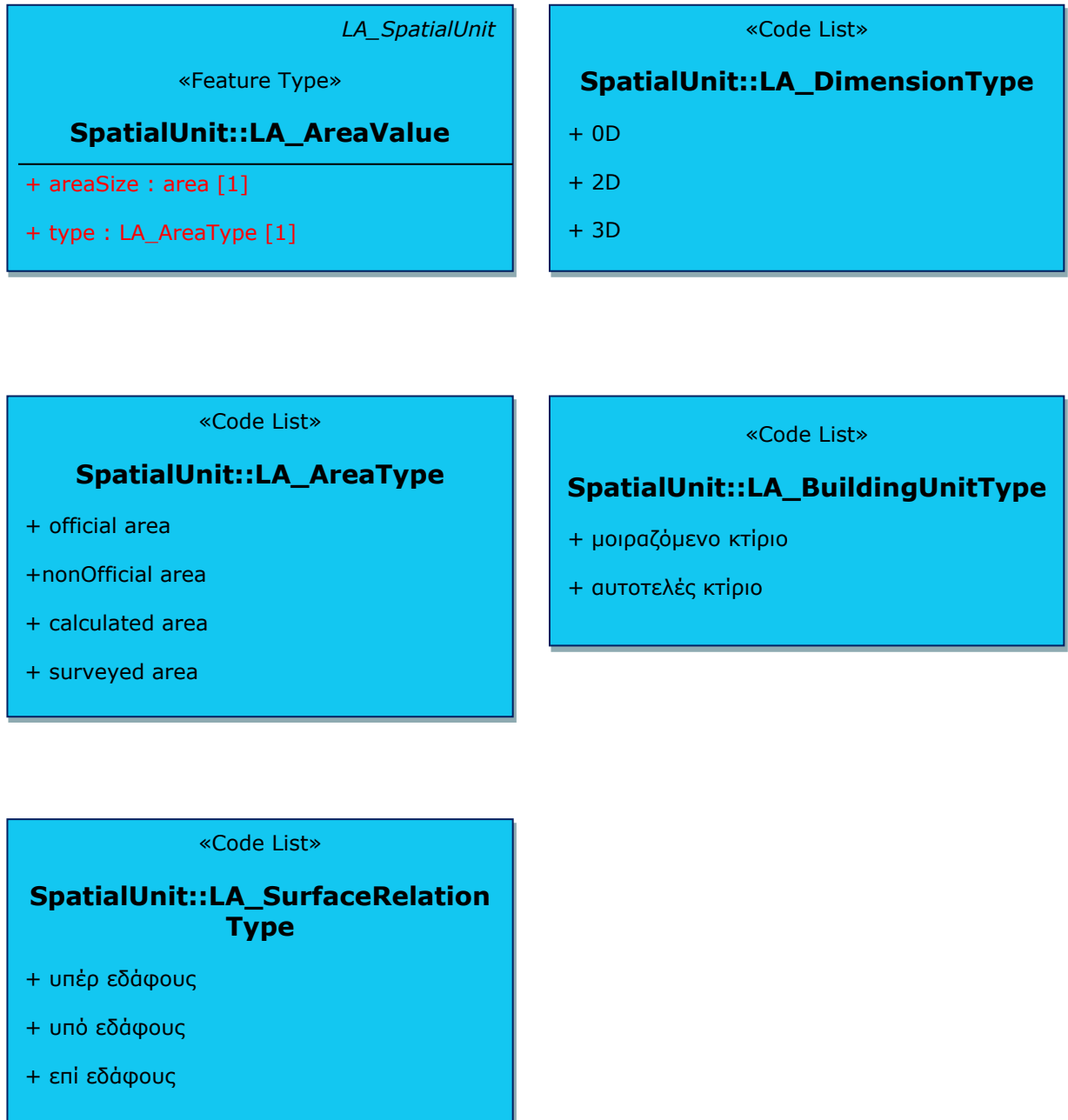
Διάγραμμα 5.9. : Οι οντότητες του χωρικού πακέτου

Στην Ελλάδα δεν υφίσταται, ακόμη, η τρισδιάστατη απεικόνιση των κτιρίων. Εντοπίζεται μάλιστα σοβαρό πρόβλημα και στη δισδιάστατη απεικόνισή τους καθώς το περίγραμμα του κτιρίου εμφανίζεται στα αρχικά κτηματολογικά διαγράμματα, αλλά δεν υπάρχει καμία ενημέρωσή τους. Έτσι, η εξέλιξή τους δεν είναι γνωστή, για παράδειγμα, αν έχουν κατεδαφιστεί αν υπάρχουν με άλλη μορφή, αν υπάρχουν βελτιώσεις κλπ., επομένως δεν υπάρχει σαφής εικόνα για τα κτίρια στο υφιστάμενο σύστημα.

Αυτό οφείλεται σε ένα βαθμό στην έλλειψη επικοινωνίας μεταξύ των αρμόδιων φορέων. Για παράδειγμα, σε περίπτωση που η αρμόδια Πολεοδομία της περιοχής δεν ενημερώνει η ίδια τα διαγράμματά της για την εξέλιξη των κτιρίων, ή τα ενημερώνει σποραδικά και δεν επιτρέπει τη διακίνηση αυτών των δεδομένων με την Κτηματολόγιο Α.Ε., τα κτηματολογικά διαγράμματα δεν μπορούν να ενημερωθούν και για το λόγο αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται τα κτίρια σε αυτά. Στο προτεινόμενο μοντέλο, απαιτείται η αρμονική, συνεπής, και έμμεσα, υποχρεωτική επικοινωνία μεταξύ των αρμόδιων φορέων, καθώς στο πλαίσιο της μοντελοποίησης συστημάτων δημιουργείται μία ενιαία υποδομή πληροφοριών διαχείρισης γης στην οποία συνδέονται διαφορετικοί οργανισμοί δίνοντας τη δυνατότητα ανταλλαγής χωρικών και περιγραφικών πληροφοριών.

Επίσης, η Κτηματολόγιο Α.Ε. σήμερα, χρησιμοποιεί τους ορθοφωτοχάρτες ως βασικό χαρτογραφικό υπόβαθρο και ο εντοπισμός των γεωτεμαχίων είναι πολύ εύκολος καθώς η πραγματικότητα απεικονίζεται όπως θα απεικονιζόταν σε φωτογραφία. Παρόλο που σε αυτούς είναι ορατά και τα αυθαίρετα κτίσματα, το Κτηματολόγιο δεν θέλει να εμφανίζονται στους Κτηματολογικούς Χάρτες καθώς δημιουργούν κάποιας μορφής νομιμοποίηση των κτισμάτων.

Με την προϋπόθεση αναπαράστασης των κτιρίων στα κτηματολογικά διαγράμματα στο παρόν μοντέλο, δημιουργείται η οντότητα LA_AreaValue η οποία περιλαμβάνει δισδιάστατους τύπους περιοχών.



Διάγραμμα 5.10. : Οι οντότητες του χωρικού πακέτου και οι λίστες κωδικών της

«Code List»

SpatialUnit::LA_LandUseType

- + οικιστική
- + γεωργική
- + κτηνοτροφική/πτηνοτροφική
- + δασική έκταση
- + εμπορική
- + βιομηχανική/βιοτεχνική
- + αναψυχής
- + εγκαταστάσεις υγείας
- + τουριστική
- + αθλητική
- + λίμνη/ποτάμι
- + ιχθυοτροφεία
- + ειδικού περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος (πχ βιότοπος)
- + μεταλλεία/ορυχεία/λατομεία
- + χώρος θρησκευτικού ενδιαφέροντος
- + εγκαταστάσεις εκπαίδευσης
- + πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- + υποδομές (αεροδρόμιο, λιμάνι, μαρίνα, φράγμα, οδικό δίκτυο)
- + καλλιέργεια (εσπεριδοειδή, δενδρώδης καλλιέργεια)
- + παραλία
- + αιγιαλός
- + ελαιώνας/αμπελώνας
- + δημόσιες και ιδιωτικές εγκαταστάσεις (γραφείο, επιχείρηση)
- + εγκαταλελειμμένο κτίσμα/γη, καμία αξιοποίηση
- + αρδευόμενη αροτραία έκταση
- + μη αρδευόμενη αροτραία έκταση
- + άλλη χρήση

Διάγραμμα 5.11. : Η λίστες κωδικών της χρήσης γης στην Ελλάδα

5.1.4. Εφαρμογή του προτεινόμενου μοντέλου (instance level cases)

Στο Κεφάλαιο 4 αναφέρεται πως η Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε., αρμόδια για τη διαχείριση των κτημάτων του Δημοσίου, καταχωρεί τα δεδομένα της στο Μητρώο Δημοσίων Ακινήτων. Μετά από έρευνα στο αρχείο της εταιρείας (με ειδική ερευνητική άδεια), χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα αυτά προκειμένου να ελεγχθεί και να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα του προτεινόμενου μοντέλου.

Από βιβλιογραφική έρευνα παρατηρήθηκε πως η συνηθέστερη μορφή απεικόνισης των εφαρμογών σε ένα μοντέλο κτηματολογικών συστημάτων βασισμένο στο LADM είναι τα instance level diagrams. Παρακάτω παρουσιάζονται στη μορφή αυτή, τρεις περιπτώσεις ακινήτων του Δημοσίου που βρίσκονται στην Περιφερειακή Ενότητα Αττικής για τη διαχείριση των οποίων είναι αρμόδια η ΕΤΑΔ ΑΕ, με όλα τα στοιχεία τους όπως αυτά απεικονίζονται στο Μητρώο της.

Παρουσιάζονται παρακάτω τρεις περιπτώσεις ακινήτων στην περιοχή της Αττικής στις οποίες εφαρμόστηκε το μοντέλο.

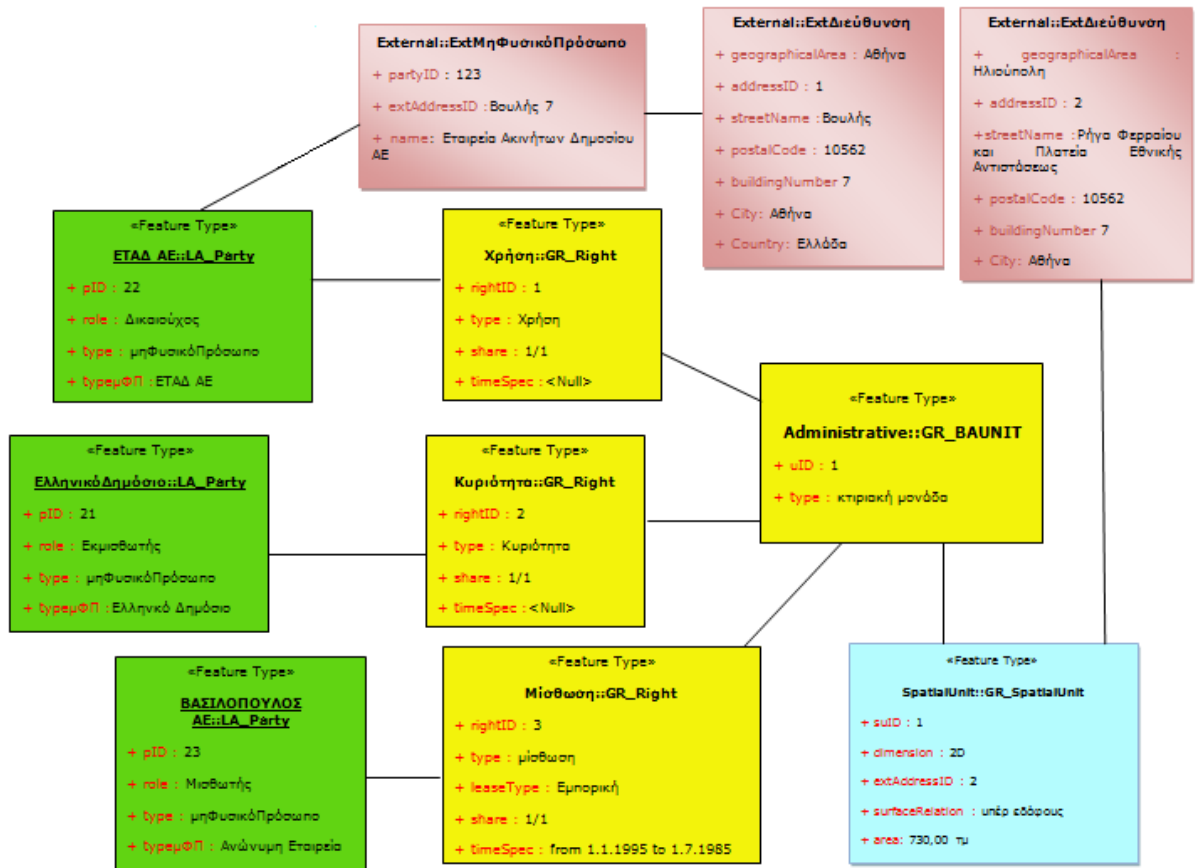
Εφαρμογή 1



Η πρώτη περίπτωση αφορά σε ένα ακίνητο χωροθετημένο στην Περιφερειακή Ενότητα Αττικής, στο Δήμο Ηλιουπόλεως. Πρόκειται για ένα ακίνητο με κτίσμα το οποίο ανήκει εξ' ολοκλήρου στο Δημόσιο (πλήρης κυριότητα) και συγκεκριμένα βρίσκεται στην αρμοδιότητα της Εταιρείας Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.). Μισθώνεται από μη Φυσικό πρόσωπο

για εμπορική χρήση από 01/01/1995 έως 31/12/2012. Το ακίνητο έχει έκταση 730.00 τ.μ. και αποτελείται από ένα κτίσμα.

