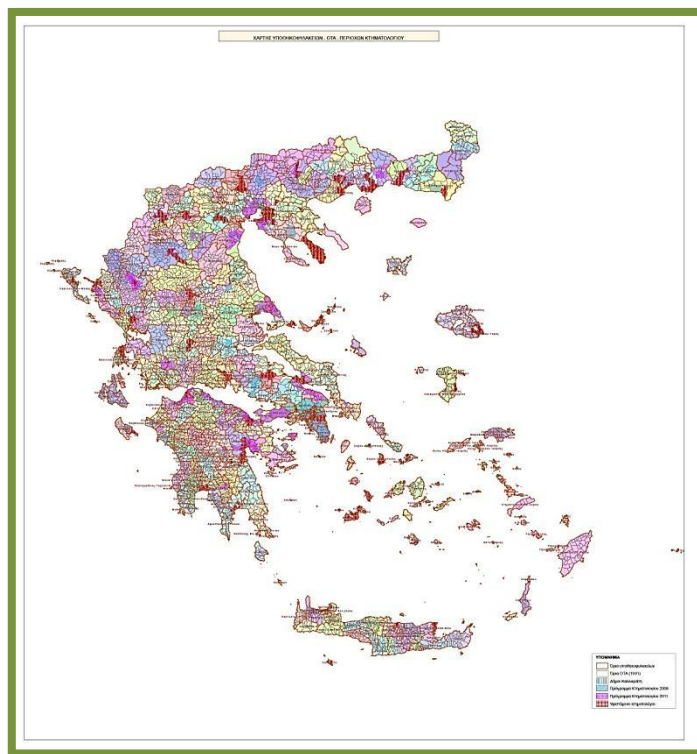




ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΘΕΜΑ:

**“ΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ”**



ΜΕΛΕΤΗ: Σαραφίδου Ευαγγελία

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ: Χ.Πότσιου Επικ. Καθηγήτρια Ε.Μ.Π., Π.Ζεντέλης Ομότιμος
Καθηγητής Ε.Μ.Π.**

Νοέμβριος 2012

Περιεχόμενα

Πρόλογος	3
Εισαγωγή	4
1 Σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών	5
1.1 Λειτουργία υποθηκοφυλακείων.....	5
1.1.1 Βασικές Αρχές λειτουργίας.....	5
1.1.2 Βασικοί νόμοι.....	6
1.1.3 Τα βιβλία του υποθηκοφυλακείου.....	7
1.1.4 Έλεγχος των βιβλίων.....	8
1.1.5 Κόστος μεταβίβασης	9
1.1.6 Χρόνος μεταβίβασης.....	11
1.1.7 Αριθμός μεταγραφών και υποθηκών.....	11
1.1.8 Προσωπικό Υποθηκοφυλακείων.....	12
1.2 Οργάνωση υποθηκοφυλακείων	12
1.2.1 Διαχωρισμός υποθηκοφυλακείων	12
1.2.2 Περιφερειακή οργάνωση	12
2 Πορεία Σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου.....	15
2.1 Ιστορική αναδρομή.....	15
2.2 Ίδρυση Ο.Κ.Χ.Ε.....	16
2.3 Ίδρυση της Κτηματολόγιο Α.Ε.....	19
2.4 Πρόοδος Κτηματογράφησης.....	20
2.5 Σχεδιασμός κτηματογράφησης υπολοίπου της χώρας.....	23
2.6 Συμπεράσματα.....	23
3 Τήρηση (μ.Κ.Γ.).....	25
3.1 Μετάβαση από το σύστημα Μεταγραφών&Υποθηκών στο σύστημα του Κ.....	26
3.2 Λειτουργία μ.Κ.Γ	29
3.2.1 Αρμοδιότητες μ.Κ.Γ.....	29
3.2.2 Τηρούμενα Στοιχεία.....	29
3.2.3 Ενημέρωση Κ εγγραφών και καταχώριση των πράξεων.....	35
3.3 Δημοσιότητα των Κ στοιχείων	38
3.3.1 Δικαίωμα πρόσβασης στα Κ στοιχεία.....	38
3.3.2 Χορήγηση πιστοποιητικών, αντίγραφων& αποσπασμάτων (Κόστος).39	
3.4 Προβλήματα Υφιστάμενης Λειτουργίας.....	41
3.5 Οικονομικά στοιχεία.....	44
4 Περιφερειακή Οργάνωση.....	46
4.1 Αριθμός Κτηματολογικών Γραφείων.....	47
4.2 Χωροθέτηση Κτηματολογικών Γραφείων.....	49
4.3 Προτεινόμενες αρμοδιότητες Κτηματολογικών Γραφείων.....	53
4.4 Γραφεία εξυπηρέτησης κοινού.....	53

4.4.1. Προτεινόμενες αρμοδιότητες.....	54
5 Κτηματολόγιο Ολλανδίας.....	55
5.1 Λειτουργικό προφίλ.....	56
5.1.1 Αποστολή – Βασικά καθήκοντα και Αξίες.....	57
5.1.2 Κατηγορίες πελατών.....	59
5.2 Κτηματολογικά γραφεία.....	59
5.2.1 Αριθμός εγγεγραμμένων μεταγραφών και υποθηκών.....	60
5.2.2 Αριθμός υπαλλήλων.....	60
5.2.3 Αριθμός online προϊόντων.....	61
5.2.4 Χρόνοι παράδοσης προϊόντων και υπηρεσιών.....	61
5.2.5 Έσοδα – Έξοδα 2005-2011.....	62
5.3 Συμπεράσματα.....	62
6 Σχόλια & προτάσεις φορέων για την καλή λειτουργία του Ε.Κ και των Κ.Γ...63	
6.1 Ο.Κ.Χ.Ε	63
6.2 Ένωση Άμισθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδας.....	65
6.3 ΤΕΕ	67
6.4 Κοινή Συνεδρίαση των Δ.Σ. του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσου και της Ένωσης Άμισθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος	69
6.5 Συμπεράσματα	71
7 Συμπεράσματα - προτάσεις	
7.1 Συμπεράσματα.....	73
7.2 Προτάσεις.....	76

Παράρτημα
Βιβλιογραφία

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η διπλωματική εργασία που μου ανατέθηκε από την κα. Χ.Πότσιου, επίκουρο καθηγήτρια του Ε.Μ.Π και τον κ. Π.Ζεντέλη, Ομότιμο Καθηγητή Ε.Μ.Π αφορά την τήρηση και περιφερειακή οργάνωση του Εθνικού Κτηματολογίου. Εξετάζει ένα πολύ ενδιαφέρον και επίκαιρο θέμα που χρήζει ιδιαίτερης προσοχής και αυτό διότι τίγονται δύο πολύ σημαντικά ζητήματα σχετικά με την λειτουργία του Ε.Κ.

Στόχος είναι η μελέτη των δύο αυτών ζητημάτων. Πιο συγκεκριμένα:

- ◆ Η μελέτη της τήρησης του Ε.Κ., από ποιον υλοποιείται την παρούσα φάση και τι προβλήματα παρουσιάζει
- ◆ Η μελέτης της περιφερειακής οργάνωσης ενός συστήματος Κτηματολογίου, πως και πότε πρέπει να γίνεται και βάσει ποιων κριτηρίων
- ◆ Η μελέτη των βασικών χαρακτηριστικών ενός πρότυπου Κτηματολογίου, όπως είναι αυτό της Ολλανδίας, με σκοπό την εξαγωγή κάποιων συμπερασμάτων για το πως πρέπει να λειτουργεί ένα σύγχρονο Κτηματολόγιο

Για την υλοποίηση της μελέτης έγινε προσπάθεια να συλλεχθούν όλα τα απαραίτητα στοιχεία από τις αρμόδιες υπηρεσίες, από σχετικά συγγράμματα και διπλωματικές εργασίες, είτε μέσω του διαδικτύου. Στη συνέχεια, τα συλλεχθέντα στοιχεία αναλύθηκαν και στο τέλος μετά από κριτική σκέψη εξήχθησαν κάποια γενικά συμπεράσματα και προτάσεις. Κατά την διερεύνηση του θέματός μου συνάντησα κάποιες δυσκολίες με κυριότερη αυτή της έλλειψης στοιχείων.

Σε αυτό το σημείο θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους βοήθησαν στην πραγματοποίηση αυτής της διπλωματικής εργασίας. Καταρχάς, να ευχαριστήσω την κα.Πότσιου για την συνεχή καθοδήγησή της και την άμεση και άψογη συνεργασία μας. Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ. Παναγιώτη Ζεντέλη που με τις συμβουλές και τις γνώσεις του συνετέλεσε ουσιαστικά στην ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας. Τέλος, να ευχαριστήσω τον Ο.Κ.Χ.Ε. και την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. για τα στοιχεία που μου διέθεσαν.

Εισαγωγή

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως θέμα την τήρηση και περιφερειακή οργάνωση του Ε.Κ. Παρουσιάζει την υφιστάμενη κατάσταση της τήρησης του Ε.Κ. (από ποιον υλοποιείται, προβλήματα). Εξετάζει την περιφερειακή ανάπτυξη του Ε.Κ., με ποιες δηλαδή προδιαγραφές πρέπει να σχεδιαστεί για την εύρυθμη λειτουργία του. Περιγράφει κάποια από τα χαρακτηριστικά ενός πρότυπου συστήματος Κτηματολογίου, αυτό της Ολλανδίας. Παραθέτει τα σχόλια και τις απόψεις διαφόρων φορέων της Ελλάδας για την καλή λειτουργία του Ε.Κ. και των Κ.Γ. Τέλος, καταγράφονται τα συμπεράσματα και οι προτάσεις. Πιο αναλυτικά:

Στο **κεφάλαιο 1** γίνεται μία σύντομη περιγραφή του Συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών. Περιγράφονται οι βασικές λειτουργίες και η περιφερειακή ανάπτυξη των υποθηκοφυλακείων.

Στο **κεφάλαιο 2** αναφέρεται το ιστορικό της πορείας σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου. Καταγράφεται, επίσης, η πρόοδος της κτηματογράφησης μέχρι και σήμερα αλλά και ο σχεδιασμός της κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας.

Στο **κεφάλαιο 3** περιγράφεται η μετάβαση από το Σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών στο Σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου. Στη συνέχεια παρουσιάζεται ο τρόπος λειτουργία των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων και η υφιστάμενη κατάστασή τους.

Στο **κεφάλαιο 4** αναλύεται η περιφερειακή οργάνωση ενός συστήματος Κτηματολογίου.

Στο **κεφάλαιο 5** παρουσιάζεται το Ολλανδικό Κτηματολόγιο και κάποια βασικά στοιχεία της λειτουργίας του.

Στο **κεφάλαιο 6** παραθέτονται τα σχόλια και οι απόψεις διαφόρων φορέων της Ελλάδας για την καλή λειτουργία του Ε.Κ. και των Κ.Γ. (Ο.Κ.Χ.Ε, Τ.Ε.Ε., Ένωση άμισθων υποθηκοφυλάκων Ελλάδας).

Στο **κεφάλαιο 7** παρουσιάζονται τα συμπεράσματα και οι προτάσεις της παρούσας διπλωματικής

1. ΣΥΣΤΗΜΑ ΥΠΟΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ

Το 1836 εμφανίζεται για πρώτη φορά στην Ελλάδα το Σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών που εξασφαλίζει τη δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα ακίνητα. Η καταχώρηση, φύλαξη και η απάλειψη των υποθηκών, των κατασχέσεων, των αγωγών και γενικά κάθε μεταγραφτέας πράξης συντελείται στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία. Οι υπηρεσίες του υποθηκοφυλακείου απευθύνονται σε όλους τους πολίτες οι οποίοι σχετίζονται με ακίνητα εντός της περιοχής που υπάγεται στη δικαιοδοσία της Υπηρεσίας, εκτός από την έρευνα των βιβλίων, που επιτρέπεται μόνο σε δικηγόρους και δικαστικούς επιμελητές. Στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία μπορεί να γίνει:

- ❖ Κατάθεση συμβολαίων και αιτήσεων
- ❖ Παραλαβή Πιστοποιητικών
- ❖ Έρευνα και έλεγχος μερίδων
- ❖ Έρευνα και έλεγχος υποθηκών & εξαλείψεων
- ❖ Έρευνα και έλεγχος αγωγών & κατασχέσεων
- ❖ Έρευνα και έλεγχος συμβολαίων
- ❖ Έρευνα και έλεγχος πλασματικών ενεχύρων

1.1. Λειτουργία των υποθηκοφυλακείων

1.1.1. Βασικές αρχές λειτουργίας

Τα Υποθηκοφυλακεία είναι επιφορτισμένα να διασφαλίζουν τις αρχές της δημοσιότητας και της προτεραιότητας των προσκομιζομένων προς καταχώριση πράξεων. Τα άρθρα 1200 και 1339 του Αστικού Κώδικα καθιερώνουν την αρχή της δημοσιότητας, σύμφωνα με την οποία τα βιβλία μεταγραφών, υποθηκών και εν γένει τα δημόσια βιβλία του υποθηκοφυλακείου είναι στη διάθεση οποιουδήποτε επιθυμεί να συμβουλευτεί το περιεχόμενό τους, προκειμένου να αντλήσει πληροφορίες για τις εμπράγματα σχέσεις που αφορούν ακίνητα. Ως περαιτέρω συνέπεια της αρχής της δημοσιότητας, τα άρθρα 1201 και 1340 του Αστικού Κώδικα καθιερώνουν και την υποχρέωση του υποθηκοφύλακα να χορηγεί αντίγραφα, περιλήψεις και πιστοποιητικά από τα έγγραφα που μεταγράφονται στο υποθηκοφυλακείο. Η αρχή της χρονικής προτεραιότητας των πάσης φύσεως δικαιωμάτων και βαρών καθιερώνεται από τα άρθρα 1206, 107 και 1300 του Αστικού Κώδικα. Σύμφωνα με την αρχή αυτή, μεταξύ πολλών μεταγραφών που έγιναν την ίδια ημέρα σχετικά με δικαιώματα βάρη πάνω στο ίδιο ακίνητο, προτιμάται εκείνη που στηρίζεται στον έστω και κατ' ελάχιστο χρόνο αρχαιότερα μεταγεγραμμένο τίτλο. Συγκεκριμένα, όταν έχουν μεταγραφεί περισσότερες υποθήκες στο ίδιο ακίνητο, οι ενυπόθηκοι δανειστές ικανοποιούνται βάση την αρχή της χρονικής προτεραιότητας ανάλογα με την ημερομηνία εγγραφής κάθε υποθήκης. Η σημασία της αρχής της χρονικής προτεραιότητας έγκειται στο γεγονός ότι σε περίπτωση που ακίνητο μεταβιβαστεί δύο ή περισσότερες φορές (με διαφορετικά συμβόλαια), παρότι δεν υπάρχει από το νόμο κάποια χρονική προθεσμία

για τη μεταγραφή των συμβολαίων, την κυριότητα αποκτά όποιος μεταγράψει τον τίτλο του πρώτος ανεξάρτητα του ποια μεταβίβαση έγινε πρώτη.

Βασικός κανόνας τήρησης της δημοσιότητας και της προτεραιότητας, που διέπει τη λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων είναι ότι κάθε καταχώριση γίνεται στο Υποθηκοφυλακείο της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Εάν, από οποιαδήποτε αιτία, τίτλος μεταβιβαστικός της κυριότητας μετεγράφη σε αναρμόδιο γραφείο, τότε η μεταγραφή θεωρείται άκυρη. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις εγγραφής οποιουδήποτε βάρους ή αγωγής. Οπότε, ο ερευνών δικηγόρος, προκειμένου να κάνει σωστά την έρευνα των τίτλων της ιδιοκτησίας που του ανετέθη, πρέπει να ενημερωθεί για τις περιφέρειες που περιλαμβάνει το εκάστοτε Υποθηκοφυλακείο. Αν συνυπολογίσουμε το γεγονός ότι ένας δήμος μπορεί να μην περιλαμβάνει ένα πλήρες υποσύνολο υποθηκοφυλακείων, η έρευνα του δικηγόρου γίνεται ακόμα πιο περίπλοκη. Με το σύστημα του Ε.Κ. γίνεται έλεγχος του αν το Κ.Γ., στο οποίο κατατέθηκε η αίτηση καταχώρισης, είναι κατά τόπο αρμόδιο. Άρα, αν μία αίτηση κατατεθεί σε αναρμόδιο Κ.Γ. δεν θα γίνει δεκτή.

1.1.2. Βασικοί νόμοι

Οι βασικοί νόμοι που διέπουν την λειτουργία των υποθηκοφυλακείων του κράτους είναι οι εξής:

- Κανονιστικό διάταγμα 1941 περί κωδικοποίησης εις ενιαίον κείμενον των διατάξεων των Α.Ν. 434/1937, 1933/1939, 2182/1940 και 2532/1940 "περί οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους"
- Ν.Δ. 4201/1961 της 19/19 Σεπτεμβρίου 1961 περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους και διατάξεων τινών περί Συμβολαιογράφων (ΦΕΚ Α' 175)
- Β.Δ. 533/1963 της 14/21 Σεπτεμβρίου 1963 (ΦΕΚ Α' 147) Περί εκτελέσεως του άρθρ.10 του Ν.Δ. υπ'αριθ. 4201/61
- Ν. 325/1976 της 25/28.5.1976 περί καθορισμού των εισπραττομένων εν τοις αμίσθοις και εμμίσθοις Υποθηκοφυλακείοις δικαιωμάτων υπέρ του Δημοσίου και των Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων, τροποποίησης του Ν.Δ. 811/1971 και του Ν. 294/1976 και άλλων τινών διατάξεων (ΦΕΚ Α' 125)
- Ν. 811/1971 της 18/19.1.1971 περί τροποποίησης και συμπλήρωσης ενίων διατάξεων του Α.Ν. 153)1967 "περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του από 19/23 Ιουλίου 1941 Κανονιστικού Διατάγματος "περί Οργανισμού Υποθηκοφυλακείων του Κράτους" (ΦΕΚ Α' 9)

1.1.3. Τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου

Τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου τηρούνται σε αναλογική μορφή και είναι δημόσια.

➤ **ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΒΙΒΛΙΟ ΕΚΘΕΣΕΩΝ**

Στο βιβλίο αυτό καταχωρίζονται όλα τα προσκομιζόμενα προς καταχώριση (μεταγραφή – εγγραφή, εξάλειψη, κατάσχεση ή σημείωση) έγγραφα. Κάθε έγγραφο κατά τη σειρά παραλαβής του λαμβάνει αύξοντα αριθμό. Ακολουθώντας, συντάσσεται έκθεση, η οποία καταχωρείται με αριθμητική σειρά στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζονται οι δύο βασικές αρχές που διέπουν τα Υποθηκοφυλακεία.

➤ **ΤΟ ΓΕΝΙΚΟ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ**

Είναι το βιβλίο εκείνο από το οποίο αρχίζει η έρευνα στο Υποθηκοφυλακείο και περιλαμβάνει όλους τους ενεχομένους, συνεπεία οποιασδήποτε καταχώρισης στα τηρούμενα βιβλία των μεταγραφών (μερίδων), των υποθηκών, των κατασχέσεων και των διεκδικήσεων. Είναι το πρώτο βιβλίο που εξετάζει ο ερευνητής, σύμφωνα με τα πλήρη στοιχεία του προσώπου για το οποίο τον ενδιαφέρει ο έλεγχος. Σε αυτό βλέπουμε εάν το πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), για το οποίο ερευνούμε έχει “μερίδα”. Δηλαδή εάν έχει ιδιοκτησία και βάρη.

➤ **ΤΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΜΕΡΙΔΩΝ**

Το ειδικό βιβλίο των μεταγραφών ή αλλιώς το ευρετήριο μερίδων προβλέπεται από το άρθρο 19 του Β.Δ. 533/1963 και το άρθρο 20, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Β.Δ. 1043/1966. Σε αυτό παραχωρείται ιδιαίτερη μερίδα σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αναφέρεται στη μεταγραφείσα πράξη. Από το βιβλίο αυτό βλέπουμε οποιοσδήποτε τυχόν μεταβολές έχουν ή όχι επέλθει στην ιδιοκτησία για την οποία μας ανατέθηκε ο έλεγχος (π.χ. αγορά, πώληση, δωρεά, γονική παροχή, αναγκαστική απαλλοτρίωση κλπ).

➤ **ΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΥΠΟΘΗΚΩΝ**

Στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι υποθήκες, οι προσημειώσεις υποθηκών και στο περιθώριο αυτών διάφορες σημειώσεις σχετικές με την κύρια εγγραφή. Στο βιβλίο αυτό έχουμε πλήρη εικόνα των τυχόν εγγεγραμμένων υποθηκών ή προσημειώσεων υποθηκών. Ταυτόχρονα από το ίδιο βιβλίο προκύπτει εάν η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης έχουν μερικώς ή ολικώς εξαιρεθεί, αφού ο Υποθηκοφύλακας επί της σελίδας, όπου έχει εγγραφεί η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης, σημειώνει την οποιαδήποτε μεταβολή (ολική εξάλειψη – μερική εξάλειψη)

➤ **ΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Β.Δ. 533/1963 στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι κατασχέσεις, καθώς και οι τυχόν αναγγελίες ή δηλώσεις δανειστών, οι οποίες αναγράφονται στο αντίστοιχο με την κατάσχεση περιθώριο. Επίσης εγγράφονται οι αποφάσεις για δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου. Στο βιβλίο αυτό έχουμε πλήρη εικόνα των αναγκαστικών και συντηρητικών κατασχέσεων, δικαστικής μεσεγγύησης και αναγκαστικής διαχείρισης, που τυχόν έχουν επιβληθεί στο ακίνητο που μας ενδιαφέρει. Ταυτόχρονα από το ίδιο βιβλίο προκύπτει εάν η αναγκαστική κατάσχεση ή η συντηρητική κατάσχεση έχει μερικώς ή ολικώς αρθεί, αφού ο Υποθηκοφύλακας επί της σελίδας, όπου έχει εγγραφεί η κατάσχεση ή η συντηρητική κατάσχεση, σημειώνει την οποιαδήποτε μεταβολή (ολική άρση – μερική άρση).

➤ **ΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ**

Το άρθρο 12 του Β.Δ. 533/1963 σε συνδυασμό με το Β.Δ. 565/1968 (άρθρο 1), ορίζει ότι: «Σε κάθε γραφείο υποθηκών τηρείται ίδιο βιβλίο υπό το όνομα «βιβλίο διεκδικήσεων». Στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι αγωγές και στο περιθώριο των αντίστοιχων αγωγών οι γενόμενες σημειώσεις. Στο βιβλίο αυτό έχουμε πλήρη εικόνα της κατάστασης του προς έρευνα ακινήτου, από ιδιοκτησιακής πλευράς. Διαπιστώνουμε εάν αδιαφιλονίκητα ανήκει σε αυτόν που εμφανίζεται ως κύριος, νομέας και κάτοχος ή εάν διεκδικείται εν όλω ή εν μέρει από κάποιον τρίτο ή εάν κάποιος τρίτος υποστηρίζει και διεκδικεί δικαστικά κάποιο επ' αυτού εμπράγματο δικαίωμα (π.χ. δουλεία διόδου, οίκηση κ.λ.π.).

1.1.4. Έλεγχος των βιβλίων

Τα βιβλία των υποθηκοφυλακείων είναι δημόσια και προσιτά σε όποιον θέλει να τα συμβουλευτεί ή να διενεργήσει κάποιον έλεγχο, με τους περιορισμούς που προβλέπουν οι νόμοι. Η έρευνα των βιβλίων μπορεί να πραγματοποιηθεί από τον ενδιαφερόμενο αυτοπροσώπως μαζί όμως με τον πληρεξούσιο δικηγόρο ή μόνο από τον πληρεξούσιο δικηγόρο, εάν το Υποθηκοφυλακείο υπάγεται στη περιφέρεια Πρωτοδικείου. Η έρευνα από οποιονδήποτε τρίτο απαγορεύεται (άρθρο 41 Ν.Δ. 3026/1954 Κωδικός περί Δικηγόρων). Πρέπει να διευκρινιστεί ότι, σύμφωνα με το άρθρο 41 του Κώδικα περί Δικηγόρων και τα άρθρα 1200 και 1339 Α.Κ, στα ειδικά άμισθα Υποθηκοφυλακεία, που λειτουργούν σε έδρα Ειρηνοδικείου ή εκτός έδρας Πρωτοδικείου, η έρευνα είναι ελεύθερη σε οποιονδήποτε τρίτο. Που σημαίνει ότι οποιοσδήποτε θέλει μπορεί ανα πάσα στιγμή (σύμφωνα βέβαια με τις ώρες λειτουργίας των Υποθηκοφυλακείων) να πάει σε οποιοδήποτε Υποθηκοφυλακείο, μαζί με τον πληρεξούσιο δικηγόρο του, και να διενεργήσει έλεγχο σε όλα τα βιβλία που τηρούνται σε αυτά.