Τα στοιχεία αυτά προσαρμόζονται στο μοντέλο όπως φαίνεται παρακάτω:



Διάγραμμα 5.12. : Εφαρμογή προτεινόμενου μοντέλου σε γη με κτίσμα - περίπτωση κυριότητας και μίσθωσης

Στο πεδίο «*pID*» δίνεται αυτόματα ένας μοναδικός αριθμός για κάθε συμβαλλόμενο μέρος. Για παράδειγμα, η ΕΤΑ ΑΕ έχει αναγνωριστικό κωδικό, *pID:22* σε όλες τις δικαιοπραξίες που καταγράφονται στο σύστημα. Στο σύστημα δόθηκε ο αριθμός 123 ως εξωτερικός αριθμός της ΕΤΑΔ ΑΕ (*partyID:123* στο ExtΜηΦυσικόΠρόσωπο). Αυτό σημαίνει ότι στο εξωτερικό αρχείο των μη φυσικών προσώπων η συγκεκριμένη εταιρεία έχει μοναδικό αριθμό 123.

Το κάθε δικαίωμα-περιορισμός-υποχρέωση πρέπει να έχει ένα ξεχωριστό «*right ID*». Παρατηρώντας τις εφαρμογές, είναι κατανοητό πως η κυριότητα έχει κωδικό *rightID:1*, ενώ η μίσθωση *rightID: 2*.

Το πεδίο «*timeSpec*» συμπληρώνεται με συγκεκριμένες τιμές από το ISO8601_Type. Τα ISO αυτά διαθέτουν τις πιθανές τιμές των πεδίων σε μορφή προτύπων. Για τις συγκεκριμένες εφαρμογές οι τιμές με τις οποίες συμπληρώθηκαν τα πεδία αυτά προέκυψαν μετά από βιβλιογραφική έρευνα, διαφορετικά θα έπρεπε να αγοραστούν τα πακέτα των ISO, ώστε να είναι διαθέσιμες όλες οι πιθανές τιμές, γεγονός που δεν κρίθηκε αναγκαίο.

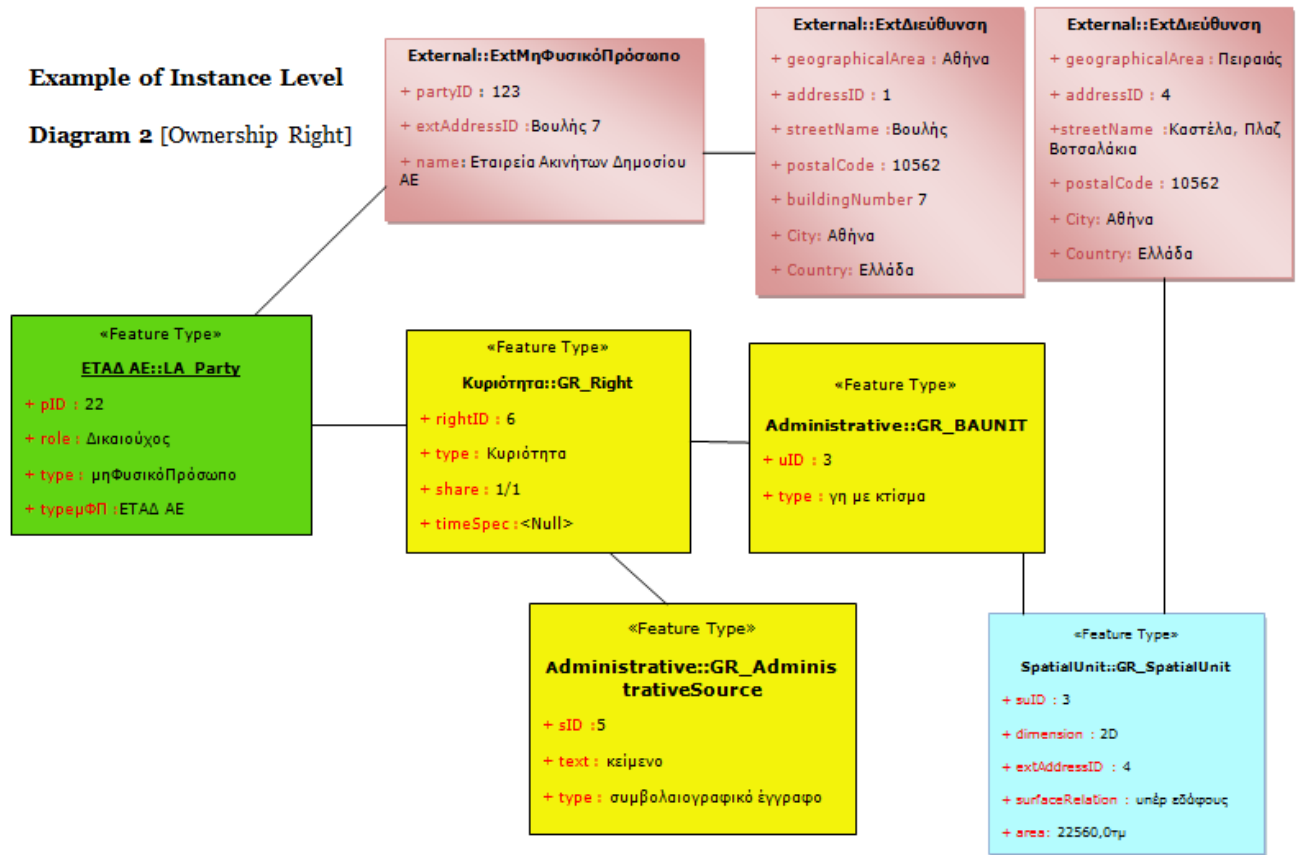
Τέλος, η σύνδεση των οντοτήτων στις εφαρμογές πρέπει να συμβαδίζει με αυτή του προτεινόμενου μοντέλου. Για παράδειγμα, το box του GR_Right πρέπει να συνδέεται με το GR_AdministrSource και το BAUNIT με το Spatial Unit.

Εφαρμογή 2



Η δεύτερη περίπτωση αφορά σε ένα ακίνητο χωροθετημένο στην Περιφερειακή Ενότητα Αττικής, στο Δήμο Λαυρεωτικής και συγκεκριμένα στο Έλος Κυπριανού. Πρόκειται για ένα ακίνητο που εμπίπτει στην κατηγορία του αιγιαλού και ανήκει εξ' ολοκλήρου στο Δημόσιο (πλήρης κυριότητα), συγκεκριμένα βρίσκεται στην αρμοδιότητα της Εταιρείας Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.). Το ακίνητο είναι ελεύθερο και δεν αξιοποιείται. Το μοναδικό δικαίωμα που ενοπίζει είναι η πλήρης κυριότητα του Δημοσίου. Το ακίνητο έχει έκταση 37.881,63 τ.μ. και το συμβολαιογραφικό έγγραφο συνοδεύεται από τοπογραφικά στοιχεία και χάρτες.

Τα στοιχεία αυτά προσαρμόζονται στο μοντέλο όπως φαίνεται παρακάτω:



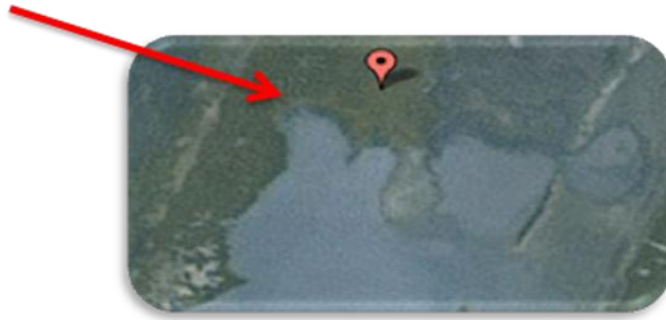
Διάγραμμα 5.13. : Εφαρμογή προτεινόμενου μοντέλου σε γη με κτίσμα - περίπτωση κυριότητας του Δημοσίου

Στη δεύτερη εφαρμογή παρατηρούνται τα ίδια στοιχεία με την πρώτη στη συμπλήρωση των οντοτήτων του προτεινόμενου μοντέλου, με τη διαφορά πως εδώ εμφανίζεται η οντότητα *AdministrativeSource*. Στο μοντέλο, κάθε έγγραφο παίρνει ένα δικό του αριθμό. Για να δουλέψει το μοντέλο πρέπει όλα τα επίσημα έγγραφα να ψηφιοποιηθούν και να πάρουν ένα μοναδικό κωδικό «*sID*».

Επομένως, όπως φαίνεται και στο δεύτερο διάγραμμα, κάθε έγγραφο που σχετίζεται με το συγκεκριμένο ακίνητο στο οποίο αναφέρεται το διάγραμμα πρέπει να αποτελεί ξεχωριστό box και να έχει το δικό του μοναδικό κωδικό «*sID*». Έτσι, για τα τεχνικά έγγραφα (τοπογραφικό σχέδιο, κλπ) δίνεται *sID:2*, ενώ για τα συμβολαιογραφικά (πχ τίτλος ιδιοκτησίας) δίνεται *sID:3*. Ένα δικαίωμα-υποχρέωση-περιορισμός μπορεί να συνδέεται με ένα ή περισσότερα διοικητικά έγγραφα (*right-restriction-responsbiity - administrativesource [1..*]*).

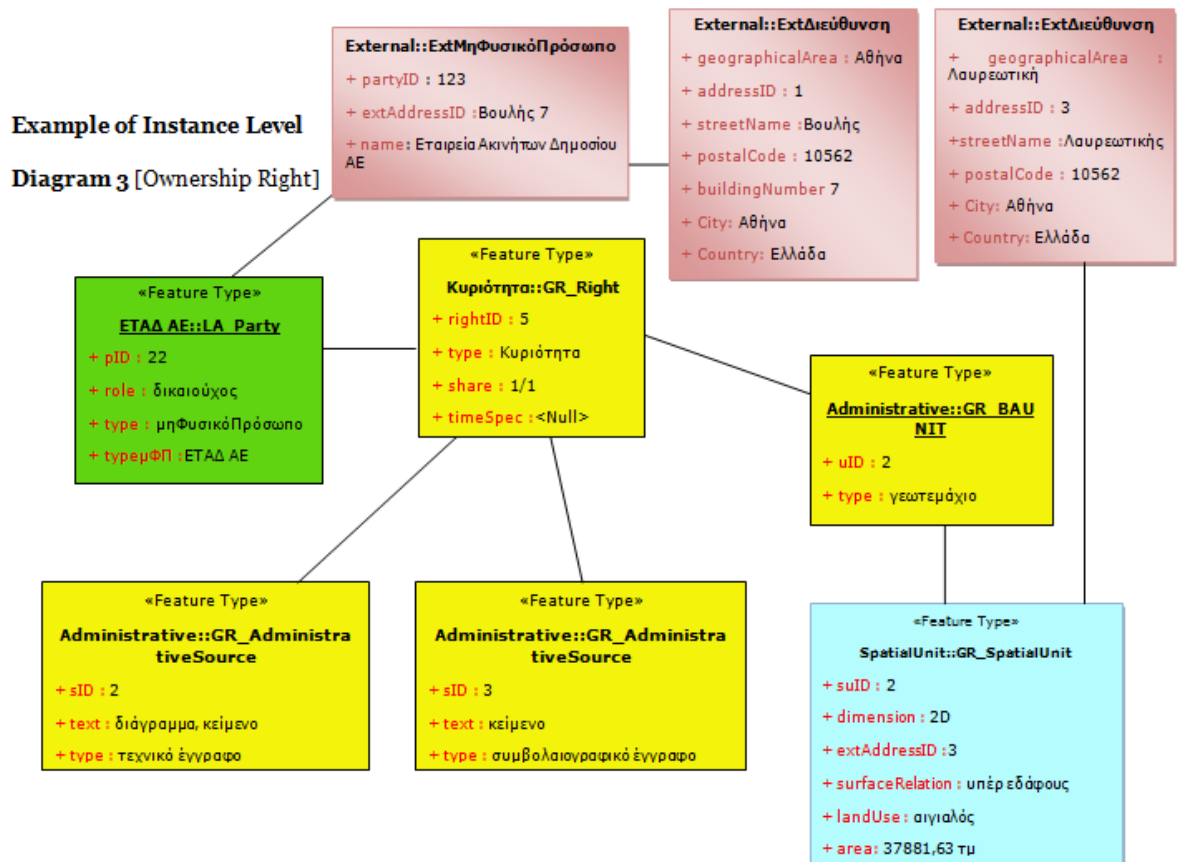
Τέλος, στο πεδίο «*text*» της οντότητας *AdministrativeSource* μπορεί να πάρει κάποια από τις τιμές: κείμενο, γραφικά, εικόνα, κίνηση, ήχος, κλπ (*text, graphic, sound, motion*) αναλόγως με το είδος του εγγράφου.