1.1.5. Κόστος μεταβίβασης

Οι επιβαρύνσεις, που ισχύουν από την 1/1/2006, κατά την μεταβίβαση ενός ακινήτου προέρχονται από:

- ✓ Φόρο για την μεταβίβαση 9%,11%,19%,20%.
- ✓ Τα συμβολαιογραφικά 1,2%
- ✓ Τα μεσιτικά 2%
- ✓ Τα δικηγορικά 0,01 έως 1,00%
- ✓ Οι μεταγραφές στο υποθηκοφυλάκειο από 0,475% έως 0,775%
- ✓ Από τις επιβαρύνσεις με ΦΥΤ (φόρος υπέρ τρίτων) και
- ✓ Από τις αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών οι οποίες αποτελούν την βάση υπολογισμού όλων των παραπάνω.

Η αμοιβή του δικηγόρου

Η παρουσία του δικηγόρου στην σύνταξη του εγγράφου μας προστατεύει από τις δυσνόητες φράσεις και φροντίζει για τα συμφέροντα μας κατά την σύνταξη των συμβολαίων. Ο δικηγόρος πριν από την σύνταξη των συμβολαίων ελέγχει τους τίτλους ιδιοκτησίας στα βιβλία μερίδων του υποθηκοφυλακείου. Ελέγχει το ιδιοκτησιακό καθεστώς του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, αλλά ελέγχει και την νομιμότητα του ακινήτου. Άλλη μέριμνα του δικηγόρου είναι να ελέγξει αν υπάρχουν στο ακίνητο κατασχέσεις, υποθήκες, προσημειώσεις, διεκδικήσεις από άλλα πρόσωπα ή από το δημόσιο κ.λπ.

Ο νομικός έλεγχος του ακινήτου χρεώνεται επιπρόσθετα και συνήθως είναι 150€.

Το άρθρο 37 παρ. 1 του Ν. 2915/2001 (ΦΕΚ Α 109/29-5-2001), καθορίζει τα ποσά σε ευρώ για τα οποία είναι υποχρεωτική η παράσταση δικηγόρου για σύνταξη εγγράφων ενώπιον συμβολαιογράφου (άρθρο 42 παρ. 1 του Κώδικα Δικηγόρων), εφόσον το αντικείμενο της συμβάσεως είναι τουλάχιστον αξίας 29.347,0286 ευρώ για τις περιφέρειες των Δικηγορικών Συλλόγων Αθηνών και Πειραιά, και σε 11.738,8114 ευρώ για τις περιφέρειες των λοιπών Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας.

Το άρθρο 37 παρ. 2 του άνω νόμου αντικαθιστά την παρ. 1 του άρθρου 161 του Κώδικα Δικηγόρων και καθορίζει το ελάχιστο όριο της αμοιβής του δικηγόρου κάθε μέρους για τη σύνταξη ιδιωτικών εγγράφων ή σχεδίων δημοσίων εγγράφων για κάθε είδους δικαιπραξίες βάσει της αξίας του αντικειμένου ως εξής:

- ✓ για το ποσό μέχρι 44.020,5429 € σε ποσοστό 1%
- ✓ για το ποσό από 44.020,5458 € και μέχρι 1.467.351,4306 € σε ποσοστό 0,5%
- ✓ για το ποσό από 1.467.351,4336 € μέχρι 2.934.702,8613 € σε ποσοστό 0,4%
- ✓ για το ποσό από 2.934.702,8642 € μέχρι 5.869.405,7226 € σε ποσοστό 0,3%
- ✓ για το ποσό από 5.869.405,7256 € μέχρι 14.673.514,3066 € σε ποσοστό 0,2%
- ✓ για το ποσό από 14.673.514,3096 € μέχρι 29.347.028,6133 € σε ποσοστό 0,1%

- ✓ για το ποσό από 29.347.028,6162 € μέχρι 58.694.057,2267 € σε ποσοστό 0,05%
- ✓ για το ποσό πέραν των 58.694.057,2296 € σε ποσοστό 0,01%

Από το συνδυασμό των προαναφερόμενων διατάξεων προκύπτει ότι η προβλεπόμενη ως άνω αμοιβή σε ποσοστό επί της αξίας του αντικειμένου της δικαιοπραξίας οφείλεται μόνο όταν ανατέθηκε στο δικηγόρο η εντολή να ελέγξει τους τίτλους του ακινήτου και να παράσχει υπεύθυνη γνώμη περί του δικαιώματος ιδιοκτησίας επ' αυτού, προς τον σκοπό να προβεί ο εντολέας στην κατάρτιση δικαιοπραξίας, η οποία να έχει ως αντικείμενο τη διάθεση του ακινήτου και συγκεκριμένα, όταν η δικαιοπραξία, στην οποία απέβλεπαν οι ενδιαφερόμενοι, καταρτίστηκε είτε με το ίδιο το ιδιωτικό έγγραφο, που συνέταξε ο δικηγόρος, είτε με δημόσιο έγγραφο, του οποίου το σχέδιο συντάχθηκε απ' αυτόν. Συνεπώς, ο δικηγόρος δεν δικαιούται την εν λόγω αμοιβή, αλλά' εκείνη που προβλέπεται από τη διάταξη του άρθρου 164 του Κώδικα των Δικηγόρων, εφόσον η ως άνω εντολή περιορίζεται μόνο στην έρευνα στα βιβλία υποθηκών, μεταγραφών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων για τη διαπίστωση ότι κάποιος πρόσωπο έχει ακίνητη περιουσία και ότι υπάρχουν επ' αυτής ή όχι βάρη, προς τον σκοπό όχι της κατάρτισης δικαιοπραξίας, που να αφορά τη διάθεση του ίδιου του ακινήτου, αλλά της εξυπηρέτησής άλλης συναλλαγής ή δικαιοπραξίας. Και τούτο, διότι στην τελευταία περίπτωση η σχετική έρευνα είναι απλή και δεν απαιτεί χρόνο και ειδικές επιστημονικές γνώσεις και για το λόγο αυτό η αμοιβή για την εν λόγω εργασία είναι μικρή και ορίζεται στο πάγιο ποσό των 60 δρχ., ενώ, αντίθετα, στην πρώτη περίπτωση του ελέγχου των κάθε φύσεως τίτλων και της, με βάση τη μελέτη αυτών, διατυπώσεως υπεύθυνης γνώμης, ότι το πρόσωπο έχει δικαίωμα ιδιοκτησίας επί συγκεκριμένου ακινήτου και ότι είναι έγκυρη η διάθεση αυτού, η εργασία αυτή είναι επίπονη, χρονοβόρα και απαιτεί ειδικές επιστημονικές γνώσεις και για το λόγο αυτό η δικηγορική αμοιβή ορίζεται σε μεγαλύτερο ποσό ανάλογο με την αξία του ακινήτου.

Η αμοιβή του συμβολαιογράφου (ΦΕΚ Β/1487/23-08-2009)

Ο συμβολαιογράφος εφαρμόζει σωστά τους νόμους και πάντα αντικειμενικά συμπεριφέρεται προς το συμφέρον και των δυο πλευρών (αγοραστή και πωλητή). Η αμοιβή του για μεταβιβάσεις ακινήτων, για γονικές παροχές, για δωρεές κ.λπ. υπολογίζεται με συντελεστή 1,2% επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου (χωρίς ανώτατο όριο ποσού). Η πραγματική αξία του ακινήτου θεωρητικά είναι η αναγραφόμενη αξία στο συμβόλαιο (αντικειμενική ή τυχόν υψηλότερη).

Η αμοιβή του υποθηκοφύλακα

Τα έξοδα για την μεταγραφή του συμβολαίου στο υποθηκοφυλακείο της περιοχής του ακινήτου υπολογίζονται με συντελεστή ως εξής:

- ✓ για γονικές παροχές – δωρεές 0,775% χωρίς όριο
- ✓ για μεταβιβάσεις – διανομές – ανταλλαγές κ.λπ. 0.475% χωρίς όριο

- ✓ τέλος μεταγραφής υπέρ ταμείου νομικών 0,125% χωρίς όριο

Ο υποθηκοφύλακας εκδίδει απόδειξη παροχής υπηρεσιών στην οποία επιβαρύνει και ΦΠΑ 19%. Τα έξοδα του υποθηκοφυλακείου επιβαρύνουν τον αγοραστή. Η αγοραπωλησία θα ολοκληρωθεί και θα είναι εντελώς νόμιμη μόνο μετά τη μεταγραφή του ακινήτου στο υποθηκοφυλακείο.

1.1.6. Χρόνος μεταβίβασης

Από την στιγμή που θα κατατεθεί το συμβόλαιο στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο χρειάζεται μία μέρα μέχρι να καταχωριστεί στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου.

1.1.7. Αριθμός εγγεγραμμένων μεταγραφών και υποθηκών



Διάγραμμα1(πηγή : http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/PAGE-themes?p_param=A0602)

1.1.8. Προσωπικό Υποθηκοφυλακείων

Τα υποθηκοφυλακεία διευθύνονται δικαστικούς υπαλλήλους. Ο υποθηκοφύλακας, ως επικουρικός δικαστικός υπάλληλος, κατά γενικό κανόνα, περιορίζεται σε τυπικό έλεγχο της προσκομιδής των απαιτούμενων εγγράφων και δικαιολογητικών με τα οποία εξυπηρετείται η αρχή της δημοσιότητας. Το σύνολο των υπαλλήλων που απασχολούνται στα έμμισθα υποθηκοφυλακεία, οι οποίοι υπάγονται οργανικά στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, είναι 292 εκ των οποίων οι 277 είναι μόνιμοι υπάλληλοι και οι 15 έχουν προσληφθεί με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου. Στα άμισθα υποθηκοφυλακεία υπάρχουν 500 περίπου υπάλληλοι με σχέση αορίστου χρόνου.

1.2. Οργάνωση των Υποθηκοφυλακείων

1.2.1. Διαχωρισμός των Υποθηκοφυλακείων

Τα υποθηκοφυλακεία είναι δημόσιες υπηρεσίες και η λειτουργία τους εποπτεύεται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης. Διακρίνονται σε έμμισθα και άμισθα από τα οποία τα άμισθα χωρίζονται σε ειδικά άμισθα και μη ειδικά άμισθα. Τα έμμισθα είναι υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης και στελεχώνονται από δημοσίους υπαλλήλους. Τα ειδικά άμισθα υποθηκοφυλακεία διευθύνονται από άμισθο υποθηκοφύλακα ο οποίος διορίζεται από τον Υπουργό Δικαιοσύνης κατόπιν επιτυχίας του σε σχετικό διαγωνισμό. Τα μη ειδικά άμισθα υποθηκοφυλακεία διευθύνονται από συμβολαιογράφο διορισμένο στην έδρα του υποθηκοφυλακείου. Ο αριθμός των υποθηκοφυλακείων ανέρχεται στα 394 από τα οποία τα 17 είναι έμμισθα, τα 239 είναι ειδικά άμισθα και τα 138 μη ειδικά άμισθα.

1.2.2. Περιφερειακή οργάνωση

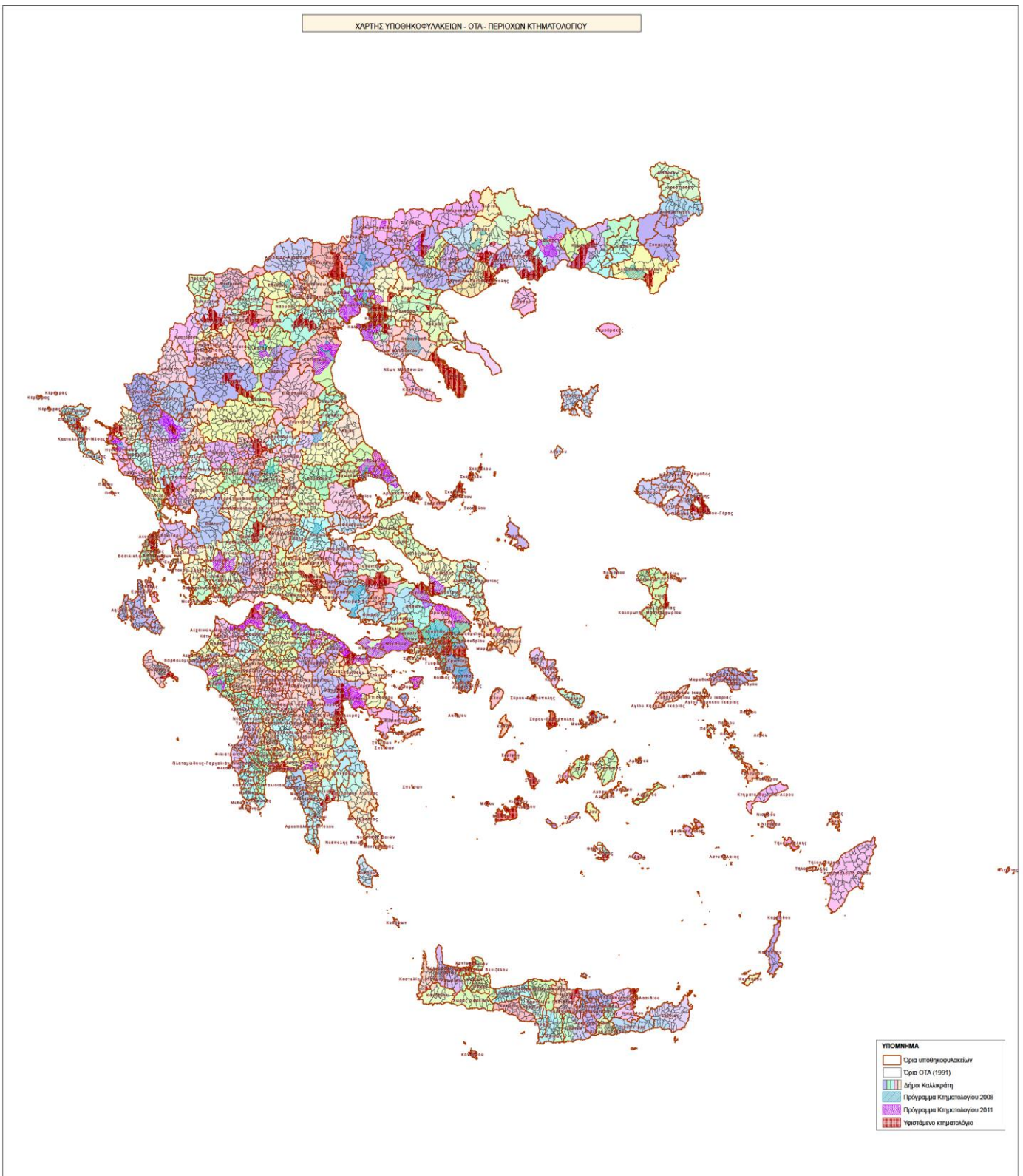
Στην περιφέρεια κάθε Ειρηνοδικείου, που αποτελεί την βάση της περιφερειακής ανάπτυξης των υποθηκοφυλακείων, λειτουργούν ένα ή περισσότερα άμισθα ή έμμισθα υποθηκοφυλακεία. Όταν μεταβάλλεται η περιφέρεια των ειρηνοδικείων, μετά από απόσπαση χωριών ή κοινοτήτων, ακολουθεί ίδια μεταβολή της περιφέρειας των υποθηκοφυλακείων. Τα όρια των υποθηκοφυλακείων, λοιπόν, δεν σχετίζονται με την διοικητική οργάνωση της χώρας με αποτέλεσμα ένας δήμος, ένας νομός ή μία περιφέρεια της χώρας να μην εμπεριέχει ένα πλήρες υποσύνολο υποθηκοφυλακείων ή ένα υποθηκοφυλακείο να έχει αρμοδιότητες σε περισσότερων τους ενός δήμου, νομού ή περιφέρειας.

Μία επικίνδυνη περίπτωση είναι αυτή που αφορά την διοικητική απόσπαση τμήματος της περιφέρειας ενός δήμου στην περιφέρεια ενός άλλου. Παρ'όλο που το τμήμα αυτό ανήκει διοικητικά στο Δήμο που αποσπάστηκε, εξακολουθεί να υπάγεται στην αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου που ανήκε αρχικά. Άλλη μία τέτοια περίπτωση είναι αυτή της απόσπασης περισσότερων αυτοτελών περιφερειών από ένα Υποθηκοφυλακείο για τη σύσταση ενός νέου Υποθηκοφυλακείου. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα για κάθε καινούρια πράξη ο συναλλασσόμενος να πρέπει να απευθύνεται για τη μεταγραφή της στο νέο Υποθηκοφυλακείο, ενώ για εξαλείψεις βαρών, άρσεις

κατασχέσεων και διαγραφή αγωγών να απευθύνεται στο αντίστοιχο Υποθηκοφυλακείο όπου χρονικά έγιναν οι ανωτέρω εγγραφές. Επίσης, η έρευνα και η λήψη των πιστοποιητικών για ακίνητο που εμπίπτει στην αρμοδιότητα του νέου Υποθηκοφυλακείου, εφόσον υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος προ της ημερομηνίας ίδρυσής του, πρέπει να γίνεται και στα δύο Υποθηκοφυλακεία. Για να γίνει σωστά η έρευνα των τίτλων μίας ιδιοκτησίας, ο δικηγόρος, έκτος από περιφέρειες που περιλαμβάνει κάθε Υποθηκοφυλακείο, πρέπει να γνωρίζει και το ιστορικό της σύστασής τους (δηλ. από ποιο έτος λειτουργεί και ποιο υποθηκοφυλακείο ήταν χρονικά αρμόδιο για το συγκεκριμένο ακίνητο), ώστε ο έλεγχος να γίνει και στα προηγούμενα υποθηκοφυλακεία. Ένα, ακόμα, σημαντικό ζήτημα είναι ότι τα όρια μεταξύ δύο υποθηκοφυλακείων μπορούν να τέμνουν την επιφάνεια ενός ακινήτου. Για το λόγο αυτό αν ένα ακίνητο εμπίπτει στην αρμοδιότητα δύο υποθηκοφυλακείων, η καταχώριση πρέπει να γίνει και στα δυο υποθηκοφυλακεία, στο καθένα για το τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται στην περιφέρειά του. Σε περίπτωση αμφισβήτησης των ορίων της περιφέρειας του υποθηκοφυλακείου, η μεταγραφή ή η εγγραφή πρέπει να γίνει και στα δύο υποθηκοφυλακεία, με την καταβολή του 1/2 των δικαιωμάτων του Υποθηκοφύλακα. Στην περίπτωση αυτή κάθε Υποθηκοφύλακας προβαίνει στην αιτηθείσα καταχώριση, μόνο αφού ο ενδιαφερόμενος (αιτούμενος τη μεταγραφή ή εγγραφή) προσκομίσει σημείωμα και του άλλου υποθηκοφύλακα, από το οποίο να αποδεικνύεται ότι ζητήθηκε και από αυτόν η ίδια καταχώριση.

Όλα τα προαναφερθέντα θέματα δημιουργούν πρακτικά ένα πολύπλοκο και δύσχρηστο θεσμό. Ένας σημαντικός αριθμός πολιτών επηρεάζονται από τις ιδιάζουσες αυτές καταστάσεις, δυσχεραίνοντας τις προσπάθειες τους για την μεταγραφή των πράξεων τους. Αυτό έχει επίπτωση στη δυσμενή ανάπτυξη της οικονομίας της αγοράς ακινήτων, η οποία ούτως ή άλλως έχει υποστεί ισχυρό πλήγμα λόγω της οικονομικής κρίσης. Για την αναθέρμανση της αγοράς των ακινήτων, λοιπόν, χρειάζονται απλές, γρήγορες και φθηνές διαδικασίες μεταβίβασης, κάτι που δεν παρέχει το Σύστημα των Μεταγραφών και Υποθηκών.

Στην εικόνα1 (σελ. 14) φαίνονται τα όρια των υποθηκοφυλακείων της χώρα σε σχέση με τα όρια των ΟΤΑ (1991), των Δήμων Καλλικράτη αλλά και των προγραμμάτων του Κτηματολογίου. Παρατηρούμε, λοιπόν, ότι η περιφερειακή ανάπτυξη των υποθηκοφυλακείων δεν συμβαδίζει ούτε με την παλιά αλλά ούτε και με την καινούρια Διοικητική Διαίρεση της χώρας. Στο παράρτημα παρουσιάζονται τα στοιχεία της εικόνας1 ανά περιφέρεια.



εικόνα1(πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>)

2. ΠΟΡΕΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

2.1. Ιστορική αναδρομή

Η πρώτη αναφορά του θεσμού βρίσκεται στην νομοθετική "Περί Κτηματολογίων" ρύθμιση, το ομώνυμο Διάταγμα που δημοσιεύτηκε στην "Εφημερίδα της Κυβερνήσεως" αρ. 70 της 2.12.1836. Με πρόταση του "Γραμματέως Δικαιοσύνης", ο Όθωνας, θέλοντας να δώσει στους "ιδιοκτήμονες υπηκόους του" μεγαλύτερη ευχέρεια για ενυπόθηκο δανεισμό και να καταστήσει ασφαλέστερη τη διάγνωση της ακίνητης περιουσίας τους, αποφάσισε και διέταξε τη σε δημόσια βιβλία (τα Κτηματολόγια) εγγραφή όλων των ακινήτων κτημάτων "ιδιωτών, δήμων, φιλανθρωπικών καταστημάτων, εκκλησιών, μοναστηριών και σωματείων, εξαιρουμένων όλων των εθνικών και αυτών των υπό μίσθωσιν όντων". Όμως το διάταγμα αυτό ("Περί Κτηματολογίων") δεν εφαρμόστηκε ποτέ. Τον Αύγουστο του ίδιου χρόνου είχε προηγηθεί ο "περί υποθηκών" νόμος και με το Κανονιστικό Διάταγμα της 19ης/23ης Ιουλίου 1941 "περί Οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους" το Σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών είναι αυτό που εξασφαλίζει μέχρι και σήμερα τη δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα ακίνητα στην Ελλάδα.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα πολυδιάστατο εργαλείο που καταγράφει όχι μόνο τις νομικές και τεχνικές αλλά και πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σε αυτά. Είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που λειτουργεί με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου. Πρόκειται για ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλαιό σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών που υποστηρίζουν τα Υποθηκοφυλακεία. Η σύνταξη του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, προωθώντας έτσι την δημοσιότητα και την ασφάλεια στις συναλλαγές. Πιο συγκεκριμένα το Εθνικό Κτηματολόγιο:

- ❖ καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν δικαιώματα σε ακίνητα. Μπορούμε συνεπώς να πληροφορηθούμε άμεσα, εύκολα και αξιόπιστα το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο. Έτσι, όλα γίνονται πιο απλά και ξεκάθαρα
- ❖ εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει, καθώς η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμία πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο φερόμενος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος
- ❖ καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου

- ❖ αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία, για πρώτη φορά στη σύγχρονη Ελλάδα
- ❖ καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία, ιδίως στην επαρχία, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων

2.2. Ίδρυση ΟΚΧΕ

Ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) ιδρύθηκε με το Νόμο 1647/1986 (ο οποίος τροποποιήθηκε με το Νόμο 3882/2010) με σκοπό:

- ❖ τη σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του ενιαίου αποδεικτικού Κτηματολογίου της Ελλάδος
- ❖ τη γεωδαιτική κάλυψη και χαρτογράφηση της χώρας
- ❖ την απογραφή και χαρτογράφηση των φυσικών διαθεσίμων
- ❖ τη δημιουργία τράπεζας στοιχείων γης και περιβάλλοντος

Έχει συσταθεί ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, με έδρα την Αθήνα και αποκεντρωμένη ανάπτυξη και εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Ο Οργανισμός διοικείται από επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο με τριετή θητεία που διορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε τη σύσταση επιτροπής εκπόνησης νέου οργανογράμματος. Το νέο σχέδιο, που απεικονίζεται στην συνέχεια, είναι σύμφωνο με το πνεύμα εκσυγχρονισμού του Οργανισμού και των επιταγών του Νόμου 3882/2010. Η Διεύθυνση του Κτηματολογίου έχει την αρμοδιότητα της χάραξης της πολιτικής και της στρατηγικής σε θέματα που αφορούν τη σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του ενιαίου αποδεικτικού Κτηματολογίου της Ελλάδας, καθώς και την επίβλεψη προγραμμάτων Κτηματολογίου των φορέων του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα.