Εφαρμογή 3



Η τελευταία περίπτωση αφορά σε ένα ακίνητο χωροθετημένο στην Περιφερειακή Ενότητα Αττικής, στο Δήμο Πειραιά, στην περιοχή της Καστέλας. Πρόκειται για ένα ακίνητο με κτίσμα το οποίο ανήκει εξ' ολοκλήρου στο Δημόσιο (πλήρης κυριότητα), και συγκεκριμένα βρίσκεται στην αρμοδιότητα της Εταιρείας Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.). Είναι ελεύθερο και δεν αξιοποιείται, ενώ έχει περιέλθει στην κυριότητα του Δημοσίου καθώς ήταν περιοχή παλαιού αιγιαλού. Το ακίνητο έχει έκταση 22.560,00 τ.μ. και περιέχει ένα κτίσμα. Το συμβολαιογραφικό έγγραφο συνοδεύεται από έναν χάρτη της Γ.Υ.Σ., εν'λω δεν διαθέτει επιπλέον σχέδια.

Τα στοιχεία αυτά προσαρμόζονται στο μοντέλο όπως φαίνεται παρακάτω:



Διάγραμμα 5.14. : Εφαρμογή προτεινόμενου μοντέλου σε αιγιαλό - περίπτωση κυριότητας του Δημοσίου

Στην τελευταία εφαρμογή παρατηρείται πως εισάγονται στο σύστημα τα ίδια στοιχεία με τη δεύτερη περίπτωση που αφορά σε ακίνητο στη Λαυρεωτική καθώς εμφανίζεται μόνο το δικαίωμα της κυριότητας από την ΕΤΑΔ ΑΕ. Η κυριότερη διαφορά είναι πως αναφέρεται σε αιγιαλό επομένως, αφού εισαχθούν τα στοιχεία του προσώπου και του δικαιώματος, στην οντότητα διοικητική μονάδα εισάγεται ένας μοναδικός κωδικός (uID:2) και στον τύπο της η τιμή «γεωτεμάχιο». Ενώνεται στη συνέχεια με την οντότητα χωρικής μονάδας όπου στο πεδίο «χρήση γης» (landUse) εισάγεται η τιμή «αιγιαλός».

Τέλος, δημιουργούνται δύο οντότητες `AdministrativeSource`, όπου εισάγονται τα στοιχεία για κάθε έγγραφο που συνοδεύει το δικαίωμα και παίρνει ένα μοναδικό αριθμό. Επομένως, τα έγγραφα ψηφιοποιούνται και εμφανίζεται μία οντότητα με μοναδικό κωδικό «`sID:2`», τύπο: *τεχνικό έγγραφο, με τη μορφή διαγράμματος και κειμένου*, και άλλη μία με μοναδικό κωδικό «`sID:3`», τύπο: *συμβολαιογραφικό έγγραφο*, με τη μορφή *κειμένου*.

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ

Η προσπάθεια τυποποίησης των κτηματολογικών συστημάτων με γνώμονα την κάλυψη των κοινών διεθνών αντιλήψεων πάνω στη διαχείριση γης οδήγησε στη δημιουργία του Land Administration Domain Model (LADM), το οποίο καθορίζεται ως διεθνές πρότυπο από το Διεθνή Οργανισμό Προτύπων (ISO) και την Τεχνική Επιτροπή 287, και αναμένεται να αποτελέσει διεθνές πρότυπο στο τέλος του 2012.

Σύμφωνα με τον Christiaan Lemmen, το LADM αποτελεί ένα μοντέλο το οποίο είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί ως βάση στην εξέλιξη των κτηματολογικών μοντέλων, να προσαρμόζεται στις τοπικές ανάγκες και να είναι εύχρηστο στην οργάνωση των δεδομένων διαχείρισης γης.

Η Δημόσια Περιουσία αποτέλεσε το πεδίο εφαρμογής του προτεινόμενου μοντέλου στην παρούσα διπλωματική εργασία. Η διαχείρισή της είναι πολύ σημαντική καθώς επηρεάζει, θετικά ή αρνητικά, την ευημερία και την πρόοδο της κάθε χώρας. Αποτελεί έναν τρόπο αξιοποίησης των διαθέσιμων πόρων προς όφελος των πολιτών και αναβάθμισης του βιοτικού επιπέδου τους στην περίπτωση που γίνεται ορθολογικά. Υπάρχει βέβαια και η περίπτωση της μη ορθολογικής διαχείρισής της, η οποία οφείλεται κυρίως στην κατάχρηση εξουσίας και τη συντήρηση μιας νοοτροπίας από τους πολίτες η οποία δεν επιτρέπει περιθώρια ανάπτυξης στη χώρα. Σε μία περίοδο κρίσης, όπως η σημερινή, η ορθολογική αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας μπορεί να προσφέρει, τόσο μακροχρόνια όσο και βραχυπρόθεσμα, προοπτικές ανάπτυξης και τρόπους διεξόδου από την κρίση.

6.1. Ειδικά Συμπεράσματα

Από τις εφαρμογές που παρουσιάστηκαν στο Κεφάλαιο 5.1.4. προκύπτουν ορισμένα συμπεράσματα για την αποτελεσματικότητα του προτεινόμενου μοντέλου. Δημιουργείται, έμμεσα, ένα Μητρώο Διευθύνσεων της χώρας με

τη δημιουργία της οντότητας extΔιεύθυνση καθώς εισάγονται οι διευθύνσεις με ενιαίο όνομα. Με αυτό τον τρόπο παγιώνεται ένας ενιαίος τρόπος γραφής των τοπωνυμίων και των οδών και δεν εμφανίζεται η ίδια οδός με διαφορετικό όνομα στις εγγραφές. Η δημιουργία της οντότητας Versioned Object εξασφαλίζει την τήρηση ιστορικού των δεδομένων που εισέρχονται καθώς και την αξιοπιστία των δεδομένων.

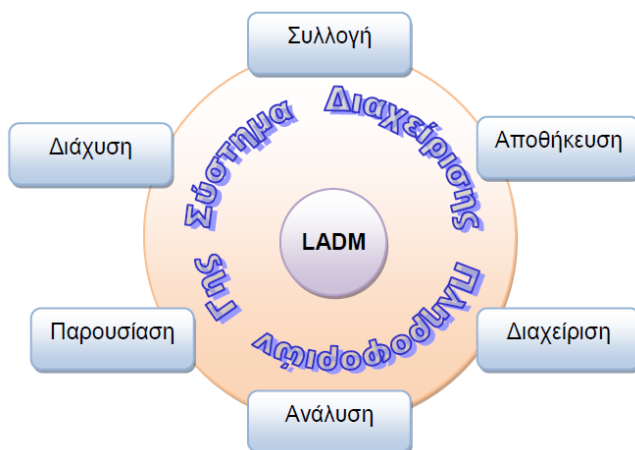
Το μοντέλο που παρουσιάζεται στην παρούσα διπλωματική επιλύει αρκετά από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει το υφιστάμενο μοντέλο του Κτηματολογίου. Με την εισαγωγή ενός μοναδικού κωδικού Pid για κάθε πρόσωπο που εισάγεται στο σύστημα, επιλύονται οι πολλαπλές απεικονίσεις των ίδιων προσώπων με διαφορετικό όνομα-επίθετο. Επίσης, λόγω της φύσης του LADM επιτρέπεται η εισαγωγή των ακινήτων ως πρόσωπα στο σύστημα, επιλύοντας την αδυναμία απεικόνισης των πραγματικών δουλειών.

6.2. Γενικά Συμπεράσματα

Η παρούσα διπλωματική εργασία επιχειρεί να προσεγγίσει το μηχανισμό δημιουργίας ενός μοντέλου το οποίο θα καταγράφει, θα επεξεργάζεται και θα διαχειρίζεται όλα τα δεδομένα που σχετίζονται με τη Δημόσια Περιουσία στην Ελλάδα. Για την επιτυχή και αποτελεσματική δημιουργία ενός τέτοιου μοντέλου πρώτο βήμα είναι να εξασφαλιστεί η αρχή της δημοσιότητας, η οποία έχει καθιερωθεί για την προστασία των συναλλαγών λόγω της αμεσότητας και απολυτότητας το εμπράγματου δικαιώματος. Τη δημοσιότητα των διαδικασιών και των δεδομένων όλων των φορέων που εμπλέκονται με τη Δημόσια Περιουσία πρέπει να ακολουθήσει η διάχυση και ανταλλαγή των πληροφοριών μεταξύ τους καθώς και η αρμονική συνεργασία τους. Στο πλαίσιο αυτό δημιουργούνται οι βάσεις για το δεύτερο στάδιο της εξέλιξης των κτηματολογικών συστημάτων, τη συνδεσιμότητα, στην οποία είναι εφικτή η μετάδοση γεωγραφικών πληροφοριών και η σύνδεση των οργανισμών επιτρέπει την ανταλλαγή δεδομένων ανά πάσα στιγμή.

Το αποτέλεσμα της μελέτης είναι η δημιουργία ενός δομημένου συστήματος που καταχωρεί και διαχωρίζει τα δικαιώματα και τους περιορισμούς, παρέχοντας απλά και κατανοητά όλες τις πληροφορίες που αφορούν στα συμβαλλόμενα πρόσωπα και τα χαρακτηριστικά τους, στα δικαιώματα ή τους περιορισμούς που τα συνδέουν με τα ακίνητα, καθώς και κάθε είδους πληροφορία για τα ακίνητα που είναι απαραίτητη. Τα απαραίτητα έγγραφα είναι συγκεντρωμένα σε ψηφιακή μορφή, ενώ τηρείται ιστορικό εξασφαλίζοντας την ακεραιότητα και την αξιοπιστία των δεδομένων.

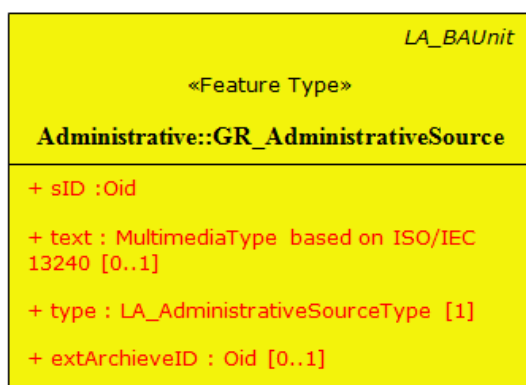
Επιπρόσθετα, το μοντέλο υποστηρίζει τη διαλειτουργικότητα και την εφαρμογή του ηλεκτρονικού κτηματολογίου και εμμέσως της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης. Η αξιοποίηση των τεχνολογικών εξελίξεων και της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης μπορούν να οδηγήσουν τη χώρα στη λειτουργία ενός πολυδιάστατου κτηματολογικού συστήματος, το οποίο με τη σειρά του να οδηγήσει σε ένα ευρύτερο σύστημα διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας. Το προτεινόμενο μοντέλο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως υπόβαθρο υλοποίησης ενός τέτοιου συστήματος στην Ελλάδα, όπου θα διαχειρίζονται όλα τα κτηματολογικά δεδομένα αλλά και το σύνολο των δικαιωμάτων και περιορισμών που συνδέουν τα πρόσωπα με τα ακίνητα.



Διάγραμμα 6.1.: Σύστημα Διαχείρισης Πληροφοριών Ακίνητης Ιδιοκτησίας βασισμένο στο προτεινόμενο μοντέλο διαχείρισης της δημόσιας περιουσίας στην Ελλάδα

Πηγή: Λειτουργία και εξέλιξη κτηματολογικών συστημάτων, Σχεδιασμός και εφαρμογή μοντέλου διαχείρισης της κρατικής ιδιοκτησίας στην Κύπρο, Ελλίκος Ηλία, 2012

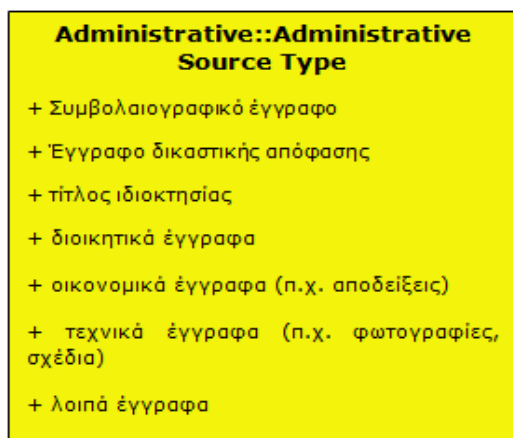
Το προτεινόμενο μοντέλο υποστηρίζει την αρχή του «Κτηματολόγιο 2014», σύμφωνα με το οποίο όλα τα δικαιώματα και οι περιορισμοί που συνδέουν



τα πρόσωπα με τις ακίνητες ιδιοκτησίες καταγράφονται, χωρίς να εξαιρούνται όσα αφορούν το κράτος. Προϋποθέτει δηλαδή την αναθεώρηση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου σύμφωνα με το οποίο το Δημόσιο δεν είναι υποχρεωμένο να καταγράφει την Περιουσία του. Με την παράλληλη

δήλωση της Δημόσιας Περιουσίας, το Κτηματολόγιο θα ολοκληρωθεί σε συντομότερο διάστημα, ενώ θα γίνει γνωστή η προς αξιοποίηση περιουσία και θα είναι δυνατόν να διαχειριστεί κατάλληλα.

Επίσης, ικανοποιεί το κριτήριο που έθεσε το «Κτηματολόγιο 2014» για τον περιορισμό διακίνησης εγγράφων σε έντυπη μορφή. Με τη δημιουργία της κλάσης «Administrative Source» επιτυγχάνεται αυτός ο στόχος, καθώς όλα τα έγγραφα αποθηκεύονται και διαχειρίζονται σε ηλεκτρονική μορφή.

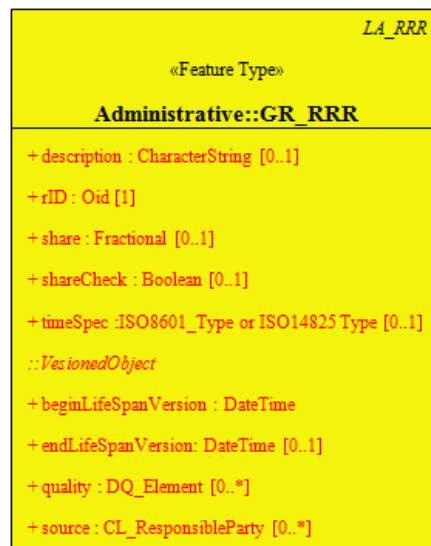


Μέχρι σήμερα, στην Ελλάδα, μεγάλος όγκος δεδομένων βρίσκεται σε έντυπη μορφή και πρέπει να περιοριστεί. Ένα μεγάλο βήμα έχει γίνει σε ένα από τα υποστηρικτικά έργα της Κτηματολόγιο ΑΕ με την ψηφιοποίηση των υποβάθρων και σε ένα πρόγραμμα ψηφιοποίησης χαρτών σε περιβάλλον

GIS και ταυτόχρονη μετατροπή των στοιχείων των Κτηματολογικών Βιβλίων σε ψηφιακή μορφή που βρίσκεται σήμερα σε εξέλιξη από ορισμένες Κτηματικές Υπηρεσίες. Το μοντέλο, όπως φαίνεται και στην κλάση «GR_AdministrativeSource» που φαίνεται παρακάτω, περιορίζει σε σημαντικό βαθμό τη διακίνηση των εγγράφων σε έντυπη μορφή, οι χρήστες έχουν άμεση και γρηγορότερη πρόσβαση σε αυτά αποφεύγοντας τις

καθυστερήσεις αλλά και τη φθορά των εγγράφων με το πέρασμα του χρόνου.

Το μοντέλο που σχεδιάστηκε εξασφαλίζει επίσης, την ακεραιότητα των δεδομένων μέσω της αποθήκευσής τους, της αποφυγής διπλής αποθήκευσης των ίδιων πληροφοριών και του διαχωρισμού των αρμοδιοτήτων και της προσβασιμότητας που έχει ο κάθε χρήστης στα δεδομένα. Η πηγή και η ποιότητα των δεδομένων, επηρεάζουν την ακεραιότητα των δεδομένων και στο μοντέλο ορίζονται με τις τιμές DQ_Element και CI_ResponsibleParty αντίστοιχα.



Επίσης, οι τεχνολογίες πληροφορικής και επικοινωνιών οι οποίες αναπτύσσονται και εφαρμόζονται στις περισσότερες χώρες μπορούν να εφαρμοστούν στο μοντέλο. Όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενα κεφάλαια, η λειτουργία των κτηματολογικών συστημάτων εξαρτάται από ένα ή περισσότερους οργανισμούς. Η αξιοποίηση της ηλεκτρονική διακυβέρνησης σε συνδυασμό με το προτεινόμενο μοντέλο οδηγεί στην αποφυγή της γραφειοκρατίας και χρονοβόρων διαδικασιών, καθώς επιτυγχάνεται αποτελεσματική συλλογή, αποθήκευση, επεξεργασία και διαχείριση δεδομένων που σχετίζονται με τη δημόσια περιουσία.

Η εφαρμογή του προτεινόμενου μοντέλου θα αποτελέσει μία ώθηση στην προσπάθεια της Κτηματολόγιο ΑΕ για την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού κτηματολογίου. Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται μείωση της γραφειοκρατίας και αύξησης της διαφάνεια μέσω της απλοποίησης ή της βελτίωσης των διαδικασιών, ην πολλαπλή εκμετάλλευση των χωρικών δεδομένων παράλληλα από πολλούς διαφορετικούς χρήστες, καθώς και την ενημέρωση των πληροφοριών σε πραγματικό χρόνο.

Ένα τέτοιο σύστημα στηρίζει πολυδιάστατα την ανάπτυξη της κοινωνίας και ενισχύει τον ανταποδοτικό χαρακτήρα του έργου καθώς μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε πολλούς τομείς όπως για παράδειγμα στη θεσμοθέτηση

μίας δίκαιης φορολογικής πολιτικής, στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό. Η δομημένη πληροφορία για τα ακίνητα του Δημοσίου, όπως απορρέει από το προτεινόμενο μοντέλο, θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ως βάση για να δομηθούν πολλές βάσεις δεδομένων της Πολιτείας, όπως το Περιουσιολόγιο, η βάση της Κτηματολόγιο ΑΕ και του Υπουργείου Οικονομικών κλπ.

Όπως απορρέει από το Κεφάλαιο 5, ο σχεδιασμός ενός πλαισίου διαχείρισης της Δημόσιας Περιουσίας στην Ελλάδα είναι βασική προϋπόθεση για την αποτελεσματική εφαρμογή του μοντέλου, εφόσον έχει προηγηθεί αναθεώρηση του ισχύοντος για τη Δημόσια Περιουσία θεσμικού πλαισίου. Επίσης, η οικονομική διαχείριση της Δημόσιας Περιουσίας πρέπει να ελέγχεται από ειδικά κλιμάκια του Υπουργείου Οικονομικών και να τηρείται ξεχωριστή κατάσταση ισολογισμού εσόδων – εξόδων. Ένας τέτοιος σχεδιασμός θα θέσει τα θεμέλια και τις βασικές κατευθύνσεις διαχείρισης της Δημόσιας Περιουσίας και θα περιορίσει τα προβλήματα που παρατηρούνται από την εφαρμογή περιστασιακών πολιτικών. Η ενέργεια αυτή δεν θα πρέπει να είναι μονομερής αλλά να συμπεριλαμβάνει και ζητήματα που αφορούν τα εκτός συναλλαγής ακίνητα, κυρίως τη ζώνη αιγιαλού και παραλίας και τις δασικές εκτάσεις.

Παράλληλα, το προτεινόμενο μοντέλο επιδέχεται παρεμβάσεις και επεκτάσεις, όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο. Είναι ευέλικτο και επιτρέπει την προσθήκη ή/και επέκταση των οντοτήτων που δημιουργήθηκαν καθώς και την προσθήκη επιπλέον εξωτερικών οντοτήτων, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο.

Όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως, το εύρος των δικαιωμάτων και περιορισμών που καταγράφεται στο ελληνικό κτηματολόγιο αποτελεί έναν από τους λόγους που το καθιστούν πολυδιάστατο. Στην παρούσα μελέτη, όπως παρουσιάζεται στην παράγραφο 5.1.2., έγινε μία προσπάθεια τυποποίησης και ομαδοποίησης τους προκειμένου να αντιμετωπιστούν

συνολικά, αφήνοντας περιθώρια για την προσθήκη νέου δικαιώματος, περιορισμού ή υποχρέωσης.

Όπως προκύπτει από τις εφαρμογές, εκτός από τα όσα παρουσιάστηκαν στο Κεφάλαιο 5.1.4., το LADM με το μεγάλο εύρος πεδίων που διαθέτει δίνει τη βάση για τη δημιουργία ενός μοντέλου διαχείρισης γης. Συμπληρωματικά, κάθε χώρα έχει τη δυνατότητα να προσθέσει ή να αφαιρέσει στοιχεία ανάλογα με τις ανάγκες που θέλει να καλύψει με το σχεδιασμό και τη λειτουργία ενός μοντέλου που στηρίζεται στη δομή του LADM.

6.3. Εισηγήσεις για περαιτέρω έρευνα

Η παρούσα μελέτη αναφέρεται στον εννοιολογικό σχεδιασμό ενός μοντέλου διαχείρισης της Δημόσιας Περιουσίας. Όπως παρουσιάστηκε η απεικόνιση των οντοτήτων είναι διαγραμματική και δεν πραγματοποιήθηκε σχεδιασμός της βάσης διδόμενων χρησιμοποιώντας κάποιο πρόγραμμα λογισμικού για την ανάπτυξη του μοντέλου. Με την εξέλιξη της τεχνολογίας είναι διαθέσιμα πολλά λογισμικά για την ανάπτυξη του συστήματος διαχείρισης βάσεων δεδομένων όπως π.χ. ORACLE, ενώ θα προτεινόταν και η απεικόνιση σε ένα γεωγραφικό σύστημα όπως είναι το ArcInfo.

Παράλληλα, η πραγματοποίηση μίας οικονομικής μελέτης για τον υπολογισμό του κόστους που απαιτείται για την ανάπτυξη προγραμμάτων, λογισμικού κι εξοπλισμού του μοντέλου που προτείνεται, καθώς και ένα χρονοδιάγραμμα στο οποίο θα περιγράφεται αναλυτικά η διαδικασία υλοποίησής του και θα εκτιμάται ο χρόνος για τη συμπλήρωση του έργου θα συντελούσε στη δημιουργία μίας περισσότερο ολοκληρωμένης πρότασης του μοντέλου.

Η διερεύνηση των δυνατοτήτων εφαρμογής του μοντέλου σε διάφορες τεχνολογίες θα μπορούσε να συνεισφέρει στην έρευνα που γίνεται σε διεθνές επίπεδο για το θέμα αυτό, συνεισφέροντας κυρίως στη μείωση του κόστους που αφορά τις άδειες λογισμικών προγραμμάτων.

Η δομημένη πληροφορία που προκύπτει από το προτεινόμενο μοντέλο μπορεί να αποτελέσει υπόβαθρο ή να αξιοποιηθεί για τη συμπλήρωση βάσεων δεδομένων υπηρεσιών που διαχειρίζονται χωρικές πληροφορίες, όπως για παράδειγμα της Πολεοδομίας, ή την υποστήριξη δημιουργίας βάσης δεδομένων ενός Land Consolidation Domain Model για την Ελλάδα.

Παράλληλα, η έρευνα της επέκτασης της παρούσας μελέτης σε τρισδιάστατο χώρο θα μπορούσε επίσης, να αποτελέσει αντικείμενο μελέτης. Η απεικόνιση των δικαιωμάτων γίνεται σε δισδιάστατο επίπεδο και δεν μελετώνται τα προβλήματα ή οι δυσκολίες που μπορούν να υπάρξουν

σε πιθανή τρισδιάστατη απεικόνισή τους. Όπως αναφέρθηκε και στο Κεφάλαιο 2.6. οι διεθνείς τάσεις αλλά και το μορφολογικό υπόβαθρο της Ελλάδας καταστούν την 3D απεικόνιση αναγκαία σε ορισμένες περιοχές, όπως π.χ. στα νησιά των Κυκλάδων.

ΑΝΑΦΟΡΕΣ

1. Αρβανίτης Α., «Κτηματολόγιο», Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη, Μάρτιος 2000
2. Δανιηλίδης Κ., «Διαχείριση συναλλαγών σε ένα Σύστημα Κτηματολογικών Πληροφοριών. Ο Αλγόριθμος "FoCHAL», Ιούλιος 2007
3. Δημοπούλου Ε., Λαμπρόπουλος Α., Ζεντέλης Π., «Η συμβολή του Κτηματολογίου στη διαχείριση του δασικού χώρου», 6^ο Διεπιστημονικό Διαπανεπιστημιακό Συνέδριο του Ε.Μ.Π. και του ΜΕ.Κ.Δ.Ε. του Ε.Μ.Π., Μέτσοβο, 16-19 Σεπτεμβρίου 2010
4. Δωρής Φ., Κιτσαράς Λ., «Κώδικας Κτηματολογίου», Έκδοση 2^η: Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου, Εκδόσεις Σάκκουλα, Φεβρουάριος 2008
5. Εγχειρίδιο Κτηματολογικών Γραφείων, 2009
6. Ζεντέλης Π., «Ιδιωτική Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Προστασία, διαχείριση, εκχώρηση, αξιοποίηση», Αθήνα, Μονογραφία που ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2006
7. Ζεντέλης Π., «Κτηματολόγιο και ΣΠΓ», Ε.Μ.Π., 2007
8. Ζεντέλης Π., «περί ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΛΟΓΟΣ και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», Τόμος Α, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2011
9. Ζεντέλης Π., «Σημειώσεις Κτηματολογίου», Ε.Μ.Π., 2008
10. Ηλία Ε., «Λειτουργία και εξέλιξη κτηματολογικών συστημάτων. Σχεδιασμός και εφαρμογή μοντέλου διαχείρισης της Κρατικής Ιδιοκτησίας στην Κύπρο», Αθήνα, Ιούλιος 2012
11. Καβάδας Ι Greek Cadastre. Quality Model and Quality Checking of spatial cadastral data, Reykjavik, 31 May 2012