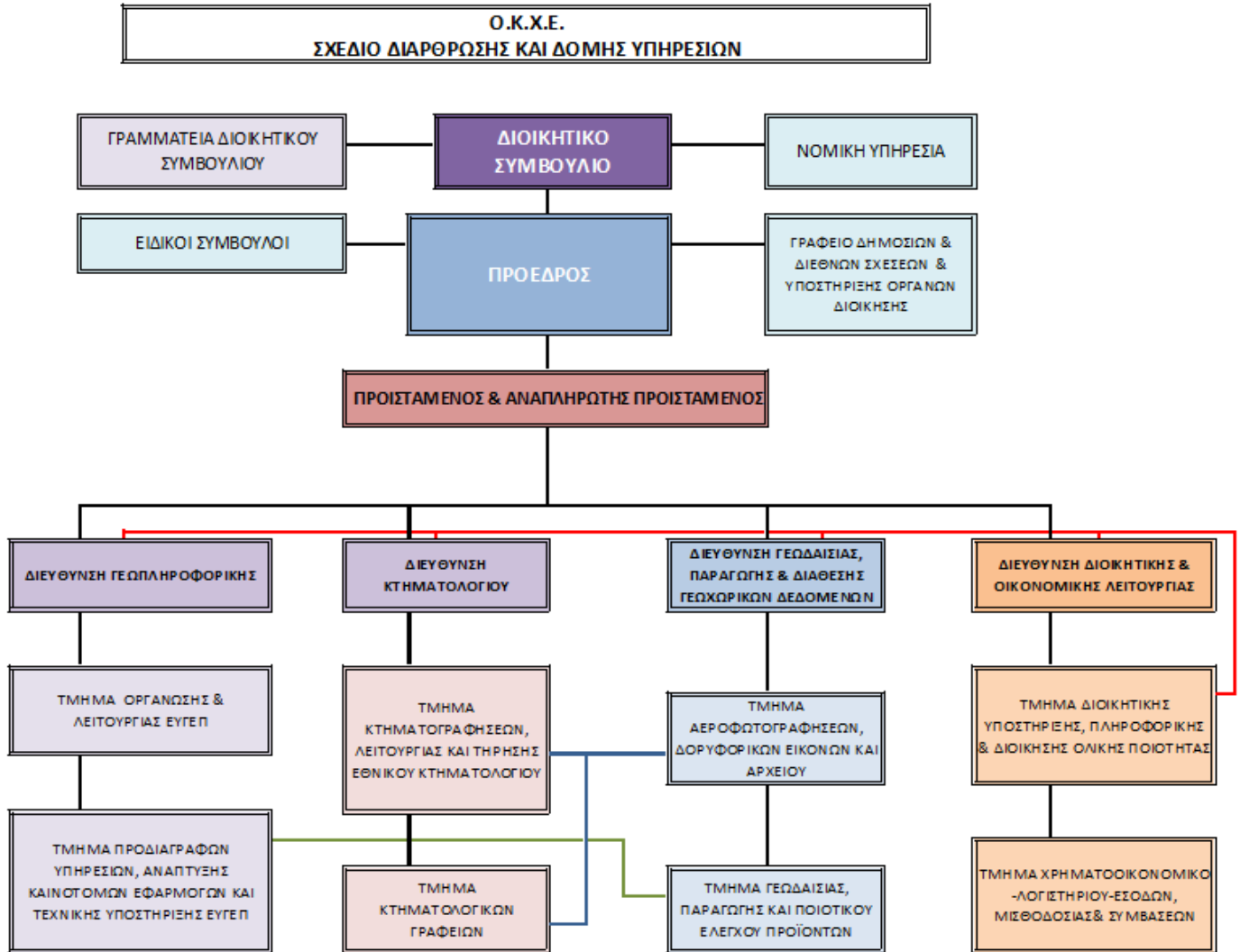
Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.3882/2010 στις αρμοδιότητες του Οργανισμού ανήκουν:

- ❖ η σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του Εθνικού Κτηματολογίου
- ❖ ο σχεδιασμός, η ανάπτυξη, η οργάνωση, η λειτουργία, η διαχείριση και η εποπτεία της Εθνικής Υποδομής Γεωχωρικών Πληροφοριών (ΕΥΓΕΠ)
- ❖ η μέριμνα για τη σύνταξη βασικών και παράγωγων τοπογραφικών χαρτών της χώρας και τοπογραφικών διαγραμμάτων καθώς και η ενημέρωση, τήρηση και αναθεώρηση των χαρτών και διαγραμμάτων που συντάσσονται ή προϋπάρχουν

- ❖ ο συντονισμός των δημόσιων αρχών που είναι αρμόδιες για την παραγωγή, διαχείριση, επικαιροποίηση και διατήρηση των συνολικών γεωχωρικών δεδομένων και υπηρεσιών μέσω των εκπροσώπων των Κομβικών Σημείων Επαφής (ΚΟΣΕ) καθώς και η οργάνωση, ενημέρωση και διάχυση της πληροφορίας στις δημόσιες αρχές και σε τρίτους σχετικά με δικαιώματα πρόσβασης και χρήσης των γεωχωρικών δεδομένων και υπηρεσιών που προσφέρουν οι δημόσιες αρχές των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης
- ❖ ο προγραμματισμός, η εκτέλεση και ο έλεγχος φωτογραμμετρικών και τηλεπισκοπικών εργασιών, από τη λήψη αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων έως και την τελική απόδοση για την κάλυψη των αναγκών του και των αναπτυξιακών προγραμμάτων των κρατικών υπηρεσιών, δημοσίων οργανισμών, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης κ.λπ.
- ❖ η συνεργασία με αρμόδιους φορείς για τη σύνταξη, ενημέρωση και εκτύπωση πάσης φύσεως γεωχωρικών δεδομένων και χαρτών
- ❖ η οργάνωση και τήρηση βάσεων ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων της αρμοδιότητας του
- ❖ η σύνταξη τεχνικών προδιαγραφών, κανονισμών και τιμολογίων σχετικών με τις εργασίες και τα διατεθειμένα προϊόντα του
- ❖ η ανάπτυξη έρευνας, τεχνολογίας και εφαρμογών πληροφορικής σε θέματα σχετικά με το σκοπό του
- ❖ η συγκρότηση αρχείου προϊόντων του Οργανισμού και η διάθεσή τους σε κάθε ενδιαφερόμενο

Ο εκσυγχρονισμός, λοιπόν, του ΟΚΧΕ θα συμβάλει σημαντικά στην ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου αλλά και στην αποτελεσματικότερη και πιο εύρυθμη λειτουργία του. Κατά την περίοδο της κτηματογράφησης, όλο το χαρτογραφικό υλικό που δημιουργείται, τηρείται σε ψηφιακή μορφή, ενημερώνεται και που έχει τις κατάλληλες προδιαγραφές, θεωρείται πολύτιμο εργαλείο καθώς θα μειώσει τον χρόνο και το κόστος της. Για να πραγματοποιηθούν όμως αυτά θα πρέπει να μην υπάρχουν καθυστερήσεις στο επίπεδο των εγκρίσεων των υποστηρικτικών έργων που σχεδιάζονται με σκοπό την ενδυνάμωση της αποτελεσματικότητας των κτηματογραφήσεων και κατά επέκταση του Εθνικού Κτηματολογίου.

Η ανάπτυξη των εφαρμογών πληροφορικής θα οδηγήσει σε ένα νέο κόσμο όπου τα προϊόντα του Οργανισμού, τα οποία τηρούνται σε ψηφιακές βάσεις δεδομένων, θα ενημερώνονται και θα διατίθενται άμεσα σε ηλεκτρονική μορφή σε όλους τους ενδιαφερόμενους. Οι υποδομές που αναπτύσσονται θα μεταρρυθμίσουν σημαντικό τμήμα της Δημόσιας Διοίκησης σε θέματα ακίνητης περιουσίας και θα συμβάλουν αποφασιστικά στην επέκταση και ενδυνάμωση της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης.



εικόνα2 (πηγή: Ο.Κ.Χ.Ε., 2011, Επιχειρησιακό Σχέδιο Δράσης για την περίοδο 2011-2013)

2.3. Ίδρυση της Κτηματολόγιο Α.Ε.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.2664/1988, όπως ισχύει, ο ΟΚΧΕ συντάσσει και τηρεί το Εθνικό Κτηματολόγιο, ενώ με απόφαση του υπουργού ΥΠΕΚΑ, ύστερα από πρόταση του ΟΚΧΕ, μπορεί να ανατίθενται αρμοδιότητες σύνταξης και τήρησης, εν όλω ή εν μέρει, του ΕΚ στην εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Η εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ιδρύθηκε με την κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε (Απόφαση 81706/6085/6-10-1995/ΦΕΚ 872Β/19-10-1995) και έχει σκοπό τη μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Από την ίδρυση της έως και το 2009 λειτουργούσε σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας αλλά από το 2010 εντάχθηκε στις ΔΕΚΟ (Ν.3899/2010) και στο δημόσιο λογιστικό με τον Ν. 3871/2010. Μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι το Ελληνικό Δημόσιο και η εταιρεία εποπτεύεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Οι κύριες αρμοδιότητες της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. είναι:

- ❖ σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου
- ❖ υποστήριξη λειτουργίας κτηματολογίου
- ❖ κατάρτιση δασικών χαρτών

Το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου περιλαμβάνει δύο βασικά νομοθετήματα:

- ❖ Ν.2308/95 «Κτηματογράφηση για την δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και λοιπές διατάξεις», που αφορά στην διαδικασία της κτηματογράφησης
- ❖ Ν.2664/98 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», που αφορά στην τήρηση και λειτουργία του κτηματολογίου

Οι παραπάνω νόμοι τροποποιήθηκαν διαδοχικά με τους νόμους 2508/1997, 3208/2003, 3127/2003, 3212/2003, 3481/2006 και τελευταία με το νόμο 3983/2011. Με τις τροποποιήσεις αυτές επιχειρήθηκε σταδιακά η προσαρμογή της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο στις απαιτήσεις της πράξης, όπως αυτές αναδείχθηκαν από την εμπειρία της εφαρμογής του θεσμού.

2.4. Πρόοδος κτηματογράφησης

1995-1999

Το έργο του Εθνικού Κτηματολογίου ξεκίνησε πιλοτικά στα μέσα της δεκαετίας του 1990 με μικρές μελέτες που ανατέθηκαν διάσπαρτα σε όλη την χώρα. Κατά την περίοδο αυτή ανατέθηκαν 3 προγράμματα κτηματογράφησης πιλοτικού χαρακτήρα, όπου επιλέχθηκαν ΟΤΑ με κριτήριο την γεωγραφική διασπορά αλλά και την διαφορετικότητα (αστικές περιοχές, αγροτικές περιοχές, νησιά κ.λπ.). Τα έργα αυτά ολοκληρώθηκαν και σήμερα λειτουργούν 95 μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία για 333 περιοχές της χώρας.

2004-2009

Με τα έργα που υλοποίησε η Κτηματολόγιο Α.Ε. στο πλαίσιο του Γ' ΚΠΣ με συγχρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, υιοθετήθηκε μια νέα διαχειριστική προσέγγιση αξιοποιώντας σε μεγάλο βαθμό οικονομίες κλίμακας και τις δυνατότητες που προσφέρει η πλέον σύγχρονη τεχνολογία.

Το 2007 το νέο πρόγραμμα που προκηρύχθηκε και είναι ακόμη σε εξέλιξη, αφορά 106 αστικούς ΟΤΑ της Ελλάδος. Στο πρόγραμμα αυτό η κτηματογράφηση διαχωρίστηκε σε 2 φάσεις με ξεχωριστές διαγωνιστικές διαδικασίες κατ' επιταγή των υπηρεσιών της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Η πρώτη φάση της κτηματογράφησης που συγχρηματοδοτήθηκε από το Γ' ΚΠΣ, ολοκληρώθηκε με επιτυχία για το σύνολο των εν λόγω περιοχών το τέλος του 2009, ενώ προχωρά σταδιακά η ανάθεση των σχετικών συμβάσεων και η υλοποίηση της β' φάσης για τις περιοχές αυτές. Στη φάση της ανάδειξης αναδόχων εμφανίζονται καθυστερήσεις κυρίως λόγω εξάντλησης των ένδικων μέσων που προβλέπονται από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο αναθέσεων από πλευράς μέρους των υποψηφίων και καθυστερήσεων στη διαδικασία έκδοσης των σχετικών δικαστικών αποφάσεων.

2009

Προκηρύχθηκε νέο πρόγραμμα που αφορά την Κτηματογράφηση 11 ΟΤΑ στο όρος Πάρνηθα, μιας περιβαλλοντολογικά ευαίσθητης περιοχής, με σκοπό την προστασία του από απειλούμενες καταπατήσεις μετά τις πρόσφατες πυρκαγιές στη περιοχή. Η αξιολόγηση των προσφορών του εν λόγω διαγωνισμού έχει ολοκληρωθεί από την αρμόδια Επιτροπή και εξετάζονται οι ενστάσεις.

2011

Εντός του 2011 και κατ' επιταγή του Μνημονίου που προέβλεπε την προκήρυξη κτηματολογικών έργων για 4.000.000 δικαιώματα, η εταιρεία προκήρυξε δύο νέα προγράμματα κτηματογράφησης που αφορούν σε:

- 268 περιστατικούς κατά βάση ΟΤΑ για τα οποία υπάρχει ήδη το απαραίτητο χαρτογραφικό υπόβαθρο επί του οποίου συντάσσεται το Κτηματολόγιο
- 10 νομούς της χώρας με εκτεταμένες αγροτικές εκτάσεις με αναδασμούς και διανομές, στις οποίες προβλέπεται να αξιοποιηθούν τα σχετικά δεδομένα που ψηφιοποιήθηκαν κατά την υλοποίηση του αντίστοιχου συγχρηματοδοτούμενου έργου του Γ' ΚΠΣ καθώς και τα στοιχεία του συστήματος αναγνώρισης αγροτεμαχίων και των δηλώσεων για γεωργικές επιδοτήσεις (LPIS)

2012

Εντός του έτους, προγραμματίζεται η προκήρυξη και του υπολοίπου της χώρας κατ' εφαρμογή των σχετικών προβλέψεων του Δεύτερου Μνημονίου.

Με βάση τον ανωτέρω σχεδιασμό, έως το 2015 αναμένεται να λειτουργούν συνολικά 132 Κτηματολογικά Γραφεία - 95 που ήδη λειτουργούν και 36 νέα- εκ των οποίων τα 14 είναι έμμισθα και τα 118 άμισθα γεγονός που θα συντελέσει στη σημαντική αύξηση του φόρτου εργασίας της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. όσον αφορά την εποπτεία και παρακολούθησή τους, εάν ληφθεί υπόψη και η χωρική διασπορά τους.

Η κατάσταση των έργων κτηματογράφησης απεικονίζεται στον ακόλουθο πίνακα (πίνακας1):

Πρόδος Κτηματογραφίσεων – Κατάσταση Μάρτιος 2012

Πρόγραμμα	Κατάσταση	ΟΤΑ (προκαποδ/κοί)	Δικαιώματα	Ποσοστό δικαιωμάτων (%)	Έκταση (σε στρέμματα)	Ποσοστό έκτασης (%)
Πρώτη γενιά κτηματογραφίσεων	Λειτουργεί Κτηματολόγιο	333	6.700.000	17,73%	8.099.252	6,14%
	Υπάρχουν εμπλοκές στην υλοποίηση	6	36.000	0,10%	156.000	0,12%
Αστικά Κέντρα	Σε εξέλιξη	50	2.540.743	6,72%	3.046.608	2,31%
	Προς έναρξη υλοποίησης	55	5.500.666	14,55%		
Πάρνηθα	Αξιολόγηση	11	113.000	0,30%	490.834	0,37%
Περιαστικές περιοχές	Αξιολόγηση	268	2.575.119	6,81%	4.656.071	3,53%
Πρόγραμμα αγροτικών περιοχών	Αξιολόγηση	1024	4.346.878	11,50%	29.572.810	22,40%
Ενταγμένα στις διαδικασίες του Κτηματολογίου (κτηματογράφιση - λειτουργία)			21.812.406	57,79%	46.021.575	34,86%
	Απομένουν		15.979.909	42,28%	85.978.425	65,14%
	Σύνολο χώρας	5775	37.792.315	100,00%	132.000.000	

πίνακας1 (πηγή: Επιχειρησιακό Σχέδιο ολοκλήρωσης σύνταξης του Κτηματολογίου
Μάρτιος 2012 από την Κτηματολόγιο Α.Ε.)

2.5. Σχεδιασμός κτηματογράφησης υπολοίπου της χώρας

Η προκήρυξη του νέου προγράμματος, σε αντίθεση με τα ήδη προκηρυχθέντα προγράμματα, θα γίνει με βάση την οικονομικότερη προσφορά με αποτέλεσμα την ταχύτερη ανάθεσή του. Υπάρχει, λοιπόν, περίπτωση με βάση το χρονοδιάγραμμα των ήδη προκηρυχθέντων προγραμμάτων τα εν λόγω έργα να υλοποιούνται σχεδόν ταυτόχρονα. Λαμβάνεται ως παραδοχή ότι η πρώτη φάση του προγράμματος για τη κτηματογράφηση του υπολοίπου της χώρας, θα πρέπει να ξεκινήσει ένα εξάμηνο μετά την αναμενόμενη ημερομηνία ανάθεσης των τελευταίων συμβάσεων των ήδη προκηρυχθέντων έργων.

Με στόχο την ομαλή ανάπτυξη του δυναμικού που θα εμπλακεί στο έργο επιλέχθηκε το χρονοδιάγραμμα κτηματογράφησης υπολοίπου της χώρας με βάση τα εξής κριτήρια:

- ❖ θα διασφαλίζει τη σταδιακή αύξηση του εμπλεκόμενου με το έργο προσωπικού
- ❖ δε θα θέτει σε κίνδυνο την ομαλή εξέλιξη και ολοκλήρωση των προηγούμενων προγραμμάτων
- ❖ θα παρέχει στην εταιρεία τη δυνατότητα να ανταποκριθεί αποτελεσματικά στις απαιτήσεις διοίκησης του συνόλου των εξελισσόμενων προγραμμάτων
- ❖ τυχόν αστοχίες και προβλήματα που θα ανακύψουν κατά την πρώτη περίοδο του έργου, θα αφορούν σε μικρό ποσοστό του προς υλοποίηση αντικειμένου

Με βάση τα παραπάνω κριτήρια τα έργα για το υπόλοιπο της χώρας προτείνεται να υλοποιηθούν σε τρεις φάσεις. Η κάθε φάση θα αφορά στην πλήρη κτηματογράφηση τμήματος της περιοχής μελέτης και θα έχει διάρκεια 48 μήνες. Η πρώτη θα αφορά στο 15% των δικαιωμάτων και θα ξεκινήσει με την υπογραφή της σύμβασης, η επόμενη θα αφορά στο 40% των δικαιωμάτων και χρόνο έναρξης 12 μήνες μετά την υπογραφή της σύμβασης και η τελευταία θα αφορά στο 45% των δικαιωμάτων και χρόνο έναρξης 24 μήνες μετά την υπογραφή της σύμβασης. Τα ανωτέρω ποσοστά είναι ενδεικτικά καθότι οι περιοχές που θα εντάσσονται σε κάθε φάση της μελέτης θα αφορούν σε ολόκληρους Καλλικρατικούς Δήμους. Κάθε σύμβαση θα έχει διάρκεια 72 μήνες συνολικά.

2.6. Συμπεράσματα

Το έργο του Ε.Κ. ξεκίνησε πιλοτικά το 1995. Μέσα σε 17 χρόνια έχει πραγματοποιηθεί η ένταξη στις διαδικασίες του (κτηματογράφηση - λειτουργία), του 57,79% των δικαιωμάτων και του 34,84% της έκτασης της χώρας. Σύμφωνα, με την 4^η αναθεώρηση του Προγράμματος Οικονομικής Στήριξης της Χώρας τέθηκε στόχος η ολοκλήρωση του έργου έως το 2020, με υποχρέωση της προκήρυξης της κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας εντός του 2012. Άρα, θα πρέπει μέσα σε

8 χρόνια, τα μισά σχεδόν χρόνια από την έναρξη της λειτουργίας του θεσμού, να ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση του 65,14% έκτασης της χώρας και του 42,28% του συνόλου των δικαιωμάτων. Είναι ένα εγχείρημα το οποίο δεν φαίνεται καθόλου εύκολο, αν αναλογιστούμε την μέχρι σήμερα πορεία του έργου.

Σημαντικό ρόλο στην καθυστέρηση των κτηματογράφησεων έπαιξε η πολυπλοκότητα της διαδικασίας των αναθέσεων, μέσω διαγωνισμού, των προγραμμάτων καθώς σημαντικός αριθμός μελετών του προγράμματος έχει δικαστικές εμπλοκές. Πλέον, η ανάθεση των καινούριων προγραμμάτων θα γίνεται με κριτήριο την οικονομικότερη προσφορά, γεγονός που αναμένεται να μειώσει αισθητά το χρονικό της διάστημα. Το Ε.Κ. είναι ένας σύγχρονος θεσμός που απαιτεί σύγχρονους νόμους και διαδικασίες για να μπορέσει να λειτουργήσει ορθά. Ο εκσυγχρονισμός των νόμων και των διαδικασιών που ακολουθούνται, θα πρέπει να γίνονται όσο το δυνατόν πιο γρήγορα και όχι μετά από 17 χρόνια, όπως στην προκειμένη περίπτωση.

Ο Ο.Κ.Χ.Ε. και η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., εκτός από τις αρμοδιότητες σύνταξης, τήρησης και ενημέρωσης του θεσμού, όπως προαναφέρθηκε, πραγματοποιούν πλήθος υποστηρικτικών έργων, με σκοπό την υποβοήθηση της διαδικασίας της κτηματογράφησης αλλά και γενικότερα της λειτουργίας του θεσμού. Στο πλαίσιο των έργων αυτών, από την μία πλευρά δημιουργείται ένα χαρτογραφικό υλικό, που παρήχθει με τις ίδιες κατάλληλες προδιαγραφές σε εθνικό επίπεδο και από την άλλη επιχειρείται ο εκσυγχρονισμός των φορέων αυτών με την ανάπτυξη εφαρμογών πληροφορικής. Οι υποδομές αυτές που δημιουργούνται θα αλλάξουν τελείως το προφίλ της Δημόσιας Διοίκησης σε θέματα ακίνητης περιουσίας και θα συμβάλλουν αποφασιστικά στην επέκταση και ενδυνάμωση της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης. Πολλές φορές, όμως, υπάρχουν σημαντικές καθυστερήσεις στις διαδικασίες έγκρισης των συμβάσεων των έργων αυτών. Δεν μπορεί, λοιπόν, να γίνεται μία τόσο σημαντική προσπάθεια για τον εκσυγχρονισμό των φορέων αλλά και των προϊόντων τους και να υπάρχουν "κολλήματα" λόγω γραφειοκρατίας και πολυπλοκότητας των διαδικασιών που ακολουθούνται. Πρέπει να υπάρξει ταυτόχρονη επίλυση των γραφειοκρατικών περιορισμών, που υπήρχαν ανέκαθεν στους δημόσιους φορείς, για να στεφθεί με επιτυχία το όλο εγχείρημα.

3. ΤΗΡΗΣΗ (μ.Κ.Γ.)

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από εισήγηση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, κηρύσσεται υπό κτηματογράφηση η οριοθετούμενη με την απόφαση αυτή περιοχή. Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μίας περιοχής, παύει να ισχύει το σύστημα "Μεταγραφών και Υποθηκών" και αντικαθίσταται με το σύστημα του "Λειτουργούντος κτηματολογίου". Τα έμμισθα ή άμισθα Υποθηκοφυλακεία, των οποίων την τοπική αρμοδιότητα εμπίπτουν οι κτηματογραφημένες περιοχές, λειτουργούν ως μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία.

Ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος έχει την ευθύνη για την οργάνωση, διάρθρωση, στελέχωση και οικονομική στήριξη της λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων, τα οποία πρέπει να διαθέτουν κατ' ελάχιστον νομική και τεχνική υπηρεσία. Ο ΟΚΧΕ, επίσης, συντάσσει και τηρεί το Εθνικό Κτηματολόγιο όπου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από πρόταση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος, μπορεί να ανατίθεται η σύνταξή του στην ανώνυμη εταιρεία "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Έταιρεία".

Για την σωστή και εύρυθμη λειτουργία των Κ.Γ πρέπει να τηρούνται οι αρχές του Κτηματολογίου, οι οποίες είναι οι εξής:

- η αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων
- η αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία
- η αρχή της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών, ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης (αρχή της χρονικής προτεραιότητας)
- την αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων
- την αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές
- την αρχή της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων κατηγοριών πληροφοριών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον (αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου)

3.1. Μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα του Κτηματολογίου

Από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου οι εγγραφές που αφορούν τα ακίνητα των κτηματογραφημένων περιοχών γίνονται μόνο στα κτηματολογικά βιβλία και λοιπά τηρούμενα στοιχεία. Τα βιβλία που τηρούσε το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, μέχρι και την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, επέχουν θέση αρχείου. Το αρχείο αυτό εξακολουθεί να φυλάσσεται από το υποθηκοφυλακείο, το οποίο εκδίδει και τα σχετικά αντίγραφα και πιστοποιητικά.