12. Κούσουλας Χ., «Το δίκαιο του Κτηματολογίου», Εκδόσεις Σάκκουλα, 2001
13. Κτηματολόγιο Α.Ε., «Επιχειρησιακό Σχέδιο για το 3^ο ΚΠΣ: Υποδομή Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών για ένα σύγχρονο Κτηματολόγιο», 2003
14. Κτηματολόγιο Α.Ε., «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελέτης Κτηματογράφησης για τη Δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου – Κωδικοποίηση και Οργάνωση στοιχείων», Παράρτημα Α', Αθήνα, 2007
15. Ματθαίου Π., «Το Εθνικό Κτηματολόγιο: Νομικές Διαστάσεις», Εκδόσεις Σάκκουλα, 2000
16. Μαυροειδή Μ., «Συστήματα Κτηματολογίου: Διεθνείς εμπειρία, τάσεις και ελληνική πραγματικότητα», Αθήνα, Μάρτιος 2011
17. Παπαστεργίου Δ., «Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου», Τεύχη 1^α & 1β, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη
18. Πρέζας Π., Καζούκας Β., «Πρόταση καταγραφής και αξιοποίησης των ακινήτων του Δημοσίου»
19. Ρόκος Δ. , Από τη «Βιώσιμη ή Αειφόρο» στην Αξιοβίωτη Ολοκληρωμένη Ανάπτυξη, ΜΕ.Κ.Δ.Ε. του Ε.Μ.Π., 2001
20. Σπυριδάκη Ι., «Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου-Εμπράγματο Δίκαιο», Εκδόσεις Σάκκουλα, 2004
21. Τσούλος Λ., «Τα πρότυπα ISO στην ανάπτυξη μοντέλου ποιότητας χωρικής πληροφορίας», Μεταπτυχιακή Διατριβή, Σ.Α.Τ.Μ., Ε.Μ.Π., 2007
22. ΥΠΕΚΑ, «Αιτιολογική Έκθεση για τον ν.3882/2010, «Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών-Εναρμόνιση με την Οδηγία 2007/2/ΕΚ ΤΟΥ Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14^{ης} Μαρτίου 2007. Τροποποίηση του ν.16470/1986 "Όργανισμός Κτηματολογίου αι

- Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και άλλες διατάξεις» (Α'141)», 2010
23. Arvanitis A., Sismanidis A., 2005, «Modelling Spatial Cadastral Data» [[http://costg9.plan.aau.dk/Book_Closing/FINAL-Modelling Spatial Cadastral Data_Greece.doc](http://costg9.plan.aau.dk/Book_Closing/FINAL-Modelling_Spatial_Cadastral_Data_Greece.doc)]
24. Dale, P., McLaughlin, J.D., «Land Administration Systems», Oxford University Press, 1999
25. Dimopoulou, E., Gavanas, I., Zentelis, P., «3D Registrations in the Hellenic Cadastre», XXIII FIG Congress, Munich, Germany, October 2006.
26. Elia, E., «The Restructuring of Rights, Restrictions and Responsibilities (RRR), in the Cyprus Land Information System, in order to comply with the Land Administration Domain Model (LADM)», International Federation of Surveyors Commission 7 Annual Meeting, Czech Republic, 6-10 September 2010
27. Elia E., Zevenbergen J., Lemmen C., Oosterom P., «The Land Administration Domain Model (LADM) as the Reference Model for the Cyprus Land Information System (CLIS)», FIG Working Week 2011, Bridging the Gap between Cultures, Marrakech, Morocco, 18-22 May 2011.
28. Elia E., Grover R., «The Management of State & Public Sector Land: Interim Report I», International Federation of Surveyors (FIG) Commission 7 Annual Meeting, Czech Republic, 6-10 September 2010
29. Henssen, J., «Basic Principles of the Main Cadastral Systems in the World», Proceedings of the day seminar held during the annual meeting of FIG Commission 7, Delft, the Netherlands, 16 May 1995.
30. ISO/TC211, «Geographic information – Land Administration Domain Model», CEN TC287 /WG 3, Technical Report Draft of ISO 19152 (N1360), International Organization for Standardization, 2009.
31. ISO/FDIS 19152:2012, 30/8/2012

32. I.N.S.P.I.R.E., «INSPIRE Data Specification on Cadastral Parcels – Guidelines», 7 September 2009.
33. Kaufman J., Steudler D., « CADASTRE 2014- A vision for a future cadastral system», F.I.G., Commission 7, Working Group 7.1. , «CADASTRE 2014. Το όραμα ενός μελλοντικού κτηματολογικού συστήματος», Απόδοση στα ελληνικά: Αρβανίτης Α., Ελίκκος Η., Λάππα Δ., FIG, Ιούλιος 1998
34. Lemmen C., «A domain Model for Land Administration», ITC Dissertation Final, number 210, The Netherlands, 2012
35. Lemmen C., «LADM Overview and Introduction», Workshop LADM, Québec City, Québec, Canada, 4 November, 2009.
36. Lemmen C., Uitermark H., Van Oosterom P., «Bringing in standards», GIS Development, May 2010
37. Lemmen C., Uitermark H., Van Oosterom P., Zevenbergen J., Greenway I., «The road to a Standard Land Administration Domain Model, and Beyond...», FIG Working Week 2011, Bringing the Gap between Cultures, Marrakech, Morocco, 18-22 May 2011
38. Lemmen C., Van Oosterom P., Eisenhut C., Uitermark H., «The Modelling of Rights, Restrictions and Responsibilities (RRR) in the Land Administration Domain Model (LADM)», FIG Congress 2010, Facing the Challenges – Building the Capacity, Sydney, Australia, 11-16 April 2010
39. Stoter, J., «3D Cadastre», PhD thesis, Publications on Geodesy 57, Netherlands Geodetic Commission, Delft, Netherlands, September 2004
40. UN-ECE, «Land Administration Guidelines», Meeting of officials on land administration, UN Economic Commission for Europe, New York and Geneva, 1996

41. Van Oosterom, P., Ploeger, H., Stoter, J., Thompson, R., Lemmen, C., «Aspects of a 4D Cadastre: A First Exploration», XXIII FIG Congress, Munich, Germany, October, 2006.
42. Van Oosterom, P., Lemmen, Ch., Ingvarsson, T., Molen van der, P., Ploeger, H., Quak, W., Stoter, J., and Zevenbergen, J., «The core cadastral domain model», Computers, Environment and Urban Systems, Volume 30, 5, 2006

ΓΕΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Δωρής Φ., «Τα δημόσια κτήματα, Διοίκηση – Διαχείριση, Διάθεση – Εκποίηση – Προστασία», Τόμος Α', Εκδοτικός Οίκος Αφοί Π. Σακκούλα, Αθήνα, 1980
2. Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (Ε.Ε.Τ.Α.Α.), «Οδηγός Αξιοποίησης ακίνητη παρουσίας των Ο.Τ.Α.», 2000
3. Επιτροπή Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, «Λευκό Βιβλίο Ανάπτυξη, Ανταγωνιστικότητα, Απασχόληση. Οι προκλήσεις και η αντιμετώπισή τους για τη μετάβαση στον 21^ο αιώνα», 1994
4. Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, «Οδηγία 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου τη 14^{ης} Μαρτίου 2007 για τη δημιουργία υποδομής χωρικών πληροφοριών στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα», Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Στρασβούργο, 2007
5. Ζεντέλης Π., «Κατεχόμενη Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Γεωγραφική Απεικόνιση και Κανόνες Εκποίησης», Επιστημονικό Περιοδικό Αειχώρος, Τόμος 4, Τεύχος 2, Νοέμβριος 2005
6. Κάβουρας Μ., «Αφιέρωμα στη Γεωπληροφορική», Επιστημονικό Περιοδικό Αειχώρος, Νοέμβριος 2005

7. Κ.Ε.Δ.Κ.Ε., «Τεύχη περιοδικού Ε.Τ.Α. (Επιθεώρηση Τοπικής Αυτοδιοίκησης)»
8. Κωνσταντίνου Γ., «Υποθηκοφυλακεία – Εθνικό Κτηματολόγιο, Δίκαιο και Οικονομία», Εκδόσεις Σάκκουλα, 2006
9. Κωνσταντόπουλος, Φωτόπουλος, Σημειώσεις από την ημερίδα «Αξιοποίηση Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας – Από τη θεωρία στην Πράξη» , Πρωτοβουλία για την ανάπτυξη – ΠΡΑΞΗ, 30/03/2011
10. Λυκουρόπουλος Ε., Μουραφέτης Γ., «Η νέα Πληροφοριακή Υποδομή του Εθνικού Κτηματολογίου και η μελλοντική συμβολή της στην Ηλεκτρονική Εξυπηρέτηση του Πολίτη», Δ΄ Πανελλήνιο Συνέδριο HellasGIS, Αθήνα, Μάιος 2006
11. Μισιρόγλου Σ., «Μοντέλο Διαχείρισης Αστικού Δημοτικού Κτηματολογίου», Διδακτορική Διτριβή, Τμήμα Α.Τ.Π., Α.Π.Θ., 2011
12. Μπαζιώτα Ε., «Δημοτικό Κτηματολόγιο Εργαλείο Αξιοποίησης της Περιουσίας των Ο.Τ.Α.», Μεταπτυχιακή Διατριβή, Τμήμα Α.Τ.Μ., Α.Π.Θ., 2007
13. Ο.Κ.Χ.Ε., Εθνικό Κτηματολόγιο,
14. Παπαευθυμίου Μ., «Προοπτικές μετάβασης σε μοντέλο τρισδιάστατης κτηματολογικής καταγραφής» , Αθήνα, Ιούνιος 2003
15. Τ.Ε.Ε., «Ομάδα εργασίας για την Κοινοτική Οδηγία Inspire-Τελική Έκθεση», Αθήνα, 2008
16. Τσούλος Λ., «Τυποποίηση της γεωγραφικής πληροφορίας», Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Σημειώσεις, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα, 2010
17. Decleris M., «The Law of Sustainable Development: General Principles’, Office for Official Publications of the European Communities», European Commission, Luxemburg, 2000

18. Dimopoulou E., Tsiliakou E., «Adjusting the 2D Hellenic Cadastre to the Complex 3D World – Possibilities and Constraints», 2nd International Workshop on 3D Cadastres, The Netherlands, 16-18 November 2011
19. FIG, «FIG Statement on the Cadastre», 1994
20. Government Gazette No. A-275, «National Cadastre and other provisions», Law No. 2664, Ministry of Environment, Physical Planning and Public Works, Athens, 3 December 1998
21. Grover R., State «Land Management-Questionnaire, International Federation of Surveyors (FIG)», Commission 7, Annual Meeting, Kuala Lumpur, 12-16 October 2009
22. Harrel F., «Regression modeling strategies: With applications to linear models, logistic regression and survival analysis», New York and Berlin: Springer, 2002
23. Onsrud H., «Land Administration in Europe», FIG, Article of the month, September 2004
24. Potsiou C., Ioannidis C., «Informal Settlements in Greece: The mystery of missing information and difficulty of heir integration into a legal framework, promoting Land Administration and Good Governance», 5th FIG Regional Conference, Accra, Ghana, 8-11 March
25. Potsioy C., Volakakis P., Doublidis P., «Hellenic Cadastre: State of the art Experience, Proposals and Future Strategies, Computers, Environment and Urban Systems», Commission 3 – Spatial Information Management – Experience and Vision for the 21st Century, Annual Meeting and Workshop, Athens, 4-7 October 2000
26. Rokos, D, «Conceptual Modeling of Real Property Objects for the Hellenic Cadastre», International workshop on 3D Cadastres, Registration of properties in strata, Delft, The Netherlands, 2001

27. Silayo E., «Searching for an Affordable and Acceptable Cadastral Survey Method», FIG Working Week 2005 and GSDI-8, From Pharaohs to Geoinformatics, Cairo, Egypt, 16-21 April 2005
28. STDM, «Social Tenure Domain Model: From Concept to Implementation». XXIV FIG International Congress, Sydney, Australia, 2010
29. Spiroy-Sioula K., Ioannidis C., Potsioy C., Proposal for the Development of a 3D Hybrid Model for the Hellenic Cadastre, 2nd International Workshop on 3D Cadastres, The Netherlands, 16-18 November 2011
30. Stoter, «3D Cadastre», PHD Thesis, The Netherlands, September 2004
31. Stoter J., Van Oosterom P., Ploeger H., Aalders H., «Conceptual 3D Cadastral Model Applied in Several Countries», FIG Working Week 2004, Athens, 22-27 May 2004
32. Xanthopoulos Th., «Essay on sustainable and promising engineering education», International Session, Paris, August 2012

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. <http://antiproedros.gov.gr/wp-content/uploads/2011/12/%CE%A3%CE%A5%CE%93%CE%A7%CE%A9%CE%9D%CE%95%CE%A5%CE%A3%CE%97-%CE%9A%CE%95%CE%94-%CE%91.%CE%95.-%CE%9A%CE%91%CE%99-%CE%95%CE%A4%CE%91-%CE%91.%CE%95..pdf>
2. <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property>

3. <http://www.econews.gr/2010/07/07/news-kthmatikh-etaireia-dhmosioy/>
4. <http://www.ered.gr>
5. <http://www.espa.gr/>
6. <http://www.etasa.gr/page.aspx>
7. <http://www.ethemis.gr/wp-content/uploads/2008/06/d2.pdf>]
8. www.eulis.eu
9. <http://eur-lex.europa.eu/el/index.htm>
10. www.eulis.eu
11. http://europa.eu/legislation_summaries/information_society/index_en.htm
12. http://www.fa3.gr/nomothesia_2/nomoth_gen/19-Dikaio-embragmato.htm]
13. http://www.fao.org/index_en.htm
14. [http://www.fig.net/cadastraltemplate/\(International Federation of Surveyors\)](http://www.fig.net/cadastraltemplate/(International_Federation_of_Surveyors))
15. <http://www.gdmc.nl/oosterom/>
16. http://www.gdmc.nl/oosterom/ISO19152LADM_CD.pdf]
17. <http://www.gisdevelopment.net>
18. <http://www.hellenicparliament.gr/>
19. <http://hradf.com/>
20. http://www.gsis.gr/apaa_site/apaa_127.htm
21. <http://www.inews.gr/42/idryetai-i-elliniko-ae.htm>.