Αν κτηματογραφηθεί τμήμα μόνο της περιοχής που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα Υποθηκοφυλακείου, η ρύθμιση της προηγούμενης παραγράφου ισχύει για τα ακίνητα που εμπίπτουν στο κτηματογραφημένο τμήμα της.

Εάν η περιοχή που έχει κτηματογραφηθεί εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα περισσοτέρων του ενός υποθηκοφυλακείων, με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, η οποία εκδίδεται μετά από πρόταση του ΟΚΧΕ, μπορεί να υπαχθεί το σύνολο της περιοχής αυτής στην αρμοδιότητα ενός μόνο υποθηκοφυλακείου, το οποίο θα λειτουργεί κατά το μεταβατικό στάδιο ως Κ.Γ.

◆ Μεταβατική λειτουργία έμμισθων Υποθηκοφυλακείων ως Κ.Γ.

Η υπηρεσιακή και μισθολογική κατάσταση του προσωπικού τους και η σχέση τους με οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης παραμένει αμετάβλητη. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από πρόταση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος, ορίζεται ο αριθμός και ειδικότερα προσόντα για την πρόσληψη πρόσθετου προσωπικού κατά την μεταβατική περίοδο για την κάλυψη των αναγκών λειτουργίας των έμμισθων Υποθηκοφυλακείων ως Κ.Γ. Έως την πρόσληψη του προσωπικού αυτού, η κάλυψη των λειτουργικών αναγκών τους γίνεται με προσωπικό που διαθέτει στα Υποθηκοφυλακεία η "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Έταιρεία", η οποία αμείβει και το προσωπικό αυτό.

◆ Μεταβατική λειτουργία άμισθων Υποθηκοφυλακείων ως Κ.Γ.

Ο υποθηκοφύλακας παραμένει άμισθος δημόσιος λειτουργός και εξακολουθεί να προϊσταται του υποθηκοφυλακείου και μετά την έναρξη λειτουργίας του ως Κ.Γ. Το προσωπικό που υπηρετεί στο υποθηκοφυλακείο κατά την ημερομηνία κήρυξης της περιοχής υπό κτηματογράφηση διατηρείται με την ίδια σχέση που το συνδέει με τον άμισθο υποθηκοφύλακα και διεκπεραιώνει τις εργασίες για την λειτουργία του υποθηκοφυλακείου και ως Κ.Γ.

Για την πρόσληψη νέου προσωπικού, κατά την μεταβατική περίοδο λειτουργίας άμισθου Υποθηκοφυλακείου ως Κ.Γ., εφαρμόζεται το αριθμητικό κριτήριο που θα ισχύει κατά την έναρξη της μεταβατικής αυτής περιόδου, το

οποίο σήμερα είναι ένας υπάλληλος ανά χίλιες αιτήσεις. Η πρόσληψη γίνεται από τον υποθηκοφύλακα, ο οποίος μέσα στο πλαίσιο του συνολικού αριθμού υπαλλήλων που προσδιορίζεται με βάση το παραπάνω μέτρο, λαμβάνει υπ' όψιν του και την ανάγκη την ηλεκτρονικής καταγραφής και επεξεργασίας των πληροφοριών για την ακώλυτη, με σύγχρονες μεθόδους, διεκπεραίωση των εργασιών τόσο του Κ.Γ. όσο και του Υποθηκοφυλακείου που υπάγεται στην τοπική του αρμοδιότητα. Ο υποθηκοφύλακας έχει την δυνατότητα να προσλάβει έως δύο πρόσθετους υπαλλήλους, όταν πρόκειται για την ικανοποίηση αναγκών ηλεκτρονικής καταχώρισης και επεξεργασίας πληροφοριών, για την οποία απαιτείται εξειδικευμένο πρόσθετο προσωπικό. Το νέο αυτό προσωπικό μισθοδοτείται με βάση τις εκάστοτε ισχύουσες συλλογικές συμβάσεις της Ένωσης Άμισθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος και του συλλόγου των υπαλλήλων των άμισθων υποθηκοφυλάκων και υπάγεται ασφαλιστικά στους ίδιους ασφαλιστικούς οργανισμούς στους οποίους υπάγονται οι ήδη υπηρετούντες στα άμισθα υποθηκοφυλακεία υπάλληλοι.

Εκτός από τους υπαλλήλους που αναφέρονται στο προηγούμενο εδάφιο, με την έναρξη της μεταβατικής περιόδου τίθενται υπό την διεύθυνση του υποθηκοφύλακα, που προΐσταται του Υποθηκοφυλακείου και ως Κ.Γ., υπάλληλοι με πτυχίο ανώτατου εκπαιδευτικού ιδρύματος ή τεχνολογικού εκπαιδευτικού ιδρύματος, που διαθέτουν ειδικές τεχνικές γνώσεις, ανταποκρινόμενες στις ανάγκες λειτουργίας του του Υποθηκοφυλακείου ως Κ.Γ., για τη σύνταξη και τήρηση των κτηματολογικών στοιχείων. Ο καθορισμός του συνολικού αριθμού των υπαλλήλων αυτών και η ένταξή τους στο προσωπικό των ΚΓ κατά την μεταβατική περίοδο γίνεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από πρόταση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος. Τα έξοδα μισθοδοσίας και των εν γένει αποδοχών, αποζημιώσεων, εισφορών κοινωνικής ασφάλισης και κάθε γενικώς δαπάνης για το προσωπικό αυτό, βαρύνει κατά την μεταβατική περίοδο αποκλειστικά την "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Έταιρεία". Αντί της ένταξης υπαλλήλων της κατηγορίας αυτής στο προσωπικό καθενός Κ.Γ. χωριστά, μπορεί με την ως άνω κοινή υπουργική απόφαση να προβλέπεται η κεντρική υποστήριξη των Κ.Γ. από προσωπικό του ΟΚΧΕ ή της "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Έταιρεία".

Για την εγγραφή οποιασδήποτε πράξης στα Κ στοιχεία που τηρούνται από τον άμισθο υποθηκοφύλακα κατά την μεταβατική περίοδο καταβάλλονται τα δικαιώματα υπέρ του άμισθου υποθηκοφύλακα και τρίτων (ελληνικού δημοσίου και ταμείων), που προβλέπονται για την μεταγραφή ή αντίστοιχα την εγγραφή της ίδιας πράξεως στο υποθηκοφυλακείο. Το ίδιο ισχύει για την έκδοση πιστοποιητικών και αντιγράφων, πλην των πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων από τα Κ διαγράμματα, για την χορήγηση των οποίων ισχύει και κατά την μεταβατική περίοδο η υπέρ του ΟΚΧΕ ρύθμιση. Από τα εισπραττόμενα από τον υποθηκοφύλακα, σύμφωνα με την ρύθμιση

του παρόντος εδαφίου, προβαίνει αυτός στις παρακρατήσεις και αποδόσεις που προέβαινε και πριν από την έναρξη της μεταβατικής περιόδου.

Έξι μήνες πριν από την έναρξη λειτουργίας του Κ.Γ. ο ΟΚΧΕ ειδοποιεί τον αρμόδιο υποθηκοφύλακα (έμμισθο ή άμισθο), προκειμένου αυτός να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την στέγαση και λειτουργία του Κ.Γ. στο υποθηκοφυλακείο και για την εκπαίδευση του προσωπικού του. Αν το υποθηκοφυλακείο είναι έμμισθο, η δαπάνη για τις ενέργειες βαρύνει αποκλειστικά την "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Έταιρεία". Αν το υποθηκοφυλακείο είναι άμισθο η δαπάνη για τις ενέργειες αντιμετωπίζεται ως εξής: Ο άμισθος υποθηκοφύλακας με δικές του δαπάνες παρέχει και διαμορφώνει τους χώρους για την λειτουργία του Κ.Γ., εκπαίδευει το προσωπικό, προμηθεύεται τον κατάλληλο εξοπλισμό και προβαίνει σε κάθε ενέργεια για την προσαρμογή στη λειτουργία αυτή. Ως αντιστάθμισμα για τις δαπάνες αυτές ο άμισθος υποθηκοφύλακας δικαιούται, όταν ειδοποιηθεί για την κτηματογράφηση τμήματος ή όλης της περιοχής που εμπίπτει στην τοπική του αρμοδιότητα και για την επικείμενη ένταξη της στο ΕΚ, να παρακρατεί όλα τα υπέρ αυτού δικαιώματα τριών τριμήνων από κάθε καταχώριση για ακίνητα του κτηματογραφημένου τμήματος της περιοχής του, χωρίς να είναι υποχρεωμένος κατά τα τρία αυτά τρίμηνα να προβεί στην προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις παρακατάθεση των εν λόγω υπέρ αυτού εισπραττομένων δικαιωμάτων στην αρμόδια δημόσια οικονομική υπηρεσία. Σε υποθηκοφυλακεία στα οποία ο συνολικός αριθμός καταχωρίσεων κατά το προηγούμενο έτος, για τις οποίες εισπράττονται αναλογικά δικαιώματα, δεν υπερβαίνει τις 1500 πράξεις, το κατά τα ανωτέρω δικαίωμα παρακράτησης εκτείνεται σε δέκα τρίμηνα και αφορά στο σύνολο των εισπραττόμενων υπέρ του υποθηκοφύλακα δικαιωμάτων από καταχωρίσεις για ακίνητα τόσο της κτηματογραφημένης όσο και της μη κτηματογραφημένης περιοχής. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να προβλεφθεί η παρακράτηση δικαιωμάτων και για χρόνο μεγαλύτερο, προκειμένου να παρασχεθούν επιπλέον υπηρεσίες που θα ζητήσει ο ΟΚΧΕ.

Η κατά τις προηγούμενες παραγράφους μεταβατική λειτουργία των υποθηκοφυλακείων ως Κ.Γ. λήγει με την σύσταση Κ.Γ. , σύμφωνα με την παρ.1, άρθ.5, ν.2664/1998.

3.2. Λειτουργία μ.Κ.Γ.

Η τήρηση ενός συστήματος Κτηματολογίου περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες διαδικασίες, ώστε οι Κ πληροφορίες να είναι:

- ενημερωμένες από κάθε μεταβολή και άρα αξιόπιστες και διαθέσιμες σε κάθε χρόνο
- ασφαλείς εκ του τρόπου της ηλεκτρονικής τους τήρησης
- προσβάσιμες κατά επίπεδα από εξουσιοδοτημένα πρόσωπα

Η ενημέρωση του συστήματος γίνεται με προβλεπόμενες διαδικασίες για κάθε είδους μεταβολή των περιεχόμενων στο σύστημα πληροφοριών.

Η τήρηση και ενημέρωση του συστήματος του Ε.Κ. πραγματοποιείται με την ίδρυση μεταβατικών Κ.Γ. με βάση θεσμοθετημένο πλαίσιο.

3.2.1. Αρμοδιότητες μ.Κ.Γ.

Τα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία είναι αρμόδια:

- για την διεκπεραίωση των αιτήσεων που αφορούν στην καταχώριση εγγραπτέων πράξεων και την ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων, εκτός των κτηματολογικών διαγραμμάτων. Με τον τρόπο αυτό, σε συνδυασμό με την ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων που διενεργείται από το Τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών της ΚΤ. Α.Ε., ενημερώνονται οι κτηματολογικές εγγραφές.
- για την χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών από τα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία
- για την φροντίδα των τηρούμενων σε αυτά στοιχείων (ηλεκτρονικά ή αναλογικά)
- για την παροχή πληροφοριών και την εξυπηρέτηση του κοινού, των επαγγελματιών και των λοιπών ενδιαφερομένων

3.2.2. Τηρούμενα Στοιχεία

Η τήρηση των κτηματολογικών στοιχείων γίνεται από τα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία. Με προεδρικά διατάγματα, ύστερα από εισήγηση του ΟΚΧΕ και πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μπορεί να ανατίθενται σε πρωτοβάθμιους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης οι κατά την παράγραφο 1 περίπτωση ιγ', του άρθρου 41 του ν.2218/1994 αρμοδιότητες τήρησης κτηματολογικών στοιχείων.

Με βάση τα στοιχεία που τηρούνται, η διαχείριση της πληροφορία του Ε.Κ. γίνεται κτηματοκεντρικά, δηλαδή βάσει των ακινήτων και όχι των δικαιούχων, όπως γίνονταν

με το Σύστημα των Μεταγραφών και Υποθηκών. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την απλοποίηση της διαδικασίας έρευνας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων.

Τα Κ.Φ. αποτυπώνουν όλη την νομική πληροφορία ενός ακινήτου (βάρη, υποθήκες, διεκδικήσεις κ.λπ.), πληροφορία που με το προηγούμενο σύστημα καταγράφονταν σε ξεχωριστά βιβλία, δυσχεραίνοντας έτσι τον έλεγχο για την εξεύρεση της νομικής κατάστασης ενός ακινήτου. Το ότι καταγράφονταν σε ξεχωριστά βιβλία σημαίνει επίσης αύξηση του κόστους για τον πολίτη καθώς τα υποθηκοφυλακεία εξέδιδαν ξεχωριστά πιστοποιητικά (από το κάθε βιβλίο) για την κάλυψη της νομικής πληροφορίας ενός ακινήτου, ενώ με το σύστημα του Ε.Κ. τα χορηγούμενα Κ.Φ. αποτυπώνουν όλη αυτή την πληροφορία.

Τα τηρούμενα από τα Κτηματολογικά Γραφεία στοιχεία είναι τα ακόλουθα:

❖ **Κτηματολογικό Βιβλίο (Κ.Β)**

Το κτηματολογικό βιβλίο συντίθεται από τα κτηματολογικά φύλλα και αποτελείται από τόμους (κλασέρ) αριθμημένους με αραβικούς αριθμούς, στα οποία καταχωρίζονται ηλεκτρονικώς ή εντύπως οι κτηματολογικές εγγραφές που προβλέπουν τα άρθρα 11 και 12 του ν.2664/1998. Σε κάθε ακίνητο και κάθε άλλο αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο. Σε εμφανές σημείο του Κ.Β. αναγράφεται το Κ.Γ. στο οποίο τηρείται, ο αριθμός του τόμου και των κτηματολογικών φύλλων που περιλαμβάνει.

Στο κτηματολογικό φύλλο καταχωρίζονται όλες οι κτηματολογικές εγγραφές που αφορούν το ακίνητο και οποιοδήποτε άλλο εγγραφτέο ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Τα ελάχιστα στοιχεία που πρέπει να καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα είναι τα στοιχεία που προσδιορίζουν το ακίνητο και οποιοδήποτε άλλο ιδιοκτησιακό αντικείμενο, τα στοιχεία που καθορίζουν την νομική κατάσταση του ακινήτου, τα εγγραφτέα δικαιώματα και οι εγγραφτέες πράξεις κατά τη χρονική σειρά καταχώρισής τους και τέλος οι ενδεχόμενες πρόσθετες πληροφορίες.

Μετά την ολοκλήρωση της καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα Κτηματολογικά Φύλλα αυτά εκτυπώνονται από την Κεντρική Υπηρεσία και παραδίδονται στο Κ.Γ. με την έναρξη λειτουργίας του. Από την έναρξη λειτουργίας του ΚΓ, η τήρηση και η ενημέρωση των κτηματολογικών εγγραφών γίνεται με ευθύνη του οικείου Προϊσταμένου.

❖ **Κτηματολογικά Διαγράμματα**

Στα κτηματολογικά διαγράμματα αποδίδονται σε κλίμακα 1:1000 για τις αστικές περιοχές και σε 1:5000 για τις αγροτικές περιοχές τα όρια των νομών, δήμων (προ της νέας διοικητικής διαίρεσης της χώρας την 01/01/1997), κτηματολογικών τομέων, κτηματολογικών ενοτήτων, μεταλλείων,

γεωτεμαχίων, δουλειών διόδου (εφόσον η γεωγραφική τους θέση προκύπτει με σαφήνεια από την οικεία εγγραπτέα πράξη), χώρων αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών. Επίσης αναγράφονται οι Κ.Α.Ε.Κ. των αντικειμένων των εγγραπτέων δικαιωμάτων, τα ονόματα των δρόμων και τα τοπωνύμια. Τα Κτηματολογικά Διαγράμματα τοποθετούνται σε σχεδιοθήκη του Κτηματολογικού Γραφείου. Αποστέλλονται στο Κ.Γ. μετά την έναρξη λειτουργίας του. Ενημερώνονται από την Κεντρική Υπηρεσία και εκτυπώσεις αποστέλλονται περιοδικά στα Κ.Γ.

Τα κτηματολογικά διαγράμματα κωδικοποιούνται και αρχειοθετούνται ανά Ο.Τ.Α. με

βάση την αρίθμηση XXXXX-YYYYY/Κ, όπου:

- XXXXX είναι το ακέραιο μέρος του πηλίκου της X-συντεταγμένης του κάτω αριστερά άκρου της πινακίδας δια του 100 (Το τμήμα αυτό του κωδικού εκφράζει το ακέραιο μέρος της X-συντεταγμένης σε εκατοντάδες μέτρα).
- YYYYY είναι το ακέραιο μέρος του πηλίκου της Y-συντεταγμένης του κάτω αριστερά άκρου της πινακίδας δια του 100 (Το τμήμα αυτό του κωδικού εκφράζει το ακέραιο μέρος της Y-συντεταγμένης σε εκατοντάδες μέτρα).
- Κ είναι το ακέραιο μέρος του πηλίκου του παρονομαστή της κλίμακας του κτηματολογικού διαγράμματος δια του 1000. (π.χ. 1 για την κλίμακα 1:1000 και 5 για την κλίμακα 1:5000).

Οι Κ.Α.Ε.Κ. των γεωτεμαχίων από τα κτηματολογικά διαγράμματα του αρχείου

κτηματογράφησης προκύπτουν ως ακολούθως:

- Τα δύο (2) πρώτα ψηφία του κωδικού προσδιορίζουν το Νομό στον οποίο βρίσκεται το γεωτεμάχιο.
- Τα τρία (3) επόμενα ψηφία προσδιορίζουν το Δήμο, το Δημοτικό Διαμέρισμα ή την Κοινότητα.
- Τα δύο (2) επόμενα προσδιορίζουν τον «κτηματολογικό τομέα».
- Τα δύο (2) επόμενα προσδιορίζουν την «κτηματολογική ενότητα».
- Τα τελευταία τρία (3) ψηφία αποτελούν τον αύξοντα αριθμό του γεωτεμαχίου εντός της ενότητας.

Εφόσον διαπιστωθεί φθορά στα τηρούμενα Κτηματολογικά Διαγράμματα ή στους ορθοφωτοχάρτες, το κατεστραμμένο στοιχείο θα επιστρέφεται και θα αντικαθίσταται με καινούργιο από το Τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., ύστερα από σχετική αίτηση του Προϊσταμένου του Κ.Γ.. Επισημαίνεται ότι στα Κ.Δ. που αναπαράγονται από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. δεν αποτυπώνονται τα κτίσματα, όπως στα Κ.Δ. των πρώτων εγγραφών εφόσον αυτή η πληροφορία δεν τηρείται / ενημερώνεται.

❖ **Κτηματολογικοί Πίνακες**

Το περιεχόμενο των Κ.Π. αποτελεί περιεχόμενο και των πρώτων εγγραφών στα Κ.Β., που τηρείται στο αρμόδιο Κ.Γ.

❖ **Αρχείο Κτηματογράφησης**

Το Κ.Γ. τηρεί σε ιδιαίτερο αρχείο τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν κατά το στάδιο της κτηματογράφησης για κάθε ακίνητο, όπως, ενδεικτικά, δηλώσεις του νόμου 2308/1995, συνυποβαλλόμενους τίτλους, τοπογραφικά διαγράμματα και λοιπά δικαιολογητικά, ενστάσεις, προσφυγές και αποφάσεις των αρμοδίων επιτροπών επ' αυτών, περιλήψεις που αποστέλλουν τα υποθηκοφυλακεία κατ' εφαρμογή του άρθρου 5 του νόμου 2308/1995, όπως αυτά παραδόθηκαν στον Ο.Κ.Χ.Ε. Το αρχείο κτηματογράφησης παραδίδεται στο Κ.Γ. μετά την έναρξη της λειτουργίας του και τηρείται εφεξής σε ιδιαίτερο αρχείο με ευθύνη του Προϊσταμένου. Είναι δυνατόν να τηρείται και σε χώρο εκτός του Κ.Γ. υπό την ευθύνη του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου.

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

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

Η τήρηση των στοιχείων αυτών γίνεται για κάθε αντικείμενο εγγραπτέων δικαιωμάτων σε αντίστοιχο κτηματολογικό φάκελο με βάση τον ΚΑΕΚ που αυτό φέρει και ισχύουν τα εξής:

- κάθε τίτλος με τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά ως ενιαίο σώμα αρχειοθετείται στον σχετικό κτηματολογικό φάκελο και περαιτέρω εντός αυτού σε αντίστοιχο υποφάκελο ανά δικαίωμα. Οι τίτλοι μετά των δικαιολογητικών τους ταξινομούνται στον υποφάκελο σύμφωνα με τον αριθμό και την ημερομηνία καταχώρισής τους στα κτηματολογικά φύλλα.
- εάν με την ίδια εγγραπτέα πράξη επέρχεται εμπράγματη μεταβολή, που αφορά περισσότερα δικαιώματα επί του ίδιου ακινήτου, τότε αυτή αρχειοθετείται με τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά ως ενιαίο σώμα εντός του υποφακέλου του πρώτου από τα δικαιώματα και στους λοιπούς υποφακέλους τοποθετείται αντίγραφο της πρώτης σελίδας της

εν λόγω εγγραπτέας πράξης με παραπομπή στην υποφάκελο που έχει αρχειοθετηθεί το σώμα της.

- εάν η ίδια εγγραπτέα πράξη αφορά περισσότερα του ενός ακίνητα, που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του ίδιου Κ.Γ., τότε αυτή αρχειοθετείται με τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά ως ενιαίο σώμα στον κτηματολογικό φάκελο του πρώτου ακινήτου και περαιτέρω εντός αυτού σε αντίστοιχο υποφάκελο ανά δικαίωμα. Στον κτηματολογικό φάκελο καθενός εκ των υπολοίπων ακινήτων τοποθετείται αντίγραφο της πρώτης σελίδας της εγγραπτέας πράξης με παραπομπή στον κτηματολογικό φάκελο του ακινήτου και στον υποφάκελο του δικαιώματος που έχει τοποθετηθεί το σώμα της. Κάθε κτηματογραφικό διάγραμμα αρχειοθετείται στον σχετικό κτηματολογικό φάκελο και μέσα σε αυτόν σε αντίστοιχο υποφάκελο με βάση τον αριθμό και την ημερομηνία καταχώρισης της σχετικής εγγραπτέας πράξης στα κτηματολογικά φύλλα. Τα στοιχεία του αριθμού και της ημερομηνίας καταχώρισης αναγράφονται στην εμπρόσθια όψη κάθε διαγράμματος χειρόγραφα ή με σφραγίδα.

Όταν η καταχώριση της εγγραπτέας πράξης στα κτηματολογικά φύλλα είναι προσωρινή υπό επιφύλαξη καταχώριση, τότε η αρχειοθέτηση των παραπάνω στοιχείων τελεί υπό την προϋπόθεση της τροπής της προσωρινής καταχώρισης σε οριστική. Οι πράξεις που εκδίδονται από δικαστικές ή διοικητικές αρχές, οι οποίες ορίζουν ή επιφέρουν μεταβολή ιδίως στις χρήσεις γης και στους όρους και περιορισμούς δόμησης των ακινήτων, όπως η κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτριώσης, η απόφαση διενέργειας αναδασμού, συντελεσμένες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, κυρωμένοι αναδασμοί, πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών, μεταφοράς συντελεστή δόμησης, οι κάθε είδους παραχωρήσεις του Δημοσίου με τις οποίες μεταβιβάζεται κυριότητα ή συνιστάται περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο ή παραχώρηση νομής από αναδασμό καθώς και οι τυχόν ανακλητικές αυτών διοικητικές πράξεις, μετά την καταχώρισή τους στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων που αφορούν, αρχειοθετούνται σε ιδιαίτερο αρχείο και σε ξεχωριστούς φακέλους ανά είδος. Η αρχειοθέτηση των δικαστικών ή διοικητικών πράξεων της προηγούμενης παραγράφου εντός των φακέλων γίνεται ανά δήμο, κοινότητα ή δημοτικό διαμέρισμα ανάλογα με τον προσδιορισμό της περιφέρειας, όπως αυτός προκύπτει από την εγγραπτέα πράξη και σύμφωνα με τον αριθμό και την ημερομηνία καταχώρισής τους στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων που αφορούν. Οι πράξεις αυτές κατά την ταξινόμησή τους ανά δήμο ή κοινότητα συνοδεύονται από κατάσταση με τα στοιχεία των ακινήτων (ΚΑ.Ε.Κ) που αφορούν, με σκοπό να προκύπτει η ταυτότητα των ακινήτων που επηρεάζονται από τις συγκεκριμένες διοικητικές πράξεις. Αντίγραφο της πράξης τίθεται και στον κτηματολογικό φάκελο κάθε ακινήτου.

❖ **Αλφαβητικό Ευρετήριο Δικαιούχων**

Στο αλφαβητικό ευρετήριο καταγράφονται κατά αλφαβητική σειρά όλοι οι δικαιούχοι ή βαρυνόμενοι δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στο Κ.Β. σε συνδυασμό με τους Κ.Α.Ε.Κ των ακινήτων, επί των οποίων υπάρχει εγγραφή δικαιώματος / πράξης που τους αφορά. Το Αλφαβητικό Ευρετήριο Δικαιούχων εκτυπώνεται από την Κεντρική Υπηρεσία και παραδίδεται στο Κ.Γ. με την έναρξη λειτουργίας του. Οι εκτυπώσεις έχουν κενό ανάμεσα σε δύο εγγραφές δικαιούχων, ώστε να υπάρχει δυνατότητα χειρόγραφης συμπλήρωσης. Σε περίπτωση που ο χώρος δεν επαρκεί, γίνεται παραπομπή στη νέα θέση που θα αναγραφεί ο δικαιούχος. Από την έναρξη λειτουργίας του Κ.Γ. η τήρηση και ενημέρωση του αλφαβητικού ευρετηρίου γίνεται με ευθύνη του οικείου Προϊσταμένου, προκειμένου να εξασφαλίζεται η προσήκουσα και απρόσκοπτη ενημέρωση των προσώπων που πραγματοποιούν έρευνα στα βιβλία του Κ.Γ. σύμφωνα με την αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών στοιχείων.

❖ **Ημερολόγιο αιτήσεων εγγραφής πράξεων στο Κτηματολογικό Βιβλίο και Βιβλίο Τελών & Δικαιωμάτων**

Τηρείται σε αναλογική ή/και ψηφιακή μορφή. Πρόκειται για το βιβλίο στο οποίο καταχωρίζονται με τη χρονική σειρά υποβολής τους (έτος, ημερομηνία), όλες οι αιτήσεις που αφορούν την καταχώριση εγγραπτέας πράξης και υποβάλλονται στο Κ.Γ. καθώς και τα εισπραχθέντα Τέλη & Δικαιώματα, ώστε να διασφαλίζεται η χρονική προτεραιότητα των εγγραφών για συγκεκριμένο ακίνητο. Κατά την έναρξη λειτουργίας του Κ.Γ. η Κεντρική Υπηρεσία αποστέλλει το πρώτο βιβλίο, που στην τελευταία σελίδα φέρει πράξη θεώρησης του Ο.Κ.Χ.Ε. για το συνολικό αριθμό των σελίδων και την προοριζόμενη χρήση του. Ο Προϊστάμενος του Κ.Γ. φροντίζει για την έκδοση των επομένων βιβλίων σύμφωνα με υπόδειγμα της Κεντρικής Υπηρεσίας. Τα βιβλία αυτά πριν χρησιμοποιηθούν θεωρούνται από τον Ο.Κ.Χ.Ε.. Για το σκοπό αυτό, ο Προϊστάμενος, με επιμέλεια του, αποστέλλει τα βιβλία αυτά στην εξής διεύθυνση:

Προς: Ο.Κ.Χ.Ε.

Τιμ. Βάσσου 11-13, Τ.Κ. 11521

Υπ' όψιν Προϊσταμένου

❖ **Βιβλίο Αιτήσεων για την έκδοση πιστοποιητικών & αντιγράφων και εισπράξεως Τελών & Δικαιωμάτων**

Τηρείται σε αναλογική ή/και ψηφιακή μορφή. Πρόκειται για το βιβλίο στο οποίο καταχωρίζονται οι αιτήσεις για έκδοση και χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων από τα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία και προσδιορίζονται τα τέλη και δικαιώματα κατά την κείμενη νομοθεσία για

την έκδοσή τους. Κατά την έναρξη λειτουργίας του Κ.Γ. η Κεντρική Υπηρεσία αποστέλλει το πρώτο βιβλίο, που στην τελευταία σελίδα φέρει πράξη θεώρησης του Ο.Κ.Χ.Ε. για το συνολικό αριθμό των σελίδων και την προοριζόμενη χρήση του. Ο Προϊστάμενος φροντίζει για την έκδοση των επομένων βιβλίων σύμφωνα με υπόδειγμα της Κεντρικής Υπηρεσίας. Τα βιβλία αυτά πριν χρησιμοποιηθούν θεωρούνται από τον Ο.Κ.Χ.Ε. Με επιμέλεια του, ο Προϊστάμενος αποστέλλει τα βιβλία αυτά στην εξής διεύθυνση:

Προς: Ο.Κ.Χ.Ε.

Τιμ. Βάσσου 11-13, Τ.Κ. 11521

Υπ' όψιν Προϊσταμένου

❖ **Αρχείο Αποφάσεων Προϊσταμένου Κ.Γ.**

Πρόκειται για το αρχείο στο οποίο ο Προϊστάμενος καταχωρίζει τις αποφάσεις που εκδίδει κατά την άσκηση των καθηκόντων του και αφορούν π.χ. τη διόρθωση οίκοθεν, τη διόρθωση προδήλου σφάλματος, τη διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων (άρθρο 19§2 ν.2664/98), κλπ.

❖ **Βιβλίο αλληλογραφίας εισερχομένων – εξερχομένων**

(Όπως τηρείται στο Υποθηκοφυλακείο). Τηρείται μόνον σε αναλογική μορφή. Πρόκειται για το βιβλίο πρωτοκόλλου στο οποίο εγγράφεται η αλληλογραφία του Κ.Γ. που δεν αφορά σε καταχώριση εγγραπτέων πράξεων ή έκδοση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων.

3.2.3. Ενημέρωση Κτηματολογικών εγγραφών και καταχώριση πράξεων

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

1. Υποβολή αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας πράξης από τον πολίτη και παραλαβή από το Κ.Γ.

Με την υποβολή της αίτησης για καταχώριση της εγγραπτέας πράξης πρέπει να συνυποβάλλονται η εγγραπτέα πράξη, της οποίας ζητείται η καταχώριση στα Κ φύλλα, περίληψη της εγγραπτέας πράξης, τα έγγραφα με τα οποία αποδεικνύεται η νομιμοποίηση του προσώπου που υπογράφει την αίτηση και τέλος κυρωμένο απόσπασμα του Κ.Δ. ή αντίγραφο αυτού.

2. Έλεγχος νομιμότητας –απόφαση του Προϊσταμένου για την καταχώριση ή μη της εγγραπτέας πράξης

Ο διενεργούμενος στο Κ.Γ. έλεγχος κάθε αίτησης και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών είναι έλεγχος νομιμότητας και πραγματοποιείται από τον

Προϊστάμενο του Κ.Γ., σε διάστημα εντός πέντε ημερών. Κατ'αυτόν ελέγχεται ιδίως:

- αν το Κτηματολογικό Γραφείο είναι κατά τόπο αρμόδιο
- αν το δικαίωμα στο οποίο αφορά η αίτηση και η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα περιλαμβάνονται μεταξύ εκείνων των οποίων ο νόμος επιτάσσει την καταχώριση
- αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες από το νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των ένομων αποτελεσμάτων της
- αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συνυποβάλλονται με την αίτηση, με πληρότητα και ακρίβεια τα αναφερόμενα στο άρθρο 14 ν.2664/1998 δικαιολογητικά
- αν το πρόσωπο, το οποίο προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί, αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος
- αν ο εμφανιζόμενος κατά την υποβολή της αιτήσεως ως πληρεξούσιος, νόμιμος αντιπρόσωπος ή εκπρόσωπος νομικού προσώπου, νομιμοποιείται να προβεί στην ζητούμενη καταχώριση

3. Εγγραφή πράξης στα Κτηματολογικά Βιβλία

Ειδικότερα για την εγγραφή πράξης (ενημέρωση των ψηφιακών κτηματολογικών εγγραφών) ακολουθείται η παρακάτω διαδικασία:

- I. αν απαιτείται εισαγωγή νέων προσώπων ως δικαιούχων, δηλαδή προσώπων μη καταγεγραμμένων στα αρχεία του Ε.Κ., τότε δημιουργούνται για αυτά νέες εγγραφές
- II. αν δημιουργούνται νέα ακίνητα, π.χ., λόγω σύστασης νέων διηρημένων ιδιοκτησιών ή συνένωσης/κατάτμησης γεωτεμαχίων, τότε δημιουργούνται νέες εγγραφές ακινήτων και εκτυπώνονται τα Κ.Φ. με την ένδειξη «ΑΡΧΕΙΟ» των νέων ακινήτων και των αρχικών (ιστορικών) ακινήτων
- III. αν απαιτείται τροποποίηση υφιστάμενων ιδιοκτησιών, π.χ., λόγω τροποποίησης μίας διηρημένης ιδιοκτησίας τότε, ανάλογα με την περίπτωση, είτε μεταβάλλονται τα στοιχεία των ήδη υπαρχόντων ιδιοκτησιών, είτε μετατρέπονται σε ιστορικές οι υπό τροποποίηση υφιστάμενες ιδιοκτησίες και εισάγονται εξ αρχής οι εκ νέου οριζόμενες στην πράξη τροποποίησης. Σε κάθε περίπτωση εκτυπώνονται εκ νέου Κ.Φ. για τις ιστορικές, μεταβληθείσες ή νέες ιδιοκτησίες
- IV. εάν απαιτείται εισαγωγή νέων δικαιωμάτων, δημιουργούμενων λόγω της εγγραπτέας πράξης, π.χ. υποθήκης, τότε εισάγονται νέες εγγραφές δικαιωμάτων
- V. εάν απαιτείται μεταβολή υπαρχόντων δικαιωμάτων, π.χ. μεταβολή των στοιχείων μιας υποθήκης, τότε εντοπίζονται τα υπό μεταβολή δικαιώματα και καταχωρίζονται τα νέα/τροποποιημένα στοιχεία αυτών

- VI. εάν εξαλείφονται ή αίρονται υφιστάμενα δικαιώματα, π.χ. αίρεται μία κατάσχεση, τότε επίσης αυτά εντοπίζονται και σημειώνονται ως εξαλειφθέντα ή αρθέντα κατά περίπτωση
- VII. οι ενημερώσεις επανελέγχονται για να διορθωθούν τυχόν λάθη ή/και παραλείψεις κατά την εισαγωγή των στοιχείων. Για τον σκοπό αυτό είναι δυνατή η εμφάνιση - εκτύπωση Φύλλου Ελέγχου των επηρεαζόμενων ακινήτων το οποίο περιέχει όλες τις εγγραφές που έχουν καταχωρισθεί μέχρι το χρονικό σημείο εκτύπωσης ακόμα και αν αυτές δεν έχουν οριστικοποιηθεί
- VIII. περατώνεται επιτυχώς η επεξεργασία της πράξης. Γίνονται όλοι οι απαραίτητοι έλεγχοι για να διασφαλισθεί η ορθότητα της εγγραφής και η καταχώριση τρέπεται σε οριστική και εκδίδονται τα απαιτούμενα πιστοποιητικά. Γίνεται ενημέρωση του Αλφαβητικού Ευρετηρίου Δικαιούχων, εκτυπώνονται το/τα Κ.Φ. με την ένδειξη «ΑΡΧΕΙΟ» των ακινήτων που επηρεάζει η εγγραπτέα πράξη, τοποθετούνται στα Κ.Β. και αρχειοθετείται η πράξη με αύξοντα αριθμό πρωτοκόλλου στο αρχείο των τίτλων.
- IX. σε περίπτωση καθυστέρησης στην ενημέρωση των Κ.Β. ή του Αλφαβητικού Ευρετηρίου Δικαιούχων, ο Προϊστάμενος του Κ.Γ. ενημερώνει με σχετική του ανακοίνωση που αναρτάται στο αρχείο τους διενεργούντες έρευνα σε αυτό.
- X. οι προσωρινώς καταχωριζόμενες πράξεις εισάγονται επίσης στο σύστημα σύμφωνα με την παραπάνω διαδικασία. Η επεξεργασία μιας εγγραπτέας πράξης υπό προσωρινή καταχώριση δεν είναι δυνατή στην περίπτωση κατά την οποία δημιουργούνται νέα ακίνητα. Μετά την επιτυχή περάτωση της εισαγωγής τους αναμένεται η εξέλιξή τους ως ακολούθως:
- εφόσον προσκομιστούν τα ελλείποντα δικαιολογητικά εμπρόθεσμα, η προσωρινή καταχώριση τρέπεται σε οριστική με παράλληλη εισαγωγή στο σύστημα της ημερομηνίας τροπής. Εκτυπώνονται τα Κ.Φ. των ακινήτων που επηρεάζει η εγγραπτέα πράξη και τοποθετούνται στο Κ.Β.
 - εφόσον δεν προσκομιστούν εμπρόθεσμα τα ελλείποντα δικαιολογητικά, η προσωρινή καταχώριση εξαλείφεται με παράλληλη εισαγωγή στο σύστημα της ημερομηνίας εξάλειψης. Εκτυπώνονται τα Κ.Φ. των ακινήτων που επηρεάζει η εγγραπτέα πράξη και τοποθετούνται στο Κ.Β. Στην περίπτωση αυτή θα εμφανίζεται η ένδειξη της εξάλειψης της προσωρινής καταχωρίσεως.
- XI. η ενημέρωση των Κτηματολογικών Χαρτών που συνεπάγεται η εγγραφή μιας σχετικής πράξης διενεργείται μετά την επιτυχή περάτωσή της από το Κτηματολογικό Γραφείο, δηλαδή, μετά το πέρας της οριστικής της καταχώρισης. Το Τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών της ΚΤ Α.Ε., παρακολουθεί την πορεία της αίτησης εγγραφής μέσω του Σ.Π.Ε.Κ. και

ολοκληρώνει ανάλογα την χωρική ενημέρωση. Ο υπάλληλος του Κ.Γ. αντιλαμβάνεται ότι η χωρική μεταβολή έχει περατωθεί ανακαλώντας μέσω του Σ.Π.Ε.Κ. το ακίνητο και ελέγχοντας εάν εμφανίζεται η ένδειξη «Εκκρεμεί γεωμετρική μεταβολή». Την ολοκλήρωση των Κτηματολογικών Χαρτών ακολουθεί η εκτύπωση των Κ.Φ. των ακινήτων που επηρεάζει η εγγραπτέα πράξη όπου πλέον αναγράφεται το εμβαδόν του Ε.Κ. και έχει εξαλειφθεί η σημείωση ότι εκκρεμεί χωρική μεταβολή. Τα Κ.Φ. με την ένδειξη «ΑΡΧΕΙΟ» τοποθετούνται στο Κ.Β. και ενημερώνεται το Αλφαβητικό Ευρετήριο Δικαιούχων

- XII. σημειώνεται στο Βιβλίο του Ημερολογίου η ημερομηνία διεκπεραίωσης της αίτησης
- XIII. γίνεται αρχειοθέτηση όλων των εγγράφων στους κτηματολογικούς φακέλους, (αν αρχειοθετούνται ανά ΚΑ.Ε. Κ), ή στο βιβλιοδετημένο αρχείο τίτλων, (αν αρχειοθετούνται ανά αριθμό πρωτοκόλλου)

4. Έκδοση ΚΦ αρχείου και αντικατάσταση των παλιών στο ΚΒ. Ενημέρωση αλφαβητικού ευρετηρίου δικαιούχων και αρχειοθέτηση πράξης και συνυποβαλλόμενων εγγράφων

3.3. Δημοσιότητα των Κ στοιχείων

3.3.1. Δικαίωμα πρόσβασης στα Κ στοιχεία

- ✓ η πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία τελεί υπό περιορισμούς του ν.2472/1997 'Προστασία του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα'
- ✓ με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται ο τρόπος και οι όροι άσκησης του κατά την προηγούμενη παραγράφου δικαιώματος πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία, καθώς και τα πρόσωπα που έχουν δικαίωμα να προβαίνουν στην επί τόπου έρευνα των κτηματολογικών στοιχείων στα Κτηματολογικά Γραφεία και στην έναντι χρηματικού ανταλλάγματος ηλεκτρονική σύνδεση. Με την ίδια απόφαση ρυθμίζονται θέματα που αφορούν στη δημοσιότητα των κτηματολογικών στοιχείων και σε κάθε άλλο θέμα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα.

Η έναντι χρηματικού ανταλλάγματος ηλεκτρονική σύνδεση και η διαβαθμισμένη πρόσβαση στα στοιχεία του Ε.Κ. σε κάποιους επαγγελματικούς φορείς όπως συμβολαιογράφοι, δικηγόροι και μηχανικοί θα παίξει πολύ σημαντικό ρόλο στην λειτουργία του θεσμού. Η σπουδαιότητα αυτής της ρύθμισης έγκειται στο γεγονός ότι η πληροφόρηση τους και η διενέργεια έρευνας των αρχείων του Κ μπορεί να

γίνεται ηλεκτρονικά μειώνοντας έτσι την αυτοπρόσωπη παρουσία τους στα γραφεία. Η μείωση αυτή αφορά και τους πολίτες που θα μπορούν πλέον να απευθυνθούν στον δικηγόρο, συμβολαιογράφο ή μηχανικό τους, χωρίς να χρειάζεται να μεταβούν οι ίδιοι σε κάποιο Κ.Γ. για την εξυπηρέτησή τους. Το γεγονός αυτό μειώνει άμεσα τον αριθμό του απαραίτητου προσωπικού και περεταίρω τον αριθμό των αναγκαίων Κ.Γ. αλλά και γραφείων εξυπηρέτησης κοινού άρα και το κόστος λειτουργίας του θεσμού.

3.3.2. Χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων (κόστος)

- ✓ Πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα από τα τηρούμενα στο Κ.Γ κτηματολογικά στοιχεία, χορηγούνται σε όποιον έχει έννομο συμφέρον και υποβάλει σχετική αίτηση αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο καταβάλλοντας τα ανάλογα τέλη και δικαιώματα. Οι αιτήσεις για χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων, αποσπασμάτων κτηματολογικών διαγραμμάτων και κτηματογραφικών διαγραμμάτων, εγγράφονται αυθημερόν στο Βιβλίο αιτήσεων – πιστοποιητικών, αντιγράφων και εισπράξεως τελών και δικαιωμάτων και εκδίδεται πρωτόκολλο παραλαβής της αίτησης στο οποίο σημειώνεται κατά περίπτωση ενδεικτική ημερομηνία χορήγησης. Τα πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα σφραγίζονται και υπογράφονται από τον Προϊστάμενο του Κ.Γ. ή από εξουσιοδοτημένο προς τούτο υπάλληλό του. Η παραλαβή γίνεται από τον αιτούντα ή το εξουσιοδοτημένο φυσικό πρόσωπο που σημειώνεται στο έντυπο της αίτησης.
- ✓ Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από πρόταση του Ο.Κ.Χ.Ε., καθορίζονται τα υπέρ του Ο.Κ.Χ.Ε ανταποδοτικά τέλη και τα λοιπά υπέρ του Δημοσίου και τρίτων δικαιώματα για την χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων (πίνακας 2 σελ.38) της προηγούμενης παραγράφου σε ύψος και με τρόπο αντίστοιχο προς αυτόν που προβλέπει η εκάστοτε κείμενη νομοθεσία για την χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων από τους φύλακες μεταγραφών και υποθηκών, πλην των αποσπασμάτων από τα Κ διαγράμματα, για τη χορήγηση των οποίων τα υπέρ του Ο.Κ.Χ.Ε. ανταποδοτικά τέλη καθορίζονται με την ίδια κοινή υπουργική απόφαση σε ύψος που δεν υπερβαίνει τις 30€ για κάθε εμφανιζόμενο στο απόσπασμα ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Με την ίδια απόφαση ορίζεται και ο τρόπος απόδοσης των παραπάνω δικαιωμάτων. Εξαιρούνται από τη ρύθμιση αυτή και χορηγούνται ατελώς πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα για εγγραπτά δικαιώματα του ελληνικού δημοσίου.

Πίνακας Εκδιδόμενων Πιστοποιητικών/Αντιγράφων/Αποσπασμάτων

A/A	Είδος πιστοποιητικού /αντιγράφου	Κόστος σε Ευρώ (€)
1.	Πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.	4,5
2.	Πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών αντικειμένου εγγραπτέων δικαιωμάτων: Περιέχει απόσπασμα από τις ενότητες του κτηματολογικού φύλλου στις οποίες υπάρχουν οι αιτηθείσες κτηματολογικές εγγραφές (αρχικές και μεταγενέστερες) για όλους τους δικαιούχους ή συνδικαιούχους.	Ανά αιτούμενη ενότητα εγγραπτέων δικαιωμάτων /πράξεων, ανεξαρτήτως του πλήθους των εγγραφών που υπάρχουν σε αυτήν, 4,5
3.	Πιστοποιητικό κτηματολογικών εγγραφών φυσικού/ νομικού προσώπου: Εμφανίζει για ακίνητο /α που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κ.Γ τις εγγραφές που αφορούν συγκεκριμένο φυσικό /νομικό πρόσωπο (αρχικές και μεταγενέστερες) από τις ενότητες του κτηματολογικού φύλλου στις οποίες υπάρχουν οι αιτηθείσες κτηματολογικές εγγραφές για το συγκεκριμένο πρόσωπο.	Ανά αιτούμενη ενότητα εγγραπτέων δικαιωμάτων /πράξεων ανεξαρτήτως τόσο του πλήθους των εγγραφών που υπάρχουν σε αυτήν, όσο και του αριθμού των ακινήτων 4,5
3 ^α .	Πιστοποιητικό περί μη υπάρξεως κτηματολογικών εγγραφών φυσικού/ νομικού προσώπου: Πιστοποιεί την ανυπαρξία κτηματολογικών εγγραφών (αρχικών και μεταγενέστερων) για συγκεκριμένο φυσικό / νομικό πρόσωπο επί των ακινήτων που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κ.Γ.	4,5
4.	Αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου.	Ανά φύλλο από το εκδιδόμενο αντίγραφο: 4,5
5.	Αντίγραφο: α) εγγραπτέας πράξης, β) εγγράφου από το αρχείο κτηματογράφησης.	Ανά φύλλο από το εκδιδόμενο αντίγραφο: 4,5
6.	Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος ¹	15
7.	Κτηματογραφικό διάγραμμα ¹	30, ανεξαρτήτως του πλήθους των Κ.Α.Ε.Κ. που περιέχει, αρκεί να είναι όμορα

πίνακας2 (πηγή:

http://www.ktimatologio.gr/ktima/cm_admin/editor/uploads/files/KG_USER_MAN_UAL_1.pdf)

¹ Για την έκδοση και χορήγηση των παραπάνω στοιχείων εισπράττονται μόνο τα αναγραφόμενα ποσά, χωρίς καμία άλλη επιβάρυνση και είναι υποχρεωτική η έκδοση απόδειξης για την είσπραξή τους.

3.4. Προβλήματα Υφιστάμενης Λειτουργίας

Η λειτουργία του Κτηματολογίου ανατέθηκε σε μεταβατικό στάδιο στα υποθηκοφυλακεία, που με το σύστημα των Μεταγραφών και Υποθηκών ήταν αρμόδια για τις περιοχές που κτηματογραφήθηκαν. Σήμερα, λειτουργούν 95 μ.Κ.Γ. (εικόνα3 σελ.41) στους χώρους των αντίστοιχων υποθηκοφυλακείων, έχουν ως προϊστάμενο τον Υποθηκοφύλακα και υπάγονται διοικητικά στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, όπως και τα υποθηκοφυλακεία.

Η μεταβατική αυτή λειτουργία, που ισχύει τώρα, και που σχεδιάστηκε για την ομαλή μετάβαση από το Σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών στο Σύστημα του Κτηματολογίου παρουσιάζει αρκετά προβλήματα.