22. <http://www.infrastructure.sa.gov.au/BuildingManagement>
23. <http://inspire.grc.ec.europa.eu>
24. [www.inapire.jrc.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecification_CP_v3.0.pdf\]](http://www.inapire.jrc.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecification_CP_v3.0.pdf)
25. <http://inspire.okxe.gr>
26. <http://www.isoic2011.org>
27. <http://www.kadaster.nl/window.html?inhoud=/english/>
28. <http://www.ked.gr/>
29. <http://www.kedke.gr/>
30. <http://www.ktimatologio.gr>
31. <http://www.minenv.gr>
32. <http://www.minfin.gr/>
33. <http://www.ministryofjustice.gr/site/kodikes/>
34. http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_2_15/10/2011_459456
35. <http://www.okxe.gr>
36. <http://www.periousia.gr/>
37. http://portal.survey.ntua.gr/main/labs/cadast/education/theses_grad/de_gavanas.html
38. <http://portal.tee.gr/>
39. <http://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/328>
40. <http://www.tovima.gr/files/1/2011/06/09/ait.pdf>
41. http://en.wikipedia.org/wiki/International_Organization_for_Standardization

42. <http://www.ypeka.gr/>
43. http://www.ypothath.gr/htm/mortgage/index.php?option=com_content&view=article&id=163:2011-05-17-10-43-54&catid=49:main-laws&Itemid=71
44. <http://www.fig.net/pub/fig2010/techprog.htm>
45. <http://www.unhabitat.org/-content.asp?cid=9085&catid=5&typeid=6&subMenuId=0;>
46. http://www.fig.net/pub/fig2009/papers/ts06a/ts06a_lemmen_oosterom_et al_3282.pdf

ΝΟΜΟΙ – ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

1. Ν.2308/1995, «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου και λοιπές διατάξεις»
2. Ν.1664/199, «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις»
3. Ν.3127/2003, «Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 και άλλες διατάξεις»
4. Ν 3481/2006, «Τροποποίηση στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις»
5. Ν.3882/2010, «Εθνική Υποδομή Γεωχωρικών Πληροφοριών – Εναρμόνιση με την Οδηγία 27/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14^{ης} Μαρτίου και άλλες διατάξεις»
6. Ν.1647/1986, «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεως Ελλάδος (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις»
7. ΦΕΚ 1276/τ.Β./24-7-2007, «Έγκριση Τεχνικών Προδιαγραφών των μελετών κτηματογράφησης για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου»

8. ΦΕΚ 1156/2008, «Έγκριση αναθεώρησης τεχνικών προδιαγραφών των μελετών κτηματογράφησης για τη δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου»
9. Αιτιολογική Έκθεση στο Σχέδιο Νόμου «Μεσοπρόθεσμο Πρόγραμμα Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015»
10. Αιτιολογική Έκθεση στο Σχέδιο Νόμου «Ρυθμίσεις συνταξιοδοτικού περιεχομένου και άλλες επείγουσες ρυθμίσεις εφαρμογής του Μνημονίου Συνεννόησης του ν.4046/2012»

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Μοντέλο Εθνικού Κτηματολογίου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Δήλωση Νόμου 2308/1995 [για νομικά πρόσωπα Δ2]

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΔΗΛΩΣΗ ΝΟΜΟΥ 2308/1995 (Α.2)

ΔΗΜΟΣ: _____ ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ *
 ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: _____
 ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: _____
 ΝΟΜΟΣ: _____

Α ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ

Α.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Όνομα (1) Ονοματεπώνυμο (2) Α.Δ.Μ. (3)

Όνομα Πατρός (4) Όνομα Μητρός (5) Ημερομηνία Γέννησης (6) Πόλη / Χώρα / Στρώμα (7) Ημερομηνία Έξοδου (8) Πόλη / Χώρα / Στρώμα (9)

Όνομα Πατρός (10) Όνομα Μητρός (11) Όνομα Σπύριου (12)

Α.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Όνομα (13) Δικαστικός Τόπος (14) Έδρα Νομικού Προσώπου (15)

Ημερομηνία σύστασης (16) Τύπος (17) Α.Δ.Μ. (18)

Α.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

Όνομα (19) Αριθμός (20) Τύπος (21) Διεύθυνση / Κοινωνία (22) Ημερά (23) Χώρα (24)

Τηλέφωνο σταθμού (25) Τηλέφωνο κινητού (26) Τηλ. fax (27) E-mail (28)

Α.3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΕΧΟΥΣΗΣ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ

Όνομα (29) Αριθμός (30) Τύπος (31) Διεύθυνση / Κοινωνία (32) Ημερά (33) Χώρα (34)

Τηλέφωνο σταθμού (35) Τηλέφωνο κινητού (36) Τηλ. fax (37) E-mail (38)

Α.3.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΕΧΟΥΣΗΣ / ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ / ΑΝΤΙΚΛΗΤΟΥ

Όνομα (39) Αριθμός (40) Τύπος (41) Διεύθυνση / Κοινωνία (42) Ημερά (43) Χώρα (44)

Τηλέφωνο σταθμού (45) Τηλέφωνο κινητού (46) Τηλ. fax (47) E-mail (48)

Αποδέκτης ή αποστολέας με το πρόσωπο Κτηματογράφησης να γίνεται στην δημόσια ηλεκτρονική τους διεύθυνση (49) Ναι Όχι

Αρ. Πρωτ. Δημόσιας Πρωτοκόλλου (50) Αρ. Πρωτ. Συμβατικής Πρωτοκόλλου (51)

Ελάττωμα ανέκδοτο και με νόμο του 1995/96 του Ν. 1599/06, όπως τροποποιήθηκε με τη παρ. 2 άρθρο 21 ΝΑΠ της 27/12/01 ή άλλοι κωλύματα με τον Ν. 2092/02 και τα κωλύματα στην δήλωση του στοιχείου είναι: _____

Ελάττωμα που δε σύμφωνα με τον Ν. 2474/07 αναφέρεται στη δήλωση ή στην κατάσταση που τη ΟΚΣΣ, την ΕΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ Α.Ε. και τα διαγράμματα αυτής προκύπτει ότι δημόσια προσωπικά στοιχεία, που δηλώνει με την παρούσα δήλωση του Ν. 2308/95 εκτός από με το συνολικό της έσοδο, για το σύνολο της δημόσιας και λειτουργίας του δημόσιου Κτηματολογίου στο οποίο της ΕΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ Α.Ε. για όλους και στοιχεία στοιχεία που με τη παρούσα δήλωση ανέκδοτο και με νόμο του 1995/96 του Ν. 1599/06, όπως τροποποιήθηκε με τη παρ. 2 άρθρο 21 ΝΑΠ της 27/12/01 ή άλλοι κωλύματα με τον Ν. 2092/02 και τα κωλύματα στην δήλωση του στοιχείου είναι: _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΡΑΚΛΗΤΗ ΔΗΛΩΣΗΣ * **Ο ΔΗΛΩΣΗ / Η ΔΗΛΩΣΤΑ**

Όνομα: _____ Ονοματεπώνυμο: _____

Ημερομηνία: _____ Υπογραφή: _____

* Το γράμμα κωδικοποιείται από το γράμμα.

ΔΗΜΟΣ: _____ ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ *
 ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: _____
 ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: _____
 ΝΟΜΟΣ: _____

Β ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Β-1 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ / ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Όνομα (1) Αριθμός (2) Τ.Ε. (3) Περιοχή / Τοπωνύμιο (4)

Β-2 ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ

Το ακίνητο βρίσκεται εντός οριζώντιου ή εντός οριζώντιου οικόπεδου (5) ΝΑΙ ΟΧΙ

Προσκατάγει/είναι Προσκατάγει/είναι Διατεταγμένο (6) ΝΑΙ ΟΧΙ

Εμβαδόν σε τ.μ. (7) Έκταση (8) (9) (10)

Β-3 ΚΤΙΡΙΑ (για το οποίο δεν έχει κατατεθεί αρχιτεκτονικό σχέδιο ή κάθετος διακοσμητικός)

Αριθμός κτιρίου (11) Στοιχειώδης αριθμός κτιρίου (12) Στοιχειώδης εμβαδόν κτιρίου σε τ.μ. (13) Τύπος κατασκευής (14) Έκταση (15)

Β-4 ΟΡΙΖΩΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Αριθμός κτιρίου (16) Αρ. κτιρίου στον τόπο (17) Αρ. Οριζ. Διακ. (18) Οριζ. Διακ. σε γκαρσονιέρα (19) Εμβαδόν σε τ.μ. (20) Ποσοστό αγοράς της Οριζ. Διακ. σε γκαρσονιέρα (21) Τύπος κατασκευής (22) Έκταση (23)

Β-5 ΑΠΛΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Αριθμός κτιρίου (24) Αρ. Καθόδου στον τόπο (25) Στοιχειώδης εμβαδόν κτιρίου σε τ.μ. (26) Αρ. οριζώντιου κτιρίου (27) Ποσοστό αγοράς της Καθόδου Διακ. σε γκαρσονιέρα (28) Τύπος κατασκευής (29) Έκταση (30)

Β-6 ΟΡΙΖΩΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΕΠΙ ΚΑΘΕΤΟΥ (Συνθετική αόβητη)

Αριθμός κτιρίου (31) Αρ. Καθόδου στον τόπο (32) Αρ. Οριζ. Διακ. στον τόπο (33) Οριζ. Διακ. σε γκαρσονιέρα (34) Εμβαδόν κτιρίου/σεκτού Διακ. στον τόπο σε τ.μ. (35) Ποσοστό αγοράς της Οριζ. Διακ. σε γκαρσονιέρα (36) Τύπος κατασκευής (37) Έκταση (38) Καθέτης διακοσμητικός (39)

Β-7 ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ (για το οποίο δεν έχει κατατεθεί διαγράμμιση διακοσμητικού)

Αριθμός κτιρίου (40) Αριθμός κτιρίου/Παρακαταθήκης στον τόπο (41) Εμβαδόν στον τόπο σε τ.μ. (42) Έκταση (43)

Β-8 ΕΙΔΙΚΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ

Όνομα (44) Αριθμός (45) ΚΑΔ ή ΟΚΑ και απόδοσης (46) *

Εμβαδόν (47) σε τ.μ. (48) Έκταση (49) Τύπος κατασκευής (50)

Παρατηρήσεις (51)

Β-9 ΜΕΤΑΛΛΕΙΟ

Εμβαδόν (52) σε τ.μ. (53) Παρατηρήσεις (54)

* Το γράμμα κωδικοποιείται από το γράμμα.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Γ-1 ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ

Γ-1.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

Όνομα (1) Ποσοστό επί του συνόλου (2) Εμβαδόν (3)

Γ-1.2 ΔΟΥΛΕΙΕΣ

Προκαταβ. (μεταρρύθμιση, αγωγή, κτλ) (4) Προκαταβ. (5) Είδος δουλειάς (6)

Παρατηρήσεις Δουλειάς (7) Διεύθυνση (8) Ποσοστό επί του συνόλου (9) ΚΑΔ (10) Αριθμός (11)

Γ-1.3 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΔΙΣΦΑΛΕΙΣ: ΥΠΟΘΗΚΕΣ, ΠΡΟΧΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΥΠΟΘΗΚΩΝ

Όνομα (12) Πόλη - Νόμος (13) Αρ. Πρωτοκόλλου (14) Πόλη - Νόμος (15) Ημερ/Νο Αθήνας (16)

Στοιχεία Βεβαιωμένου Οφειλέτη

Ονοματεπώνυμο-Φυσικού Προσώπου (17) ΑΔΜ (18)

Όνομα Νομικού Προσώπου (19) ΑΔΜ (20)

Γ-1.4 ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ

Όνομα Κατασχέσεως (21) Πόλη - Νόμος (22)

Στοιχεία κωδ. επί ή κατάστασης

Ονοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου (23) ΑΔΜ (24)

Όνομα Νομικού Προσώπου (25) ΑΔΜ (26)

Γ-1.5 ΕΓΓΡΑΦΤΕΣ ΑΓΙΕΣ / ΑΝΑΚΟΠΕΣ

Όνομα Αγοράς (27) Δικαστήριο (28) Αρ. Καθόδου Διαγραφής (29) Ημερ/Νο Καθόδου Διαγραφής (30)

Γ-1.6 ΕΓΓΡΑΦΤΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ (Μικροεμπορικές, Εμποροεμπορικές, Χρηματοδοτικές)

Όνομα (31) Ημερ/Νο Ταμείου (32) Ημερ/Νο Αθήνας (33)

Στοιχεία Βεβαιωτή

Ονοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου (34) ΑΔΜ (35)

Όνομα Νομικού Προσώπου (36) ΑΔΜ (37)

Προκαταβ. (σε γκαρσονιέρα, δόμηση) (38) Αριθμός (39) Ημερ/Νο Διαγραφής (40)

Γ-1.7 ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑ

Διεύθυνση (41) Ποσοστό επί του συνόλου (42)

Γ-1.8 ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΑΔ Διαγραφής (43) ΚΑΔ Διαγραφής (44) ΚΑΔ Διαγραφής (45) Μεταγραφή (46) σε τ.μ. (47)

Γ-1.9 ΔΟΠΑ ΕΓΓΡΑΦΤΕΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ Ή ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

Όνομα (48) Ποσοστό επί του συνόλου (49) Πόλη - Νόμος (50)

Κατηγορία του Βεβαιωμένου Ακινήτου

Ονοματεπώνυμο Φυσικού Προσώπου (51) ΑΔΜ (52)

Όνομα Νομικού Προσώπου (53) ΑΔΜ (54)

Γ-2 ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ ΕΓΓΡΑΦΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Α.Α. Όνομα Τόπου (55) Αρ. Τόπου (56) Ημερ/Νο Τόπου (57) Ουδένος Αρ. / Στοιχείου Διαδικασίας (58) Αρ. Τόπου ΦΕΚ (59)

1
2
3

Α.Α. Πολιτογραφικό Μεταρρύθμιση / Υπογραφή (60) Τύπος (61) Αριθμός (62) Ημερομηνία (63) Αιτία Κτήσης (64) Ποσοστό Διαμερισμού (65)

1
2
3

Εάν το διάγραμμα της κτήσης / δουλειάς αποτελείται με γραμμάτιο / κληρονομία, συμπληρώνεται στην παρακάτω σελίδα το αναλυτικό διάγραμμα της προσαρμογής (66)

1 4
2 5
3 6

* Το γράμμα κωδικοποιείται από το γράμμα.

ΔΗΜΟΣ: _____ ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ *
 ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: _____
 ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ: _____
 ΝΟΜΟΣ: _____

Δ ΠΡΟΪΩΤΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Δ.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΤΩΝ / ΣΥΝΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ / ΔΟΠΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ

Ελάττωμα στο οποίο δηλώνεται υπέρβαση και άλλου συνδικαίου / λοιπού δικαιούχου παρακαταθήκη συμπληρώσει τον παρακάτω πίνακα (1)

Α.Α.	ΣΥΝΩΜΟ (2)	ΟΝΟΜΑ (3)	ΠΛΩΤΩΜΟ (4)

Δ.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στη περίπτωση που το ακίνητο, στο οποίο δηλώνεται το δικαίωμά σας, βρίσκεται κατά οριζώντιο ή εντός οριζώντιου και δεν έχει βεβαιωθεί και δεν προσκομίζεται καταγραμμένο διάγραμμα, πρέπει να φέρει αριθμοδείκτη και να εμφανιστεί και το κωδικό του.

Αρνηθείτε το ακίνητο και παρακαλείται με το δημόσιο ακίνητο και συμπληρώσει στο οριζώντιο πίνακα το σύνολο των σημείων δικαίου για κάθε επί του γύρω ακινήτου να γυαλίσει με βελανιδιά (5)

ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (6)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΠΛΩΤΩΜΟ (7)	ΣΥΝΩΜΟ (8)	ΟΝΟΜΑ (9)	ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΝΩΣΤΗΣ ΙΣΟΝΟΜΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (10)

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

* Το γράμμα κωδικοποιείται από το γράμμα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: Καρτέλες Μητρώου Ακινήτων των Δημοσίου

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΗΜ. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΚΕΔ: 01/07/80 ΗΜ. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΜΗΤΡ. ΑΚΙΝ.: 26/11/74 ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΕΓΙΝΕ ΣΤΙΣ: 14/12/2007 12:49 ΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΦΗΣ: ΗΜΕΡ. ΔΙΑΓΡΑΦΗΣ:

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΑΒΚ: 1
ΑΚ: **ΚΜ:**

ΑΡ. ΕΘΝ. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ: Πελάε Α.Β.Κ.:
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ : 37.881,63 τ.μ.
ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ : ΓΗ **ΤΟΜΟΣ :**
ΝΟΜΟΣ : ΑΤΤΙΚΗΣ **ΦΥΛΛΟ :**
ΔΗΜΟΣ : ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ **ΦΑΚΕΛΛΟΣ :**
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ [ΔΔ]: ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ **ΖΩΝΗ :**
ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ : ΕΛΟΣ ΚΥΠΡΙΑΝΟΥ
ΚΤΗΜ. ΥΠΗΡ. : ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΚΑΙΜΑΚΙΟ : ΑΘΗΝΑ **Δ.Ο.Υ. :** ΛΑΥΡΙΟΥ
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ - ΔΔΠ :
ΓΕΩΦΥΣΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ: ΠΑΡΑΦΑΛΛΑΣΙΟ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΕΩΣ: 1.467.351,43
ΑΓ. ΑΣΙΑ **ΗΜΕΚΤΙΜ** **Σ.ΑΝΤ.ΑΣΙΑ** **ΗΜΕΚΤΙΜ**
1.467.351,43 01/01/99

ΦΑΚΕΛΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΑΚΕΛΛΟΥ**
ΜΙ-3115 ΑΝΟΙΚΤΟΣ
ΕΚ-2357 ΑΝΟΙΚΤΟΣ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΑ - ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ **ΥΠΑΡΞΗ ΣΧΕΔΙΩΝ :** ΝΑΙ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ	ΚΑΙΜΑΚΑ	Χ	Υ	ΤΥΠΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΡΧΕΙΟ ΘΕΣΗ
Α.ΠΕΤΣΙΚΗ				ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΤΟΠ. 6/73	
ΕΚ 1				ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ		
ΝΑΝΟΥΡΗΣ Δ	1:2000			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΤΟΠ. 10/2000	# 313115
ΤΟΠ Δ/ΜΑ	1:2000			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΜΑΝΙΟΣ	# 313115
ΤΟΠ ΔΙΑΓ	1:2000			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ		ΣΧ2
ΤΟΠ 10/6/75				ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΠΕΤΣΙΝΗ ΑΣ.	# 313882
ΤΟΠ 18/12/2000	1:2000			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΚΟΣΜΑΣ	# 313115
ΤΟΠ 6/1997				ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΕΜΠ	# 313882
ΤΟΠ 6/74	1:1000			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΔΑΜΠΡΟΥ	# 313882

ΥΠΑΡΞΗ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΟΧΙ

ΑΡ. ΜΕΛΕΤΗΣ **ΕΤΟΣ** **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ** **ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ** **ΘΕΣΗ**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΟΔΟΣ : **ΑΡ:**
ΟΙΚ. ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ:
ΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
Β: ΔΡΟΜΟΣ
Ν: ΒΚ 962
Α: ΔΡΟΜΟΣ
Δ: ΤΕΑΜΑΤΑ

ΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ: ΕΙΔΙΚΗΣ ΦΥΣΗΣ
ΕΚΜΕΘΩΡΜΕΝΟ: ΟΧΙ
ΑΠΟ **ΕΩΣ** **ΕΙΔΟΣ** **ΜΕΘΩΡΤΗΣ** **ΕΚΤΑΣΗ**

ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΟ: ΟΧΙ
ΕΙΔΟΣ **ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΣΗΣ** **ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΙΟΔΗΠΤΗΣ**

ΧΡΗΣΤΗΣ :
ΤΡΟΠΟΣ ΚΤΗΣΗΣ :
ΝΟΜΟΣ ΚΤΗΣΗΣ :
ΠΡΑΞΗ ΚΤΗΣΗΣ : Δ 4708/2008/25-7-1974 Δ/ΤΗ ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΤΟΧΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ : ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ
ΥΠ/ΣΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ : ΟΧΙ
ΕΙΔ. ΝΟΜ. ΚΑΘΕΣΤΩΣ : ΟΧΙ
ΕΙΔΟΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ : ΠΑΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ **ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΕΛΙΑΣ :** 100
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΤΗ **ΒΑΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ :** 100 **ΠΟΣΟΣΤΟ**

ΚΑΤΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΚΤΑΣΗ: ΟΧΙ **ΕΚΤΑΣΗ:** **ΠΔΑ :** ΟΧΙ
ΥΠΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΚΤΑΣΗ : ΟΧΙ **ΕΝΑΓΩΝ:**
ΚΑΤΕΧΤΑΙ ΑΠΟ 3ο : ΟΧΙ **ΕΚΤΑΣΗ:** **ΕΝΑΓΩΜΕΝΟΣ:** **ΗΜ/ΝΙΑ:**
ΠΔΑΧ: ΟΧΙ **ΠΑΡΑΝΟΜΟΣ ΚΑΤΟΧΟΣ:**
ΑΠΤΗΝ ΕΣΑΓΩΡΑΣ & ΑΠΟΔΟΣΗΣ: ΟΧΙ

ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΙΑΣ
ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ :
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ :
ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΙΑ :
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤΗΤΙΑΣ : τ.μ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ : 0
ΟΡΟΦΟΣ ΑΠΟ **ΕΩΣ** **ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ**

ΕΥΝΟΔΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ : ,00 τ.μ.
ΧΡΗΣΗ :

ΠΟΛΥΕΘΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ : ΟΧΙ
ΔΙΑΤΑΣΗ :
ΠΟΛΥΕΘΔΟΜΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ : **ΤΥΠΟΣ**
ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ : ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΜΕ ΑΚΡΙΒΗ ΟΡΙΑ

ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ : ΟΧΙ
ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ ΑΚΙΝΗΤΟ : ΝΑΙ **ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ :**
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΙΜΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ : ΝΑΙ
ΠΟΛΥΕΘΔΟΜΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ: ΠΑΛΑΙΟΣ ΑΙΓΙΑΛΟΣ

ΣΧΟΛΙΑ :

ΣΤΟ ΓΒΚ ΤΟΥ 1974 ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΕΙΔΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΣ: ΑΙΓΙΑΛΟΣ. ΕΠΙΣΗΣ ΑΝΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΤΑ ΟΡΙΑ: ΩΣ ΤΟ ΑΠΟ ΙΟΥΝΙΟΥ 1974 ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΝ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΠΡΟΣ ΤΟ ΑΠΟ 10/6/1973 ΟΜΟΙΟΝ ΤΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ-ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΥ ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΔΗΜ. ΔΑΜΠΡΟΥ ΚΑΙ ΑΣΙΜΗΝΑΣ ΠΑΤΣΙΤΗ. ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΟΤΙ: ΠΡΟΗΛΘΕ ΕΙΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΗΣ ΥΠ. ΑΡ Δ 4708/2008/25-7-1974 Δ/ΤΗΣ ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ.

ΣΤΟ ΔΔ ΤΟΥ 1999 ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΟΤΙ: ΕΙΝΑΙ ΕΝΤΟΠΙΣΜΕΝΟ ΣΤΗΝ ΠΙΝΑΚΙΔΑ ΓΥΣ 6478/5. ΕΙΝΑΙ ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΚΑΙ ΕΧΕΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΕΙ ΑΠΟ ΠΡΟΣΧΩΣΕΙΣ. ΚΑΤΕΧΟΤΑΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΓΕΜΑ. Α.Ε. ΕΙΣ ΒΑΡΟΣ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑΣ ΕΙΧΕ ΕΚΔΘΘΕΙ ΤΟ ΥΠ. ΑΡ. 1477 ΠΚΑ. ΑΠΟ 1-4-82

ΣΤΟ ΑΠΟ 15/5/2001 ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΟ ΓΒΚ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΕΙΔΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΣ: ΕΛΩΔΗΣ ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ: Β Δ 18/30-11-1833. ΕΠΙΣΗΣ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΟΤΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΚΑΘΟΡΙΣΤΕΙ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗ ΑΙΓΙΑΛΟΥ. ΣΤΗΝ ΑΠΟ 13/6/2001 ΕΙΣΗΓΗΣΗ, ΣΤ' ΕΚΚΡΙΜΕΝΗ ΑΠΟ ΔΣ 7/18-6-2001/Μ152 ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΟΤΙ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΤΕΓΡΑΦΗ ΩΣ ΔΗΜΟΣΙΟ ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΗΣ Δ 4708/2008/25-7-74 ΔΙΑΤΑΓΗΣ ΤΟΥ ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ.

*ΦΑΙΝΕΤΑΙ ΩΣ ΑΝΗΚΟΝ ΣΤΗΝ ΧΕΡΣΑΙΑ ΖΩΝΗ ΛΙΜΕΝΟΣ ΛΑΥΡΙΟΥ
*Η ΑΠΟ 22/6/2001 ΜΙΣΘΩΣΗ ΕΔΗΞΕ ΜΕΤΑ ΤΟ ΑΠΟ 10/12/2007 ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΑΒΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΗΜ. ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΚΕΔ: 01/07/85 ΗΜ.ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΜΗΤΡ.ΑΚΙΝ.: 27/06/85 ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΕΓΙΝΕ ΣΤΙΣ: 09/04/2008 11:22 ΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΦΗΣ: ΗΜΕΡ. ΔΙΑΓΡΑΦΗΣ:

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΑΒΚ: 2059

ΑΚ: **ΚΜ:**

ΑΡ.ΕΘΝ.ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ: **Πολυτέ Α.Β.Κ.:**

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ : 730,00 τ.μ.