Το Ε.Κ. δεν είναι ένα προσωποκεντρικό σύστημα (όπως είναι Σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών), οι καταγραφές του βασίζονται στο ακίνητο, που σημαίνει ότι εκτός από νομικές πληροφορίες παρέχει και χωρικές πληροφορίες. Οι υπάλληλοι των υποθηκοφυλακείων είναι νομικοί που δεν έχουν τις απαραίτητες γνώσεις για να υποστηρίξουν και να λειτουργήσουν από μόνοι τους, ακόμα και σε μεταβατικό στάδιο, έναν τέτοιο θεσμό. Επίσης, τα υποθηκοφυλακεία δεν έχουν επαρκείς υποδομές για την σωστή λειτουργία τους ως μ.Κ.Γ. Τα προβλήματα αυτά επιχειρήθηκε να λυθούν μέσω των διατάξεων του ν. 2664/1998 (παρακράτηση εισπραχθέντων δικαιωμάτων από τους Υποθηκοφύλακες για την δημιουργία των αναγκαίων υποδομών για την στέγαση των μ.Κ.Γ., πρόσληψη 2 υπαλλήλων για την κάλυψη των αναγκών ηλεκτρονικής καταχώρισης και επεξεργασίας πληροφοριών), χωρίς όμως να γίνει κάποιος έλεγχος για το κατά πόσο εφαρμόστηκαν ή αν εφαρμόστηκαν με τον βέλτιστο τρόπο.

Άλλο ένα πρόβλημα είναι ότι οι χωρικές μεταβολές δεν πραγματοποιούνται στα μ.Κ.Γ. Όταν υποβάλλεται αίτηση για καταχώριση εγγραπτέας πράξης με την οποία επέρχεται γεωμετρική μεταβολή (π.χ. συνένωση, κατάτμηση, διόρθωση ορίων), η αίτηση, τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα και τα διαγράμματα κατατίθενται εις διπλούν (πρωτότυπο και απλό αντίγραφο), ώστε τα πρωτότυπα έγγραφα να παραμένουν στο μ.Κ.Γ. και τα αντίγραφα να διαβιβάζονται με ταχυμεταφορά για επεξεργασία στην ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε (τα έξοδα αποστολής βαρύνουν την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε). Στη συνέχεια, το τμήμα Κτηματολογικών Χαρτών αποστέλλει εισήγηση (π.χ. με fax, ηλεκτρονικά ή ταχυμεταφορά) για την αποδοχή, τυπική έλλειψη ή απόρριψη της αίτησης εγγραφής, αφού διενεργηθεί τεχνική αξιολόγηση και ελεγχθεί ότι η γεωμετρική μεταβολή μπορεί να υλοποιηθεί σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές του Ε.Κ. Ο Προϊστάμενος του μ.Κ.Γ. αποφασίζει συνολικά για την αποδοχή ή απόρριψη της αίτησης εντός πέντε εργάσιμων από την ημέρα υποβολής της. Η αλληλογραφία με την Κτηματολόγιο Α.Ε. πρωτοκολλείται στο Βιβλίο αλληλογραφίας εισερχομένων – εξερχόμενων. Τέλος, ο Προϊστάμενος αναθέτει τη διεκπεραίωση της αίτησης σε υπάλληλο του μ.Κ.Γ., ο οποίος ενημερώνει το Ημερολόγιο σχετικά με την πορεία διεκπεραίωσής της και ενημερώνει τις ψηφιακές κτηματολογικές εγγραφές. Αυτή τη στιγμή υπάρχουν 95 μ.Κ.Γ. και βάσει του επιχειρησιακού σχεδίου (2012) της Κτηματολόγιο Α.Ε. αναμένεται ότι έως το 2015 θα λειτουργούν συνολικά 132 μ.Κ.Γ.

αυξάνοντας ακόμα περισσότερο το φόρτο εργασίας της, τις ανάγκες της σε προσωπικό και τα έξοδα της ταχυμεταφοράς.

Ένα ακόμα σοβαρό ζήτημα είναι ότι οι πολίτες πληρώνουν πλέον για τις μεταβιβάσεις περισσότερο απ'ότι πριν την έναρξη λειτουργίας του Ε.Κ. καθώς υπάρχει επιπρόσθετα το αναλογικό τέλος 1% υπέρ του ΟΚΧΕ. Οι πολίτες, λοιπόν, για το Ε.Κ. (όπου έχει τεθεί σε λειτουργία) έχουν πληρώσει για την κτηματογράφηση (πάγιο και αναλογικό τέλος) και για τις μεταβιβάσεις πληρώνουν περισσότερο απ'ότι έδιναν με το Σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών χωρίς ουσιαστικά, μετά από τόσα χρόνια να έχουν δει κάποια από τα οφέλη που θα προσφέρει το Σύστημα του Ε.Κ. Τα οφέλη του Ε.Κ., τα οποία το κάνουν θεωρητικά ένα καλύτερο και πιο σύγχρονο σύστημα από αυτό των Μεταγραφών και Υποθηκών, είναι ότι:

- ✓ προχωρά στην οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγραφή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών
- ✓ περιορίζει την γραφειοκρατία και γίνονται απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας
- ✓ ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων
- ✓ αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύονται σημαντικότερες επενδύσεις
- ✓ οριοθετεί αμετάκλητα και διασφαλίζει πλήρως τη δημόσια και δημοτική περιουσία
- ✓ προστατεύει αποτελεσματικότερα το περιβάλλον. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο στις καταπατήσεις και στην αυθαιρεσία
- ✓ αποτελεί απαραίτητο εργαλείο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρα

Όλα αυτά, όμως, οι πολίτες πρέπει να τα δουν στην πράξη για να κατανοήσουν ότι όλη αυτή η ταλαιπωρία των τελευταίων ετών δεν είναι άσκοπη και ότι το Ε.Κ. είναι ένα πολύτιμο και απαραίτητο εργαλείο.

Τέλος, η Κτηματολόγιο Α.Ε. και ο ΟΚΧΕ είναι υπεύθυνοι για την σύνταξη και τήρηση του Ε.Κ. και εποπτεύονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ενώ τα μ.Κ.Γ., στα οποία έχουν δοθεί κατά το μεταβατικό στάδιο του θεσμού οι αρμοδιότητες τήρησης όπως προαναφέρθηκε, ανήκουν στο Υπουργείο Δικαιοσύνης. Οπότε, βρισκόμαστε σε μια κατάσταση όπου εμπλέκονται η Κτηματολόγιο Α.Ε. και ο ΟΚΧΕ, οι υποθηκοφύλακες στους οποίους έχει ανατεθεί η λειτουργία των μ.Κ.Γ. (όπου στα έμμισθα η κάλυψη των λειτουργικών αναγκών τους γίνεται με προσωπικό που διαθέτει στα Υποθηκοφυλακεία η "Κτηματολόγιο Ανώνυμη Έταιρεία", η οποία αμείβει και το προσωπικό αυτό) και δύο Υπουργεία. Είναι λογικό, λοιπόν, από τη στιγμή που εμπλέκονται τόσοι φορείς να υπάρχουν προβλήματα στην λειτουργία του θεσμού του Ε.Κ.

Στον παρακάτω χάρτη απεικονίζονται τα 95 μ.Κ.Γ. που βρίσκονται αυτή τη στιγμή σε λειτουργία.



εικόνα3 (πηγή: Κτηματολόγιο Α.Ε., 2009, Εγχειρίδιο λειτουργίας Κτηματολογικών Γραφείων-Έκδοση 2^η)

3.5. Οικονομικά στοιχεία

Δαπάνες λειτουργίας Εμίσθων μ.Κ.Γ. έτους 2011

Κτηματολογικό Γραφείο	Κόστος μισθοδοσίας	%	Κόστος ενοικίου	%	Άλλες λειτουργικές δαπάνες	%	Σύνολο
Πειραιώς	206.550	71%	46.491	16%	39.823	14%	292.864
Αρτας	153.323	83%	11.375	6%	20.680	11%	185.378
Πατρών	397.360	76%	71.280	14%	53.942	10%	522.582
Χαλανδρίου	191.331	66%	59.342	21%	38.175	13%	288.848
Ιωαννίνων	235.632	77%	28.932	9%	42.919	14%	307.483
Σαλαμίνας	121.330	70%	25.847	15%	25.859	15%	173.036
Χανίων	209.083	80%	28.983	11%	23.452	9%	261.518
Χίου	160.665	73%	36.694	17%	23.082	10%	220.441
Θεσσαλονίκης	116.374	69%	39.269	23%	12.896	8%	168.539
Σύνολο	1.791.648	74%	348.213	14%	280.828	12%	2.420.689

πίνακας3 (πηγή: Κτηματολόγιο Α.Ε.)

Έσοδα Ο.Κ.Χ.Ε από την λειτουργία του Κ	2008	2009	2010
Ιανουάριος	1.662.169,93	1.396.059,66	2.069.215,44
Φεβρουάριος	1.771.589,75	1.359.539,10	1.840.074,91
Μάρτιος	49.298,52	1.346.761,58	1.832.569,76
Απρίλιος	3.342.482,69	1.396.839,13	1.583.170,08
Μάιος	1.978.314,89	1.193.931,84	1.539.045,78
Ιούνιος	1.994.541,81	1.549.235,40	1.369.844,22
Ιούλιος	2.163.669,58	1.657.747,19	1.583.390,64
Αύγουστος	1.989.767,05	1.494.021,05	1.054.973,84
Σεπτέμβριος	1.270.750,58	1.217.882,66	896.774,28
Οκτώβριος	1.702.718,42	1.428.264,42	1.070.409,64
Νοέμβριος	1.618.094,88	1.713.774,90	1.180.142,62
Δεκέμβριος	1.685.100,30	2.017.069,09	1.235.629,72
Σύνολο	21.228.498,40	17.771.126,02	17.255.240,93

πίνακας4 (πηγή: Ο.Κ.Χ.Ε.)

Το κόστος των Έμμισθων Κ.Γ. κατά τη μεταβατική λειτουργία του θεσμού δεν είναι ενδεικτικό του κόστους ενός Κ.Γ. Ουσιαστικά στον πίνακα3 βλέπουμε το κόστος λειτουργίας των αντίστοιχων Έμμισθων Υποθηκοφυλακείων με κάποιο επιπλέον κόστος για να λειτουργήσουν ως μ.Κ.Γ. Το πρόσθετο αυτό κόστος αφορά τους υπαλλήλους που χρειάστηκε να προσληφθούν και την αγορά κατάλληλου εξοπλισμού για την κάλυψη των αναγκών λειτουργίας των Έμμισθων Υποθηκοφυλακείων ως Κ.Γ. κατά το μεταβατικό στάδιο λειτουργίας του θεσμού. Όμως τα μ.Κ.Γ. δεν εκτελούν όλες τις εργασίες που θα εκτελούσε ένα Κ.Γ., όπως χωρικές μεταβολές. Η εργασία αυτή απαιτεί ειδικό εξοπλισμό και τεχνικό τμήμα αποτελούμενο από τοπογράφους μηχανικούς γεγονός που αυξάνει πολύ το κόστος λειτουργίας ενός Κ.Γ.

Τα έσοδα του πίνακα4 είναι αυτά που εισέπραξε ο Ο.Κ.Χ.Ε από την λειτουργία των μ.Κ.Γ. Αντιστοιχούν στο 1% των εισπραττόμενων αναλογικών δικαιωμάτων και στα εισπραττόμενα από τη έκδοση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων.

Τα έσοδα των υποθηκοφυλακείων της χώρας (βάσει των εσόδων 2005-2010) είναι κοντά στα 250 εκατομμύρια € το χρόνο. Τα μισά περίπου από αυτά αποδίδονται στο Δημόσιο (Υπ. Οικονομικών, Υπ. Δικαιοσύνης, ΤΑ.Χ.Δ.Ι.Κ). Οι άμισθοι υποθηκοφύλακες παρακρατούν το υπόλοιπο ποσό (πάγια – αναλογικά δικαιώματα) ως λειτουργικές δαπάνες (μισθοδοσία, εξοπλισμός, αναλώσιμα). Παρακρατούνται αναλογικά δικαιώματα όπως:

- ♦ τα εισπραττόμενα αναλογικά δικαιώματα για ποσό άνω των 20.000 δρχ. των άρθρων 3, 5 και 12 του Ν. 2145/1993 αυξάνονται κατά 1⁰/₀₀. Από το ποσοστό αυτό ο άμισθος υποθηκοφύλακας παρακρατεί το 1/4 για την βελτίωση και τον εκσυγχρονισμό των συνθηκών λειτουργίας του υποθηκοφυλακείου, καθώς και για την εισαγωγή συστήματος πληροφορικής. Αυτό γίνεται ενώ, προβλέπεται από τον ν.2664/1998 η παρακράτηση δικαιωμάτων (ανάλογα με τον αριθμό των πράξεων του αντίστοιχου υποθηκοφυλακείου) για την διαμόρφωση των χώρων του για την λειτουργία του ως μ.Κ.Γ., την εκπαίδευση του προσωπικού, τη προμήθεια του κατάλληλου εξοπλισμού και γενικά κάθε ενέργεια που θα συμβάλλει στην προσαρμογή της λειτουργίας αυτής (Κεφ.3 Μεταβατική λειτουργία άμισθων Υποθηκοφυλακείων ως ΚΓ). Ουσιαστικά, δηλαδή, πρόκειται για τον εκσυγχρονισμό του άμισθου υποθηκοφυλακείου, άρα δεν χρειάζεται να παρακρατείται το προαναφερόμενο (1/4) ποσοστό

Σημαντικό ζήτημα είναι ότι δεν γίνεται έλεγχος του κατά πόσο αξιοποιούνται τα χρήματα που παρακρατούνται και αν αυτό γίνεται με το βέλτιστο τρόπο. Επίσης, με την ίδρυση οριστικών Κ.Γ. τα έσοδα αυτά θα πήγαιναν στον Ο.Κ.Χ.Ε., ο οποίος θα μπορούσε στη συνέχεια να χρηματοδοτήσει μέρος της κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας, αφού μέχρι σήμερα έχει κτηματογραφηθεί το 34,86% σε έκταση γης (Κεφάλαιο2).

4. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Η περιφερειακή ανάπτυξη αποτελεί ένα πολύ σημαντικό κομμάτι της λειτουργίας ενός Συστήματος Κτηματολογίου, η οποία εκφράζεται μέσω του δικτύου των Κ.Γ. Ο λόγος της σπουδαιότητας του είναι ότι μέσω των Κ.Γ προσδιορίζεται η ανταποδοτικότητα και η βιωσιμότητα του θεσμού, εγκαθίσταται η λειτουργία του και καθορίζονται οι δυνατότητες χρήσης του συστήματος.

Είναι μια ειδική μελέτη με πολλές παραμέτρους που ο σχεδιασμός της πρέπει να γίνεται πριν από την έναρξη λειτουργίας του θεσμού. Αρχικά, λοιπόν, πρέπει να καταρτίζεται ο στρατηγικός σχεδιασμός της περιφερειακής οργάνωσης του Συστήματος Κτηματολογίου και στη συνέχεια με βάση το σχεδιασμό αυτό να προγραμματίζονται όλες οι απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίησή του. Η επιτυχής υλοποίηση αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την ορθή λειτουργία του θεσμού.

Ο σχεδιασμός της περιφερειακής οργάνωσης αναλύεται μεταξύ άλλων σε:

- αριθμό Κ.Γ.
- χωροθέτηση Κ.Γ.

Δεν είναι εύκολο έργο καθώς επηρεάζεται από πολλούς και διαφορετικούς παράγοντες, που μπορεί να αλληλοαντικρούονται. Το μόνο σίγουρο είναι, ότι ο σχεδιασμός πρέπει να βασίζεται στο ελάχιστο κόστος λειτουργίας για το ίδιο αποτέλεσμα. Αυτό σημαίνει ότι δεν γίνεται να έχουμε π.χ. ένα Κ.Γ. χωρίς να αναπτυχθούν ταυτόχρονα επαρκή γραφεία εξυπηρέτησης κοινού διότι μπορεί μεν να ελαχιστοποιήθηκε το κόστος λειτουργίας αλλά μειώθηκε η εξυπηρέτηση του κοινού. Ομοίως, δεν γίνεται να έχουμε π.χ. 51 Κ.Γ. (όσοι και οι νομοί της Ελλάδας) γιατί, αν και βελτιώνεται η εξυπηρέτηση του κοινού, αυξάνεται κατακόρυφα το κόστος λειτουργίας.

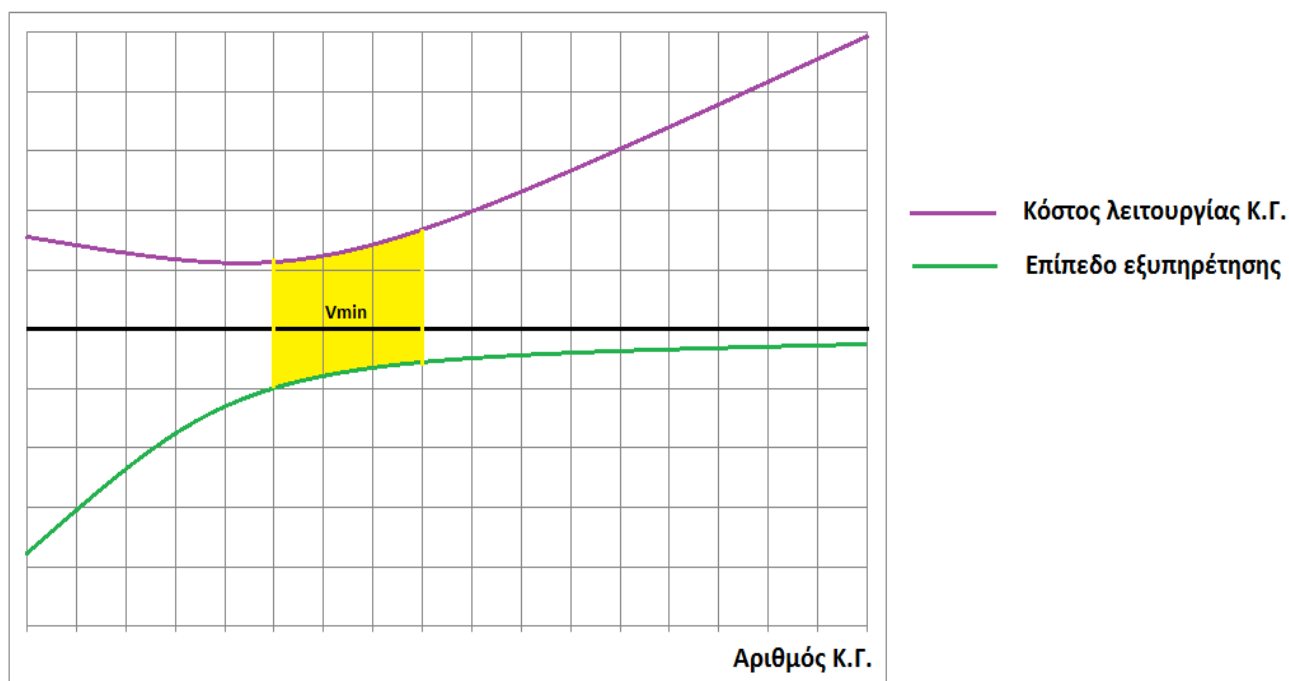
Τα κριτήρια βάσει των οποίων θα πρέπει σχεδιαστεί η περιφερειακή οργάνωση σίγουρα δεν είναι μόνο οικονομικά. Τα κριτήρια διαμορφώνονται από μία σειρά παραγόντων όπως η διοικητική οργάνωση της χώρας, το επίπεδο της τεχνολογικής ανάπτυξης, οι οικονομικοί πόροι που είναι διαθέσιμοι αλλά και από ιστορικό-κοινωνικούς παράγοντες. Οι βασικότεροι παράγοντες, οικονομικοί και μη, που καθορίζουν το μοντέλο της περιφερειακής οργάνωσης του Κ μιας χώρας είναι:

- η διοικητική διαίρεση της χώρας (στον βαθμό που λαμβάνεται υπόψη)
- η δυνατότητα αξιοποίησης της ψηφιακής τεχνολογίας και η δυνατότητα αυτοματοποίησης του συστήματος
- το επιδιωκόμενο επίπεδο εξυπηρέτησης σε συνδυασμό με τους διαθέσιμους οικονομικούς πόρους
- το επίπεδο της τηλεπικοινωνιακής υποδομής για τη μεταφορά μεγάλου όγκου δεδομένων
- οι δυνατότητες των συναλλασσόμενων για χρήση σύγχρονων τεχνολογιών

- η διοικητική και τεχνική οργάνωση ενός έκαστου Κ.Γ. και ειδικότερα οι αρμοδιότητες, ο εξοπλισμός και τα στελέχη που το συγκροτούν
- το πλήθος και η γεωγραφική κατανομή των ακινήτων κάθε είδους
- τα δεδομένα από διεθνή εμπειρία
- άλλοι παράγοντες όπως η κατανομή υφιστάμενων συστημάτων καταγραφής χωρικών πληροφοριών, οι χωρικές αρμοδιότητες των δικαστηρίων κ.τ.λ.

4.1. Αριθμός Κτηματολογικών Γραφείων

Στόχος της περιφερειακής ανάπτυξης του Κ είναι να βρεθεί το εύρος ισορροπίας μεταξύ του κόστους λειτουργίας και του επιπέδου εξυπηρέτησης του Κ. Στη συνέχεια, σε συνδυασμό και με κάποια μη οικονομικά κριτήρια μπορεί να προσδιορισθεί ο αριθμός των Κτηματολογικών Γραφείων, μέσα στο εύρος αυτό.



Ζεντέλης Παναγιώτης, 2011, περί ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΛΟΓΟΣ
και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΤΟΜΟΣ Β΄

Ας υποθέσουμε ότι το επίπεδο εξυπηρέτησης μεταβάλλεται σύμφωνα με το παραπάνω διάγραμμα, δηλαδή, αυξάνεται όσο μεγαλώνει ο αριθμός των Κ.Γ. μέχρι ενός σημείου όμως που πέραν αυτού δεν υπάρχει αναλογική αύξηση του επιπέδου εξυπηρέτησης και ότι το κόστος λειτουργίας είναι μεγαλύτερο όταν ο αριθμός των Κ.Γ. είναι μηδέν (λειτουργία Κ από τον κεντρικό φορέα), στη συνέχεια μειώνεται ελάχιστα μέχρι ενός σημείου όπου πέραν αυτού υπάρχει μεγάλη αύξησή του. Άρα, το εύρος το οποίο ψάχνουμε είναι εκείνο στο οποίο το κόστος θα είναι το μικρότερο δυνατό αλλά παράλληλα η εξυπηρέτηση του κοινού θα παραμένει σε ένα ικανοποιητικό επίπεδο ώστε το Ε.Κ. να είναι ανταποδοτικό.

Θα πρέπει να εξεταστεί για παράδειγμα αν μπορεί να γίνει ένα Κ.Γ. Αν υπάρχουν, δηλαδή, οι τεχνολογικές δυνατότητες ώστε ο θεσμός να λειτουργήσει με ένα Κ.Γ. και στη συνέχεια ποιο θα είναι το κόστος λειτουργίας του και η εξυπηρέτηση του κοινού. Αν γίνουν δυο Κ.Γ. ποια θα είναι η διαφορά σε σχέση με τα προαναφερθέντα στοιχεία. Θα πρέπει, λοιπόν, να εξεταστούν όλες οι πιθανές περιπτώσεις (θα έχουν περιοριστεί με βάση το παραπάνω διάγραμμα) και στη συνέχεια βάσει κριτηρίων οικονομικών και μη να αποφασιστεί ο βέλτιστος αριθμός Κ.Γ.

Ο αριθμός των Κ.Γ., λοιπόν, καθορίζει το λειτουργικό κόστος του θεσμού καθώς και το επίπεδο εξυπηρέτησης. Το λειτουργικό κόστος υπολογίζεται από τα έξοδα για τις απαραίτητες υποδομές (κόστος ενοικίου, εξοπλισμού κ.τ.λ.) και τα έξοδα μισθοδοσίας. Στο κόστος, θα πρέπει να προστεθούν και τα έξοδα των γραφείων εξυπηρέτησης κοινού. Ο αριθμός των γραφείων αυτών αυξάνει όσο μειώνεται ο αριθμός των Κ.Γ., ώστε να υπάρχει επαρκής εξυπηρέτηση του κοινού, χωρίς όμως να αυξάνεται κατακόρυφα το κόστος λειτουργίας. Αυτό συμβαίνει διότι τα γραφεία εξυπηρέτησης του κοινού έχουν περιορισμένες λειτουργίες και μπορούν να λειτουργούν σε εγκαταστάσεις των δήμων με πολύ μικρότερο αριθμό προσωπικού.