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ : ΓΗ ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ **ΤΟΜΟΣ :**

ΝΟΜΟΣ : ΑΤΤΙΚΗΣ **ΦΥΛΛΟ :**

ΔΗΜΟΣ : ΗΛΙΟΥΠΟΛΕΩΣ **ΦΑΚΕΛΛΟΣ :**

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ [Δ.Δ.]: ΗΛΙΟΥΠΟΛΕΩΣ **ΖΩΝΗ :**

ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ : ΠΛΑΤ. ΕΘΝ.ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ

ΚΤΗΜ. ΥΠΗΡ. : ΑΘΗΝΩΝ

ΚΑΙΜΑΚΙΟ : ΑΘΗΝΑ **Δ.Ο.Υ. :**

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ - ΔΑΠ :

ΓΕΩΦΥΣΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ:

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΤΙΜΗ ΚΤΗΣΕΩΣ:

ΑΓ. ΑΣΙΑ	ΗΜ.ΕΚΤΙΜ	Ε.ΑΝΤΑΣΙΑ	ΗΜ.ΕΚΤΙΜ
73.367,57	01.07/85		

ΦΑΚΕΛΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ **ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΦΑΚΕΛΛΟΥ**

ΜΙ-4171	ΑΝΟΙΚΤΟΣ
---------	----------

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΑ - ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ **ΥΠΑΡΞΗ ΣΧΕΔΙΩΝ :** ΝΑΙ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ	ΚΑΙΜΑΚΑ	Χ	Υ	ΤΥΠΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΡΧΕΙΟ ΘΕΣΗ
ΠΡΑΣΧ 7/10/96	1:50			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΥΠΕΡΟΨ.ΟΡΟΦ.ΒΑΣΙΑ	# 314171
ΤΟΜΗ 7/10/96	1:50			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ	# 314171
ΤΟΠ Δ/ΜΑ	1:500			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ		# 314171
ΤΟΠ Δ/ΑΤΡ	1:500			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ		ΣΧ1
ΤΟΠ Δ/ΑΤΡ.	1:50			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ		# 314171
ΤΟΠ Δ/ΜΑ	1:100			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ		# 314171
ΤΟΠ 12/1/95	1:100			ΣΧ/ΤΟΠΟΓΡ	ΜΟΣΧΟΠΟΥΛΟΣ	# 314171

ΥΠΑΡΞΗ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΟΧΙ

ΑΡ.ΜΕΛΕΤΗΣ **ΕΤΟΣ** **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ** **ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ** **ΘΕΣΗ**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΟΔΟΣ : ΡΗΓΑ ΦΕΡΡΑΙΟΥ & ΠΛΑΤ ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ **ΑΡ:**

ΟΙΚ.ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ: Β' ΤΟΜΕΑΣ. Ο.Τ. 500

ΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Β:

Ν:

Α:

Δ:

ΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ: ΜΕΡΙΚ. ΕΛΕΥΘΕΡΟ

ΕΚΜΕΤΩΩΜΕΝΟ: ΝΑΙ

ΑΠΟ	ΕΩΣ	ΕΙΔΟΣ	ΜΕΘΩΤΗΣ	ΕΚΤΑΣΗ
01/01/95	31/12/12	ΕΜΠΟΡΙΚΗ	ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α-Β ΑΕ	1.270,00

ΠΑΡΑΧΩΡΗΜΕΝΟ: ΟΧΙ

ΕΙΔΟΣ **ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΣΗΣ** **ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΙΟΔΗΠΤΗΣ**

ΧΡΗΣΗΣ :

ΤΡΟΠΟΣ ΚΤΗΣΗΣ : ΑΝΕΚΑΘΕΝ ΔΗΜΟΣΙΟ

ΝΟΜΟΣ ΚΤΗΣΗΣ :

ΠΡΑΣΗ ΚΤΗΣΗΣ : Δ. 3950/1246/19-9-84 ΑΠΟΦ. ΤΟΥ ΥΠ. ΟΙΚ/ΚΩΝ

ΚΑΤΟΧΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ : ΝΑΙ **ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ :**

ΥΠ/ΣΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ : ΟΧΙ

ΕΙΔ.ΝΟΜ.ΚΑΘΕΣΤΩΣ : ΟΧΙ

ΕΙΔΟΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ : ΠΑΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ **ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΥΝΕΙΑΣ:** 100

ΒΑΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ : 100

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΕΥΝΕΙΑΚΤΗΤΗ **ΠΟΣΟΣΤΟ**

ΚΑΤΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΚΤΑΣΗ: ΟΧΙ **ΕΚΤΑΣΗ:** **ΠΔΑ :** ΟΧΙ

ΕΝΑΓΩΝ:

ΥΠΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΕΚΤΑΣΗ : ΟΧΙ **ΕΚΤΑΣΗ:**

ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΣ:

ΚΑΤΕΧΕΤΑΙ ΑΠΟ 3ο : ΟΧΙ **ΕΚΤΑΣΗ:** **ΗΜ/ΝΙΑ:**

ΠΔΑΧ: ΟΧΙ **ΠΑΡΑΝΟΜΟΣ ΚΑΤΟΧΟΣ:**

ΑΙΤΗΣΗ ΕΣΑΓΩΡΑΣ & ΑΠΟΔΟΣΗΣ: ΟΧΙ

ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ :

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ :

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ :

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΙΖ. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ : τ.μ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΛΟΚΑΗΡΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ :

ΟΡΟΦΟΣ ΑΠΟ **ΕΩΣ** **ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ**

ΕΥΝΟΔΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ : ,00 τ.μ.

ΧΡΗΣΗ : @ΕΑΤΡΑ-ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΙ

ΣΧΟΛΙΑ :

ΣΤΟ ΑΔ ΤΟΥ 1985 ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΟΤΙ: ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΑΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΜΕ ΟΙΚΟΔΟΜΗ ΧΕΙΜΕΡΙΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ. Η ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΕΓΙΝΕ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ Δ. 3950/1246/19-9-84 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΜΕ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΕΓΙΝΕ ΔΕΚΤΗ ΕΝ ΜΕΡΕΙ Η ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 367-6-84 ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ Γ.Σ.Δ.Κ. ΣΥΜΦΩ. ΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ Η ΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ 320 στρ. ΠΟΥ ΚΑΛΥΠΤΟΥΝ ΒΑΣΙΚΟΙ ΤΙΤΛΟΙ ΤΩΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΩΝ Κ.Ι. ΝΑΣΤΟΥ ΕΧΕΙ ΕΞΑΝΤΛΗΘΕΙ ΑΦΟΥ ΟΙ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΠΩΛΗΘΕΙ ΑΠ' ΑΥΤΟΥΣ ΥΠΕΡΒΑΙΝΟΥΝ ΤΑ 5000 στρ & ΚΑΤΑ ΣΥΝΕΠΕΙΑ ΤΑ ΥΠΑΡΧΟΝΤΑ ΣΗΜΕΡΑ ΑΠΟΥΛΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ & ΔΟΙΠΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΑΝΗΚΟΥΝ ΣΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ.

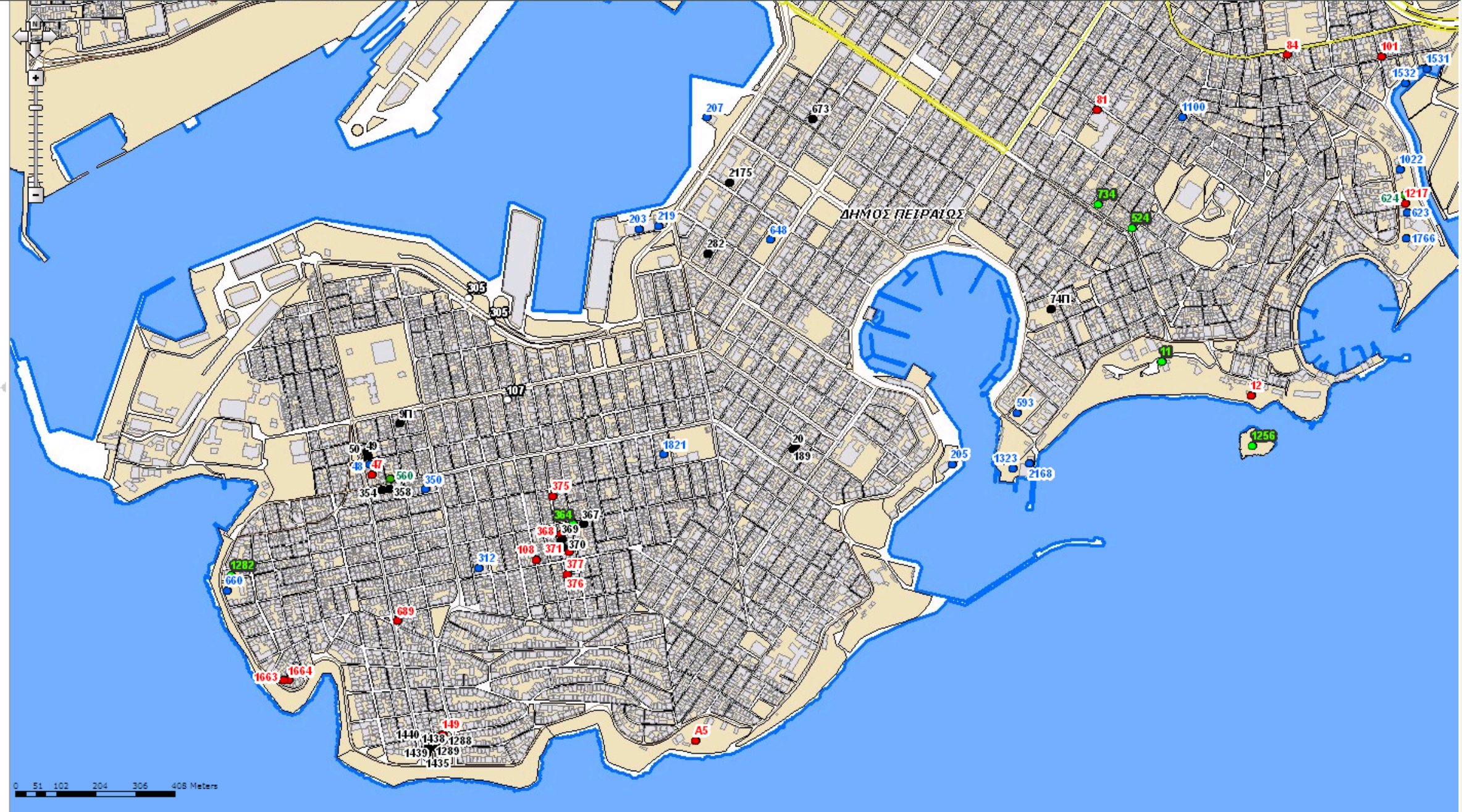
ΣΤΟ ΓΒΚ ΤΟΥ 7/1985 ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΟΤΙ Η ΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΙΝΑΙ 694 ΤΜ.

ΤΜΗΜΑ 665,90 ΤΜ ΜΙΣΘΩΝΕΤΑΙ ΤΟ SUPER MARKET 'ΑΛΦΑ-ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ'.

ΕΝΗΜΕΡΩΘΗΚΕ 17/5/04 ΚΑΙ ΜΕ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ Δ. 312050

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ: Γεωγραφική Απεικόνιση
Ακινήτων της ΕΤΑΔ ΑΕ

- Αποτελέσματα
- Υπόμνημα
- Ακίνητα
 - Ακίνητα ΗΜΑ (Συνδεδεμένα)
 - Ακίνητα εκτός ΗΜΑ
 - Τουριστικά Ακίνητα
 - Τουριστικά Ακίνητα Πολύγωνα
 - ΚΥ_Κτηματολόγιο
 - Ακίνητα/Τοπογραφικά Διαγράμματα
 - Κτηματολογικά Δεδομένα 2905
 - Λοιπά Δεδομένα
 - Όρια Δήμων Καλλικράτη
 - Διανομές
 - Κλιμάκια ΚΕΔ
 - Ζώνες Προστασίας_Πράξεις Χαρακτηρισμού
 - Πράξεις Χαρακτηρισμού - Διαφορές
 - Ορεινοί Όγκοι
 - Natura2010
 - Χάρτες Κτηματογράφησης
 - 1:500
 - 1:1000
 - 1:2000
 - 1:5000
 - 1:50000
 - Υπόβαθρα
 - Δεδομένα σε Εθνικό, Επαρχιακό



Αποτελέσματα

Υπόμνημα

- Ακίνητα
 - Ακίνητα ΗΜΑ (Συνδεδεμένα)
 - Ακίνητα εκτός ΗΜΑ
 - Τουριστικά Ακίνητα
 - Τουριστικά Ακίνητα Πολύγωνα
 - ΚΥ_Κτηματολόγιο
 - Ακίνητα/Τοπογραφικά Διαγράμματα
 - Κτηματολογικά Δεδομένα 2007
- Λοιπά Δεδομένα
 - Όρια Δήμων Καλλικράτη
 - Διανομές
 - Κλιμάκια ΚΕΔ
- Ζώνες Προστασίας_Πράξεις Χαρακτηρισμού
 - Πράξεις Χαρακτηρισμού - Δ1
 - Ορεινοί Όγκοι
 - Υμηττός
 - Όριο πυρήνα πάρκου
 - Όριο πυρήνα πάρκου
 - Απόλυτη Προστασία
 - Αρχαιολογική Προστασία
 - Νεκροταφεία
 - Περιφερειακή ζώνη
 - Περιφερειακή ζώνη
 - Λαύριο
 - Β
 - Α
 - Β
 - Γ
 - Δ1
 - Δ2
 - Πάρνηθα
 - Πεντέλη
 - Αιγάλεω
- Natura2010
 - Τ.Κ.Σ ΤΟΠΟΙ ΚΟΙΝΟΤΙΚΩΝ
 - Ζ.Ε.Π. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΡΝΙΘΟΧΟΡΙΑΣ
 - Ζ.Ε.Π. - Τ.Κ.Σ
- Χάρτες Κτηματογράφησης
 - 1:500
 - 1:1000
 - 1:2000