Σημαντικό ρόλο στον αριθμό των Κ.Γ. που χρειάζονται διαδραματίζει και η ενεργή συμμετοχή στο θεσμό των συμβολαιογράφων, δικηγόρων και μηχανικών. Αν δοθεί σε αυτούς τους επαγγελματικούς φορείς διαβαθμισμένη ηλεκτρονική πρόσβαση στα στοιχεία του Κ έναντι κάποιου χρηματικού ανταλλάγματος ,για την εγγραφή και την συνεχή ηλεκτρονική τους σύνδεση με την βάση δεδομένων του Κτηματολογίου, δεν θα χρειάζεται να μεταβούν πλέον σε κάποιο Κ.Γ. για την εξυπηρέτηση τους και το Ε.Κ. θα έχει κάποια επιπλέον έσοδα. Επίσης, αν δοθεί στους συμβολαιογράφους και στους δικηγόρους η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων καταχώρισης πράξης δεν θα είναι αναγκαίο οι πολίτες να πηγαίνουν στα Κ.Γ. ή στα γραφεία εξυπηρέτησης κοινού καθώς μετά την σύνταξη του συμβολαίου από συμβολαιογράφο (με την παρουσία δικηγόρου σε κάποιες περιπτώσεις) θα μπορεί να καταχωρίζεται άμεσα στην ηλεκτρονική βάση του Κτηματολογίου. Η καταβολή των σχετικών τελών μπορεί να πραγματοποιείται μέσω τραπεζικής συναλλαγής και να ελέγχεται από τα παραπάνω πρόσωπα. Οι ενέργειες αυτές θα έχουν ως αποτέλεσμα την αποφόρτιση της εργασίας των Κ.Γ., άρα την μείωση του αριθμού των αναγκαίων υπαλλήλων, του απαραίτητου αριθμού των Κ.Γ και των γραφείων εξυπηρέτησης κοινού.

Τα έσοδα του θεσμού θα είναι τα ίδια όσα Κ.Γ. και αν δημιουργηθούν. Άρα το ζήτημα είναι να βρεθεί εκείνος ο αριθμός Κ.Γ. (βάσει των προηγούμενων) που θα έχει ένα συγκεκριμένο λειτουργικό κόστος ώστε το Ε.Κ. να είναι ανταποδοτικό.

Με βάση την διεθνή εμπειρία, αναπτύσσεται η τάση μείωσης του αριθμού των Κ.Γ. για δύο βασικούς λόγους. Πρώτον, λόγω της οικονομικής κρίσης έχει μειωθεί αρκετά ο αριθμός των πράξεων με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλη μείωση των εσόδων. Τα Κ.Γ. έχουν μεγάλες απαιτήσεις σε προσωπικό και εξοπλισμό, άρα με την μείωση τους μπορούν να ισοσκελιστούν οι απώλειες λόγω της κρίσης, με βασικό σκοπό να παραμείνει ανταποδοτικό το σύστημα του Κτηματολογίου χωρίς να αλλοιωθεί η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών του. Δεύτερον, οι τεχνολογικές δυνατότητες έχουν αυξηθεί σε σημαντικό βαθμό αυξάνοντας παράλληλα και τον βαθμό εξυπηρέτησης του κοινού χωρίς να χρειάζεται να μεταβούν σε κάποιο Κ.Γ.

4.2. Χωροθέτηση Κτηματολογικών Γραφείων

Η χωροθέτηση δεν αφορά μόνο το που θα τοποθετηθεί κάθε Κ.Γ. αλλά και με ποια σειρά θα αρχίσουν να λειτουργούν (διαδοχική σειρά περιοχών σύνταξης). Το με ποια σειρά θα πραγματοποιηθεί η σύνταξη του Κ. μπορεί να βασιστεί σε διάφορα κριτήρια όπως:

- ◆ ο αριθμός των πράξεων. Ξεκινάμε από τις περιοχές στις οποίες με βάση το προϋπάρχον σύστημα εκτελούν τις περισσότερες πράξεις και συνεχίζουμε με αυτό το κριτήριο.
- ◆ η υφιστάμενη χρήση γης. Ξεκινάμε π.χ. από τις αστικές περιοχές συνεχίζουμε στις αγροτικές και τέλος στις δασικές.
- ◆ η αξία της γης. Ξεκινάμε με τις περιοχές υψηλής αξίας και συνεχίζουμε με αυτό το κριτήριο.
- ◆ η διοικητική διαίρεση της χώρας. Ξεκινάμε από Καλλικρατικούς Δήμους ή από νομούς ή από περιφέρειες και συνεχίζουμε με αυτό το κριτήριο.
- ◆ και άλλα κριτήρια

Κανένα κριτήριο από μόνο του δεν επαρκεί για τη ιεράρχηση των περιοχών σύνταξης του Κ. Συνήθως, οι λόγοι για τους οποίους υιοθετούνται τα προαναφερθέντα κριτήρια στην επιλογή των περιοχών σύνταξης είναι η συντόμευση της εισροής των εσόδων και η διευκόλυνση άσκησης πολιτικής γης (προστασία περιβάλλοντος, δημόσιας περιουσίας, δημοσιονομική πολιτική κ.τ.λ.). Η συντόμευση, ειδικά, της εισροής εσόδων παίζει πολύ σημαντικό ρόλο για την ανάπτυξη και λειτουργία του θεσμού. Από τα έσοδα αυτά, το Ε.Κ., θα μπορεί να αυτοχρηματοδοτεί μέρος της κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας, χωρίς να χρειάζεται η εξεύρεση μεγάλου όγκου πρόσθετων πόρων, αν αναλογιστεί κανείς και την οικονομική κατάσταση στην οποία βρίσκεται η Ελλάδα.

Στην εικόνα3 (σελ.43) φαίνονται οι περιοχές στις οποίες έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση και λειτουργούν ένα ή περισσότερα μ.Κ.Γ. Παρατηρούμε, λοιπόν,

ότι η σύνταξη του Ε.Κ. δεν έχει πραγματοποιηθεί βάσει κάποιων από τα παραπάνω κριτήρια. Έχει γίνει διάσπαρτα σε όλη την χώρα και ενώ έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα η κτηματογράφηση του 1/3 της έκτασης γης δεν έχει καλυφθεί ακόμα για παράδειγμα ένας νομός ή μία περιφέρεια.

Το που θα τοποθετηθεί το κάθε Κ.Γ. μπορεί μεταξύ άλλων να αποφασιστεί με βάση τον αριθμό των πράξεων ή τον αριθμό των κατοίκων μιας περιοχής. Αν και συνήθως αυτά τα δυο κριτήρια επικαλύπτονται στις περισσότερες των περιπτώσεων, μπορεί να τοποθετηθεί το Κ.Γ. στην πρωτεύουσα του νομού με το μεγαλύτερο αριθμό πράξεων. Στη συνέχεια φαίνεται η ιεράρχηση των νομών της Ελλάδας βάση του αριθμού των πράξεων. Η ανάλυση έγινε με τα στατιστικά στοιχεία των υποθηκοφυλακείων για τα έτη 2008-2010 (μπορεί να υπάρχουν μικροδιαφοροποιήσεις διότι τα υποθηκοφυλακεία δεν ακολουθούν επακριβώς την διοικητική διαίρεση της χώρας).

α/α	Νομός	α/α	Νομός
1	Αττικής	27	Τρικάλων
2	Θεσσαλονίκης	28	Κέρκυρας
3	Αχαΐας	29	Λακωνίας
4	Λάρισας	30	Αργολίδας
5	Εύβοιας	31	Κιλκίς
6	Ηρακλείου	32	Λέσβου
7	Δωδεκανήσου	33	Ξάνθης
8	Κορινθίας	34	Αρκαδίας
9	Μαγνησίας	35	Ρεθύμνης
10	Μεσσηνίας	36	Ροδόπης
11	Κυκλάδων	37	Λασιθίου
12	Έβρου	38	Βοιωτίας
13	Φθιώτιδας	39	Χίου
14	Αιτωλοακαρνανίας	40	Πρέβεζας
15	Χαλκιδικής	41	Κεφαλληνίας
16	Πέλλας	42	Άρτας
17	Ηλείας	43	Φλώρινας
18	Ημαθίας	44	Φωκίδας
19	Κοζάνης	45	Λευκάδας
20	Πιερίας	46	Θεσπρωτίας
21	Χανίων	47	Καστοριάς
22	Ιωαννίνων	48	Ζακύνθου
23	Καβάλας	49	Σάμου
24	Σερρών	50	Γρεβενών
25	Δράμας	51	Ευρυτανίας
26	Καρδίτσας		



εικόνα4

4.3. Προτεινόμενες αρμοδιότητες Κ.Γ.

Λόγω των προβλημάτων που παρουσιάζει η υφιστάμενη κατάσταση λειτουργίας του θεσμού (κεφάλαιο 3) κρίνεται αναγκαία η δημιουργία οριστικών Κ.Γ. τα οποία θα έχουν πλήρης αρμοδιότητες. Οι προτεινόμενες αρμοδιότητες των Κ.Γ. είναι:

- ◆ η εξυπηρέτηση του κοινού (θα δίνουν όλες τις απαραίτητες πληροφορίες και θα προσφέρουν την κατάλληλη καθοδήγηση στους ενδιαφερόμενους)
- ◆ η χορήγηση αντιγράφων, πιστοποιητικών και αποσπασμάτων των κτηματολογικών εγγραφών για όλες τις περιοχές της χώρας που έχουν κτηματογραφηθεί
- ◆ η παραλαβή αιτήσεων καταχώρισης πράξεων της περιοχής αρμοδιότητάς τους και η καταχώρισή τους
- ◆ η παραλαβή, επεξεργασία και καταχώριση αιτήσεων με χωρική μεταβολή (χωρίς την εμπλοκή της Κεντρικής Υπηρεσίας)
- ◆ η διόρθωση και ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων (εγγραφές και γεωμετρικά στοιχεία)
- ◆ η είσπραξη τελών και δικαιωμάτων
- ◆ η υποστήριξη και ο έλεγχος των γραφείων εξυπηρέτησης κοινού της αρμοδιότητάς τους

Για την ορθή και εύρυθμη λειτουργία των Κ.Γ. θα πρέπει απαραίτητα να υπάρχουν σε αυτά νομικό και τεχνικό τμήμα. Το πρώτο, θα επεξεργάζεται τις αιτήσεις. Το δεύτερο, το οποίο θα αποτελείται από τοπογράφους μηχανικούς θα είναι υπεύθυνο για την διόρθωση και ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων της περιοχής αρμοδιότητάς τους. Το τεχνικό τμήμα είναι αυτό που αυξάνει πολύ το κόστος λειτουργία ενός Κ.Γ. καθώς απαιτείται ο απαραίτητος εξοπλισμός για τις μετρήσεις που χρειάζονται αλλά και το κατάλληλο λογισμικό για την επεξεργασία των χωρικών δεδομένων αλλά και της εκτύπωσης τους. Θα πρέπει, επίσης, να περιλαμβάνει και μηχανικούς υπολογιστών για την ηλεκτρονική καταγραφή και επεξεργασία των πληροφοριών ώστε διεκπεραιώνονται οι εργασίες του Κ.Γ με σύγχρονες μεθόδους. Τέλος, ένα Κ.Γ. θα πρέπει να διαθέτει και διοικητικό προσωπικό (επίβλεψη λειτουργίας Κ.Γ., τακτοποίηση αρχείου, διαχείριση αναλώσιμων κ.τ.λ.).

4.4. Γραφεία εξυπηρέτησης κοινού

Τα γραφεία εξυπηρέτησης κοινού δημιουργούνται ώστε να υπάρχει άμεση πρόσβαση και εξυπηρέτηση των πολιτών. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζεται το επίπεδο εξυπηρέτησης που έχει τεθεί ως στόχο χωρίς να αυξάνεται σημαντικά το κόστος λειτουργίας του θεσμού. Αυτό συμβαίνει γιατί τα γραφεία αυτά δεν έχουν μεγάλες απαιτήσεις σε εξοπλισμό και προσωπικό, καθώς έχουν περιορισμένες εργασίες. Η βασική τους λειτουργία είναι να ενημερώνουν τους ενδιαφερόμενους, με σκοπό να αποφορτίζουν τα Κ.Γ. από τις γενικές ερωτήσεις, ώστε να μπορούν να επικεντρώνονται στα πρακτικά θέματα τήρησης και λειτουργίας του θεσμού.

Μπορούν να λειτουργούν σε δημοτικές εγκαταστάσεις ώστε να μην υπάρχει το κόστος ενοικίου. Ο αριθμός τους συναρτάται άμεσα από τον αριθμό των Κ.Γ., όσο δηλαδή μειώνονται τα Κ.Γ αυξάνονται τα γραφεία εξυπηρέτησης κοινού, ώστε να υπάρχει το επιθυμητό επίπεδο εξυπηρέτησης. Ο αριθμός τους επηρεάζεται, επίσης, από την ενεργή συμμετοχή στο θεσμό των συμβολαιογράφων, δικηγόρων και μηχανικών, όπως ακριβώς επηρεάζεται και ο αριθμός των Κ.Γ. από αυτό.

Τα γραφεία εξυπηρέτησης κοινού μπορούν να στελεχωθούν με το προσωπικό των υποθηκοφυλακείων. Ο αριθμός των υπαλλήλων μπορεί να κυμαίνεται από 2 έως 4 άτομα, ανάλογα με τον αριθμό των πράξεων που ενδέχεται να δέχονται και την ηλεκτρονική χρήση του συστήματος. Στην παρούσα φάση είναι δύσκολο να υπολογιστεί η ηλεκτρονική χρήση του συστήματος, οπότε μπορούν πιλοτικά να δημιουργηθούν κάποια γραφεία, σε κάποια περιφέρεια παραδείγματος χάρη, μετά την ίδρυση βέβαια του Κ.Γ. στο οποίο θα υπάγονται και την θέσπιση των προαναφερθέντων δικαιωμάτων των μηχανικών, συμβολαιογράφων και δικηγόρων. Έτσι θα υπάρξει μια πιο ξεκάθαρη εικόνα της λειτουργίας του θεσμού και βάσει της αποκτηθείσας εμπειρίας θα δημιουργηθούν τα αναγκαία γραφεία εξυπηρέτησης κοινού σε όλη την Ελλάδα.

4.4.1. Προτεινόμενες αρμοδιότητες

Οι προτεινόμενες αρμοδιότητες είναι οι εξής :

- ◆ η εξυπηρέτηση του κοινού (θα δίνουν όλες τις απαραίτητες πληροφορίες και θα προσφέρουν την κατάλληλη καθοδήγηση στους ενδιαφερόμενους)
- ◆ η παραλαβή αιτήσεων καταχώρισης πράξεων της περιοχής αρμοδιότητας του Κ.Γ. όπου υπάγονται, τις οποίες στη συνέχεια θα αποστέλλουν σε αυτό (θα τηρείται η αρχή της προτεραιότητας)
- ◆ η χορήγηση αντιγράφων, πιστοποιητικών και αποσπασμάτων των κτηματολογικών εγγραφών για όλες τις περιοχές της χώρας που έχουν κτηματογραφηθεί
- ◆ η είσπραξη τελών και δικαιώματων

Η είσπραξη των τελών και δικαιωμάτων μπορεί να μην πραγματοποιείται από όλα τα γραφεία εξυπηρέτησης κοινού. Πιο συγκεκριμένα, στα γραφεία που ενδέχεται να έχουν μεγάλο αριθμό συναλλαγών, η καταβολή μπορεί να γίνεται μέσω τραπεζικής συναλλαγής, για την αποφυγή συνωστισμού σε αυτά. Οι τραπεζικές αυτές συναλλαγές μπορούν να ελέγχονται κεντρικά, από το Κ.Γ. στο οποίο υπάγονται τα συγκεκριμένα γραφεία εξυπηρέτησης κοινού.

5. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΟΛΛΑΝΔΙΑΣ

Η Ολλανδία, που ανήκει στην δυτική Ευρώπη, έχει πληθυσμό 16.48 εκ., εκ των οποίων το 60% είναι αστικός πληθυσμός και το 40% αγροτικός. Καταλαμβάνει έκταση 41.527 Km², όπου τα 33.883 Km² αντιστοιχούν σε χερσαίο χώρο και τα 7.643 Km² αντιστοιχούν σε υδάτινες επιφάνειες. Εκτιμάται ότι το 8% της γης αντιστοιχεί σε αστικές περιοχές, το 58% σε αγροτικές, το 7% σε δασικές, το 3% σε φυσικά καταφύγια ενώ το υπόλοιπο ποικίλει. Το σύνολο των γεωτεμαχίων είναι περίπου 7.5 εκ. και το σύνολο των ακινήτων είναι περίπου 8.4 εκ. συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων εντός των γεωτεμαχίων.

Το 1810-1813 η Δημοκρατία της Ολλανδίας προσαρτήθηκε στην Γαλλία. Η Γαλλία ήδη από το 1808, όταν ο Ναπολέων ο Βοναπάρτης χρειαζόταν λεφτά για να χρηματοδοτήσει τις δραστηριότητές του, αποφάσισε να καθιερώσει ένα σύστημα φορολόγησης της γης, βασισμένο στην ακριβή απογραφή της γης και στην ιδιοκτησίας της γης, δηλαδή, ένα φορολογικό κτηματολόγιο. Έτσι, το 1811 αποφασίστηκε ότι θα εφαρμοστεί και στην Ολλανδία το ίδιο σύστημα. Η υλοποίηση του συστήματος αυτού ξεκίνησε το 1812 με την αποτύπωση της γης και την καταγραφή των χρηστών και των ιδιοκτητών των γεωτεμαχίων.

Η διοικητική δομή του κτηματολογίου περιελάμβανε τους οριοθετηθέντες δήμους, τους τομείς των δήμων και τα γεωτεμάχια. Μετά την πτώση του Ναπολέοντα οι Κάτω Χώρες έγιναν πάλι ανεξάρτητες και ο βασιλιάς William I υιοθέτησε το σύστημα φορολογίας της γης και των κτηρίων και οι εργασίες συνεχίστηκαν μέχρι το 1838, οπότε ολοκληρώθηκε το φορολογικό κτηματολόγιο της χώρας. Με βάση το κτηματολόγιο επιβλήθηκε φόρος επί της αξίας της γης και επί της προσόδου των κτηρίων.

Η ενημέρωση του κτηματολογίου βασίστηκε στις αλλαγές της νομικής κατάστασης της γης και των κτηρίων. Οι διαδικασίες ενημέρωσης έγιναν ευκολότερες, όταν το 1825 αποφασίστηκε η συνένωση των νομικών Κτηματολογικών καταγραφών (land registers) και του κτηματολογίου, με τη δημιουργία τμήματος κτηματολογίου υπαγόμενο στο φορολογικό τμήμα του Υπ. Οικονομικών. Η συνένωση αυτή είχε στόχο την αποδοτικότερη λειτουργία του κτηματολογίου. Το Ολλανδικό Κ απέκτησε ενιαία οργάνωση και εκτός από φορολογικό έγινε επίσης νομικό Κ, κυρίως μετά το 1838, όπου εισήχθη ο νέος τότε αστικός κώδικας. Το 1974, λόγω του ότι το κράτος συνειδητοποίησε τον όλο και αυξανόμενο ρόλο που παίζουν οι χωρικές πληροφορίες στις δραστηριότητές του (φορολογία, σχεδιασμός, προστασία περιβάλλοντος), αποφασίστηκε το τμήμα να ανήκει στο Υπ. Περιβάλλοντος. Από το 1994 αποτελεί την αποκαλούμενη ανεξάρτητη δημόσια υπηρεσία (Τοπογραφική Υπηρεσία Κτηματολογίου - Topographical Service Kadaster), που αναγνωρίζει την καταγραφή γης και το κτηματολόγιο ως δημόσιο έργο αλλά λειτουργεί όπως μία επιχείρηση. Η νομική υπόσταση αυτής καθορίστηκε με ειδικό νόμο σχετικά με το σύστημα του κτηματολογίου.

5.1. Λειτουργικό προφίλ

Το Kadaster τηρεί αρχεία για το ποιος κατέχει και τι δικαιώματα επί της γης και των κτιρίων στην Ολλανδία, αλλά και για χαρακτηριστικά αυτών. Το Kadaster πράττει το ίδιο για τα πλοία, τα αεροσκάφη και τα υπόγεια δίκτυα. Ο σκοπός αυτής της καταστατικής υποχρέωσης είναι η εγγύηση της νομικής βεβαιότητας, καθώς αυτά τα αρχεία αποκλείουν την αβεβαιότητα ως προς το ποιος έχει τι και καθορίζει την ακριβή τοποθεσία της ιδιοκτησίας. Το Kadaster τηρεί αυτά τα δεδομένα σε δημόσια μητρώα. Διαχειρίζοντας αυτές τις εκτεταμένες πηγές δεδομένων το Kadaster εκπληρεί έναν κεντρικό ρόλο στο τομέα της ακίνητης περιουσίας και των γεωγραφικών πληροφοριών στην Ολλανδία.

Η καταγραφή της σχέσης άνθρωπος – δικαίωμα - γη βασίζεται στην καταχώριση των συμβολαιογραφικών πράξεων. Η αποδοχή της υποβάλλουσας πράξης, από τον καταχωρητή, δεν απαιτεί έρευνα της νομικής ισχύς της πράξης αλλά έλεγχο μερικών ακριβώς προσδιορισμένων τυπικών απαιτήσεων. Αντίθετα, λοιπόν, με ένα σύστημα καταγραφής τίτλων, το σύστημα στην Ολλανδία δεν παρέχει κρατική απόδειξη εγγύησης του τίτλου. Η αρχή της δημοσιότητας, ωστόσο, έχει ως αποτέλεσμα την υποχρεωτική καταγραφή όλων των πράξεων που αφορούν τη γη, οι οποίες είναι ανοικτές για επιθεώρηση χωρίς κανένα περιορισμό, και παρέχουν τη βάση για τη γνώση σχετικά με την κατάσταση της κατοχής γης.

Το σύστημα της Ολλανδίας έχει δύο αρχεία:

❖ *τις Δημόσιες Καταγραφές (Public Registers)*

Κατά την αγορά ή την πώληση εγγεγραμμένων ιδιοκτησιών οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται, από το νόμο, να καταχωρήσουν τη συμβολαιογραφική πράξη στο κτηματολογικό σύστημα. Το σύστημα αυτό εξασφαλίζει ότι η πηγή των στοιχείων και κατά συνέπεια οι πληροφορίες τηρούνται ενήμερες ανά πάσα στιγμή.

Το Kadaster τηρεί τα μητρώα από το νόμο. Τα μητρώα αποτελούνται (μεταξύ άλλων) από συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν τις εγγεγραμμένες ιδιοκτησίες. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αυτές είναι πράξεις μεταφοράς (κατά τη μεταφορά ιδιοκτησίας από τον αγοραστή στον πωλητή) και πράξεις υποθήκης. Οι δημόσιες καταγραφές περιέχουν λεπτομέρειες που δείχνουν τα δικαιώματα που σχετίζονται με τις εγγεγραμμένες ιδιοκτησίες (νομικό καθεστώς).

❖ *τις Κτηματολογικές Καταγραφές (Cadastral Registers)*

Τα πιο σημαντικά στοιχεία από τις πράξεις που αναφέρονται παραπάνω, τα οποία σχετίζονται με τα ακίνητα, ενσωματώνονται στις Κτηματολογικές Καταγραφές. Το τμήμα στο οποίο και ο αριθμός σύμφωνα με τον οποίο η πράξη εισάγεται στο δημόσιο μητρώο επιτρέπει στο χρήστη να αναζητήσει

την αρχική πράξη στις Δημόσιες Καταγραφές. Οι Κτηματολογικές Καταγραφές επίσης λειτουργούν ως δείκτης για τα δημόσια μητρώα.

Παρέχει μια σαφή εικόνα για κάθε γεωτεμάχιο, για παράδειγμα, τα δικαιώματα που σχετίζονται με ένα γεωτεμάχιο, ποιος είναι ο ιδιοκτήτης και την τιμή αγοράς.

Σε περίπτωση διαφοράς που προκύπτει μεταξύ των Δημόσιων και Κτηματολογικών Καταγραφών, τα δημόσια μητρώα υπερισχύουν λόγω της θέσπισης του νομικού καθεστώτος των εγγεγραμμένων ιδιοκτησιών.

Στην Ολλανδία το Δημόσιο, με βάση τον Αστικό Κώδικα, αντιμετωπίζεται ως ένας ακόμα ιδιοκτήτης. Ισχύουν κανονικά οι κανόνες για την μεταγραφή ιδιοκτησίας, εκτός από αυτούς που αφορούν την πληρωμή φόρων. Δεν υπάρχει αυτό που αποκαλείται Δημόσια Γη.

Πολύ σημαντικό στοιχείο είναι ότι στο οργανόγραμμα της εταιρείας υπάρχει το συμβούλιο των χρηστών που αποτελείται από εκπροσώπους των πιο σημαντικών ομάδων πελατών.

Το Kadaster τηρεί, επίσης, το Εθνικό Τριγωνομετρικό Δίκτυο, που είναι το εθνικό σύστημα συντεταγμένων του εδάφους και των σταθμών GPS (NETPOS) που λειτουργούν ως σημεία αναφοράς για τοπικές μετρήσεις. Το Kadaster λειτουργεί ως συμβουλευτικό σώμα για την χρήση γης αλλά και το χωρικό σχεδιασμό και έχει επίσης παράξει, διαχειριστεί και διαθέσει τοπογραφικά δεδομένα – κλειδιά για αστική και στρατιωτική χρήση.

Το Kadaster εμπλέκεται ενεργά στον καθορισμό των πρότυπων δεδομένων μέσω των οποίων τα διαφορετικά αρχεία γεωγραφικών δεδομένων μπορούν να ευθυγραμμιστούν, τόσο στην Ολλανδία όσο και στο εξωτερικό. Στην Ευρώπη το Kadaster συμμετέχει στην παραγωγή πανευρωπαϊκών χαρτογραφικών υποβάθρων. Το Kadaster είναι επίσης μέλος της ομάδας των Ευρωπαϊκών Κτηματολογίων τα οποία διαθέτουν online πρόσβαση στις έγγραφες τους.

Σε διεθνές επίπεδο το Kadaster συμμετέχει ενεργά ως συμβουλευτικό όργανο για τις ιδιοκτησίες και τις γεωγραφικές πληροφορίες. Το 2009 διεξήγαγε περίπου τριάντα διεθνής συμβουλευτικές αποστολές, έχοντας ως βασικό προσανατολισμό την κατάρτιση ή την βελτίωση των κτηματολογίων σε χώρες εκτός της Δυτικής Ευρώπης. Αυτές οι αποστολές χρηματοδοτήθηκαν κυρίως από μεγάλους διεθνής οργανισμούς, όπως η ΕΕ και η Παγκόσμια Τράπεζα.

5.1.1. Αποστολή, βασικά καθήκοντα και αξίες

❖ αποστολή

Η αποστολή του Kadaster είναι η προώθηση της ασφάλειας δικαίου μέσα στο κίνημα της ιδιοκτησίας (συμπεριλαμβανομένων των πλοίων και των

αεροσκαφών), η βελτιστοποίηση της γεωγραφικής πληροφοριακής υποδομής και η ουσιαστική ενημέρωση των πολιτών σε αυτούς τους τομείς και όλα αυτά στο χαμηλότερο δυνατό κόστος.

❖ βασικά καθήκοντα

Το Kadaster έχει τέσσερις στόχους:

- την ενίσχυση της ασφάλειας του δικαίου όσον αφορά το ακίνητο που υπόκεινται σε καταχώριση όχι μόνο στη νομοθεσία, αλλά και στις οικονομικές συναλλαγές και στις διοικητικές δοσοληψίες μεταξύ ιδιωτών και δημόσιων φορέων
- την αποτελεσματική προώθηση της υποδομής γεωγραφικών πληροφοριών
- την εξασφάλιση της αποτελεσματικής παροχής πληροφοριών προς την κυβέρνηση, την συνδρομή στην ορθή εκτέλεση των καθηκόντων που προβλέπονται από το δημόσιο δίκαιο και την στήριξη της συμμόρφωσης των δημόσιων φορέων με τις καταστατικές υποχρεώσεις
- την υποστήριξη και την προώθηση οικονομικών δραστηριοτήτων

❖ βασικές αξίες

το Kadaster χρησιμοποιεί τρεις βασικές αξίες κατά την εκπλήρωση της αποστολής του: Ανοιχτό, Καθορισμένο και Φιλόδοξο. Αυτό σημαίνει ότι

- το Kadaster εκτελεί τα καθήκοντά του για τους πελάτες του και σε διαβούλευση με τους εταίρους και τους ενδιαφερόμενους φορείς βασιζόμενο σε σαφείς συμφωνίες
- κατά την εκτέλεση των καθηκόντων αυτών, το Kadaster εγγυάται την άριστη ποιότητα, το χαμηλό κόστος και τον υψηλό βαθμό ικανοποίησης του πελάτη, την συνεχή παρακολούθηση των αποτελεσμάτων και την δημοσίευση και τη βελτίωση των αποτελεσμάτων αυτών εντός των ορίων του νομικού πλαισίου
- το Kadaster έχει τη φιλοδοξία να βελτιώσει περαιτέρω τα καθήκοντα και τη θέση του. Το Kadaster θέλει να είναι ο προμηθευτής των πληροφοριών που αφορούν τα ακίνητα καθώς και των γεωγραφικών πληροφοριών στην Ολλανδία, πρωτοπόρο στην Ευρώπη.

5.1.2. Κατηγορίες πελατών

Οι βασικές κατηγορίες πελατών είναι:

- ✓ οι συμβολαιογράφοι
- ✓ κτηματαγορά
- ✓ χρηματοπιστωτικά ιδρύματα
- ✓ δημόσιος τομέας (Υπουργεία, δήμοι, επαρχίες κ.λπ.)
- ✓ επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- ✓ ο γεωγραφικός τομέας
- ✓ ο κατασκευαστικός τομέας
- ✓ ιδιώτες
- ✓ τράπεζες
- ✓ δημόσιοι οργανισμοί
- ✓ τεχνικές εταιρείες
- ✓ εταιρείες έρευνας αγοράς

Η αγορά ακινήτων παίζει πολύ σημαντικό ρόλο στην οικονομία μίας χώρας και οι κτηματολογικές εγγραφές αποτελούν ένα γερό θεμέλιο για την αγορά αυτή.

Το κράτος είναι επίσης ένας από τους κύριους πελάτες του Kadaster όσον αφορά τις γεωγραφικές πληροφορίες και την ανάπτυξη περιοχών. Άλλοι σημαντικοί τομείς που μπορεί να φανεί χρήσιμο το Kadaster, συμπεριλαμβανομένου της δημόσιας τάξης και ασφάλειας, είναι ο χωρικός σχεδιασμός, η γεωργία και η διαχείριση των υδάτων.

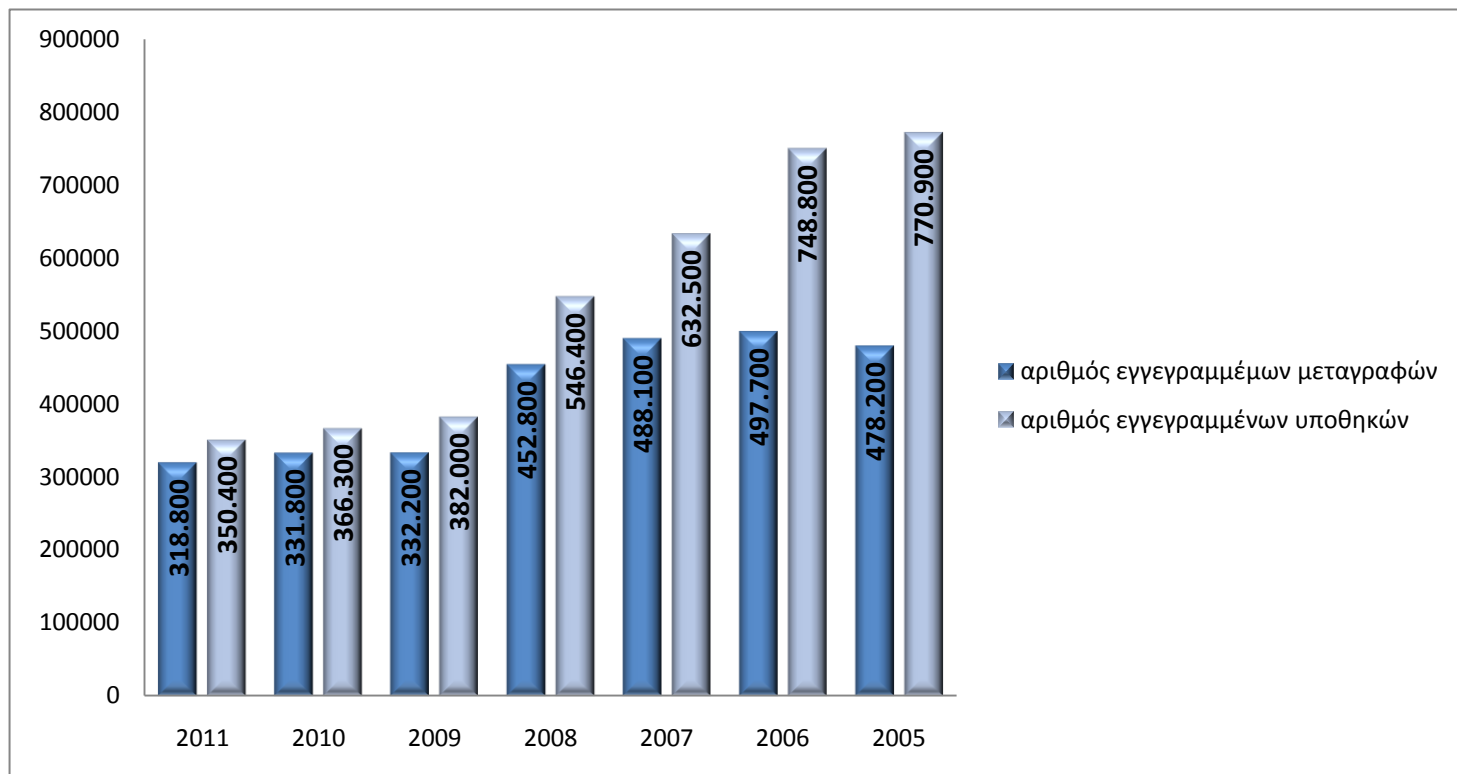
5.2. Κτηματολογικά Γραφεία

Ως αποτέλεσμα της συγκέντρωσης των δραστηριοτήτων που προσπαθεί να επιτύχει το Kadaster, ο αριθμός των κτηματολογικών γραφείων μειώθηκε βήμα - βήμα από δεκαέξι σε εννιά Κ.Γ. την περίοδο 2006-2010. Δημιουργήθηκαν, όμως, βοηθητικά κέντρα των οποίων οι υπάλληλοι εκτελούν συγκεκριμένες εργασίες.

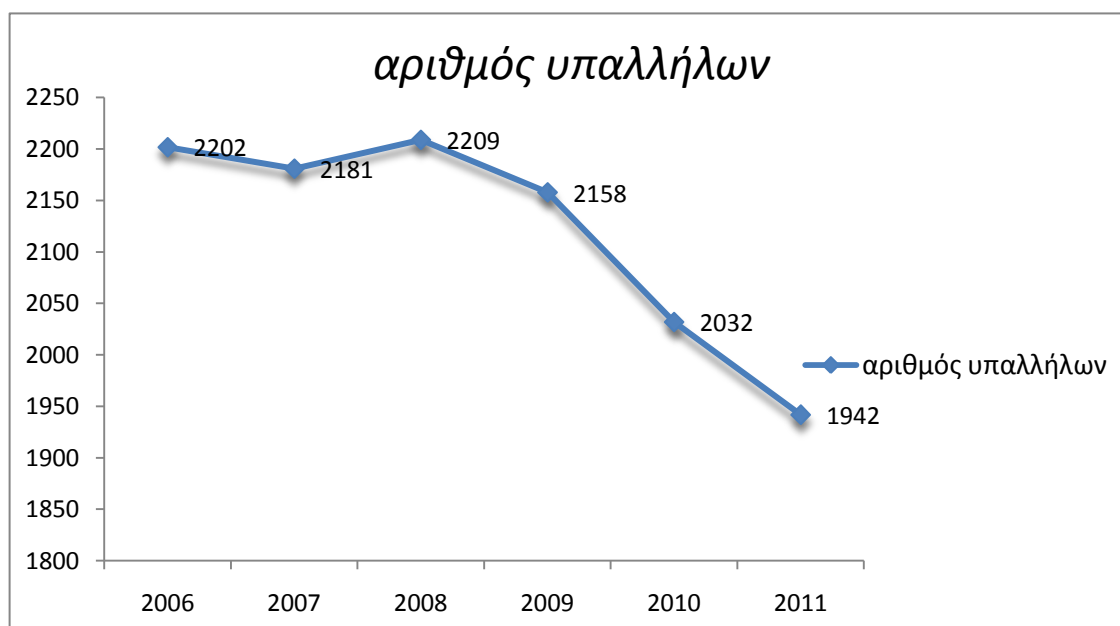
Δεν είναι μόνο αυτός, όμως, ο λόγος της μείωσης του αριθμού των Κ.Γ. Η οικονομική κρίση των τελευταίων ετών δημιούργησε σοβαρά προβλήματα στην αγορά ακινήτων με αποτέλεσμα να μειωθούν αρκετά οι μεταβιβάσεις ακινήτων (μείωση περίπου 30% το 2009 από το 2008) που είχε ως επακόλουθο την μείωση των εσόδων του Kadaster. Οπότε έπρεπε να βρεθούν κάποιες λύσεις ώστε να ισοσταθμιστούν αυτές οι απώλειες χωρίς, όμως, να διαφοροποιηθεί η ποιότητα των παρεχόμενων προϊόντων. Έγιναν περικοπές στο έκτακτο προσωπικό, ανακατανέμοντας παράλληλα τις εργασίες μεταξύ του μόνιμου προσωπικού. Στη συνέχεια, δόθηκε ιδιαίτερη βάση στην επέκταση των δραστηριοτήτων του Kadaster που θα είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία νέων πηγών εσόδων. Επίσης, με την μείωση του αριθμού των Κ.Γ έγιναν κάποιες περικοπές εξόδων (έξοδα στέγασης, έξοδα κάλυψης υλικοτεχνικών αναγκών κ.λπ.) και με παράλληλη ανάπτυξη της on line εξυπηρέτησης πελατών δεν μειώθηκε η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών του Kadaster. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να εξυπηρετηθούν άμεσα χωρίς να

χρειαστεί να μεταβούν σε κάποιο Κ.Γ., οπότε μειώνεται ούτως η άλλως και ο αριθμός των αναγκαίων υπαλλήλων για την εύρυθμη λειτουργία των Κ.Γ.

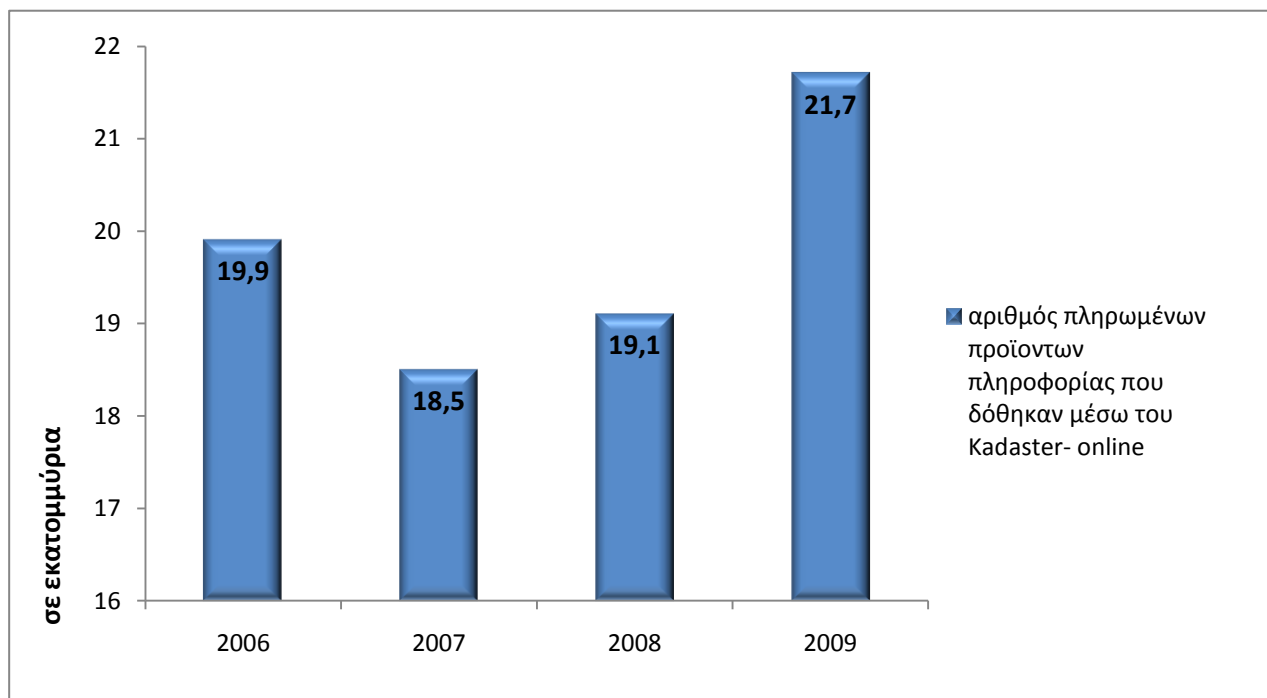
5.2.1. Αριθμός εγγεγραμμένων μεταγραφών και υποθηκών



5.2.2. Αριθμός υπαλλήλων



5.2.3. Αριθμός online προϊόντων



5.2.4. Χρόνοι παράδοσης προϊόντων και υπηρεσιών

Απαίτηση σύμφωνα με το Χάρτη ποιότητας	Πρότυπος χρόνος παράδοσης
Καταχώρηση των εγγράφων σε Δημόσια μητρώα	75% μέσα 24 ώρες
Ανακοίνωση των εγγράφων που θα καταχωρηθούν στο κτηματολογικό σύστημα καταγραφής	Την επόμενη εργάσιμη ημέρα πριν από 9:00 π.μ.
Ενημέρωση του κτηματολογικού συστήματος εγγραφής με βάση τα εγγεγραμμένα έγγραφα: πράξεις και έγγραφα υποθηκών	6 εργάσιμες ημέρες
Έρευνες δουλείας πίσω στο 1929 / πίσω στο 1838	4/10 εργάσιμες ημέρες

5.2.5. Έσοδα – Έξοδα (2005-2011)

Οικονομικά στοιχεία	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Συνολικά Έσοδα (σε εκατ. €)	236.9	222.3	184.3	204.2	244.6	261.6	268.5
Συνολικά Έξοδα (σε εκατ. €)	207.1	218.7	258.9	254.8	241.1	234.3	249.9
Λειτουργικό Αποτέλεσμα	29.8	3.6	- 74.6	- 50.6	3.5	27.3	18.6

5.3. Συμπεράσματα

Το Κτηματολόγιο της Ολλανδίας είναι ένα πρότυπο Κτηματολόγιο. Αν και ξεκίνησε το 1838 ως φορολογικό Κτηματολόγιο, εξελισσόταν με την πάροδο του χρόνου και προσαρμοζόταν στις εκάστοτε ανάγκες και συνθήκες, ώστε να αποκτήσει την σημερινή του μορφή. Καθώς εξελισσόταν δεν άλλαζε μόνο το περιεχόμενο του αλλά και το Υπουργείο στο οποίο υπάγονταν με σκοπό να υπάρχει καλύτερη διαχείριση των πληροφοριών του.

Το ότι τελικά συγκροτήθηκε ως ανεξάρτητη δημόσια υπηρεσία, είχε ως αποτέλεσμα να γίνει ένας πιο ευέλικτος θεσμός. Η ευελιξία αυτή συνέβαλε στην άμεση αντιμετώπιση και επίλυση προβλημάτων. Ένα παράδειγμα του τρόπου λειτουργίας του είναι η αντιμετώπιση των προβλημάτων που επέφερε η οικονομική κρίση γρήγορα και με συνδυαστικό τρόπο.

Η Ελλάδα η οποία είναι ακόμα στην αρχή της προσπάθειας της δημιουργίας ενός σύγχρονου πολυεργαλείου, όπως αυτό του Συστήματος Κτηματολογίου, μπορεί να βασιστεί στην υπάρχουσα εμπειρία του Κτηματολογίου της Ολλανδίας. Η εμπειρία αυτή αποκτήθηκε μέσα από την πάροδο πολλών ετών και μπορεί να βοηθήσει στον επαναπροσδιορισμό του στρατηγικού σχεδιασμού του Ε.Κ., ώστε να αποφευχθούν όσο το δυνατόν γίνεται περισσότερα λάθη κατά τον σχεδιασμό και την υλοποίησή του αλλά και να μπουν γερά θεμέλια πάνω στα οποία θα μπορέσει να λειτουργήσει ως αναπτυξιακό εργαλείο.

6. ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΦΟΡΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΛΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών. Η σύνταξη του ανατέθηκε στην Κτηματολόγιο Α.Ε, ενώ ο ΟΚΧΕ είναι υπεύθυνος για την τήρηση του. Από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου τα έμμισθα ή άμισθα υποθηκοφυλακεία, στον οποίων την τοπική αρμοδιότητα εμπίπτουν οι κτηματογραφημένες περιοχές, λειτουργούν ως μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία. Όπως είναι αναμενόμενο από την υλοποίηση ενός τέτοιου εγχειρήματος έχουν δημιουργηθεί αρκετά προβλήματα, κάποια εκ των οποίων υπήρχαν εξ' αρχής ενώ άλλα εμφανίστηκαν στην πορεία. Οι εμπλεκόμενοι φορείς έχοντας εντοπίσει τα προβλήματα αυτά προτείνουν κάποιες λύσεις για την καλή λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και των κτηματολογικών γραφείων.

6.1. ΟΚΧΕ

Επί του νομοθετικού πλαισίου τήρησης του Εθνικού Κτηματολογίου και ειδικότερα της σύστασης και λειτουργίας των κτηματολογικών γραφείων, ο ΟΚΧΕ προτείνει οι αρμοδιότητες που αφορούν την σύσταση, οργάνωση, στελέχωση, διάρθρωση των κτηματολογικών γραφείων καθώς και εκείνες που αφορούν το δικαίωμα πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία να ανήκουν σε αυτόν.

Επί της οργανωτικής δομής των κτηματολογικών γραφείων, και ειδικότερα όσον αφορά στην οριοθέτηση και χωροθέτησή τους, προτείνει την δημιουργία δεκαέξι κτηματολογικών γραφείων. Ο αριθμός αυτός προκύπτει ύστερα από συνυπολογισμό της υφιστάμενης διοικητικής διαίρεσης της χώρας (βάσει του νόμου «Καλλικράτης») και άλλων κριτηρίων, όπως ο όγκος των συναλλαγών και οι γεωγραφικές ιδιαιτερότητες της χώρας. Τα δεκαέξι κτηματολογικά γραφεία είναι τα εξής :

1. Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, με έδρα την Κομοτηνή
2. Κεντρικής Μακεδονίας, με έδρα την Θεσσαλονίκη
3. Δυτικής Μακεδονίας, με έδρα την Κοζάνη
4. Ηπείρου, συμπεριλαμβανομένου του Νομού Κερκύρας με έδρα τα Ιωάννινα
5. Θεσσαλίας, με έδρα την Λάρισα
6. Δυτικής Ελλάδος, συμπεριλαμβανομένων των νομών Ζακύνθου, Κεφαλληνίας και Λευκάδας, με έδρα την Πάτρα
7. Στερεάς Ελλάδος, με έδρα την Λαμία
8. Αθήνας, όπου περιλαμβάνονται ο κεντρικός τομέας Αθηνών, ο βόρειος τομέας και ο δυτικός τομέας, με έδρα την Αθήνα

9. Πειραιώς, όπου περιλαμβάνονται η ενότητα Πειραιώς, η ενότητα Νήσων πλην των δήμων Τροιζηνίας Κυθήρων και Πόρου και ο νότιος τομέας Αθήνας, με έδρα τον Πειραιά
10. Ανατολικής Αττικής, με έδρα το Κορωπί
11. Δυτικής Αττικής, με έδρα την Ελευσίνα
12. Πελοποννήσου, συμπεριλαμβανομένων των δήμων Τροιζηνίας, Κυθήρων και Πόρου με έδρα την Τρίπολη
13. Βορείου Αιγαίου με έδρα την Μυτιλήνη
14. Α΄ Νοτίου Αιγαίου (Κυκλάδων), με έδρα την Ερμούπολη
15. Β΄ Νοτίου Αιγαίου (Δωδεκανήσου), με έδρα την Ρόδο
16. Κρήτης, με έδρα το Ηράκλειο

Στην περίπτωση αυτή καθίσταται αναγκαία η ανάθεση σε πρωτοβάθμιους ΟΤΑ αρμοδιοτήτων τήρησης κτηματολογικών στοιχείων, που θα μπορούσαν να διενεργούνται στο πλαίσιο των ΚΕΠ. Η είσπραξη των εκ του νόμου προβλεπόμενων τελών μπορεί να επιλυθεί μέσω τραπεζικής συναλλαγής, έτσι ώστε να μην απαιτείται οικονομικός υπάλληλος σε κάθε ΚΕΠ. Επίσης κρίνεται αναγκαία η απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση των ΚΕΠ με το κατά τόπο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, προκειμένου να ενημερώνεται το προβλεπόμενο από το νόμο ημερολόγιο ώστε να εξασφαλίζεται η αρχή της χρονικής προτεραιότητας των κτηματολογικών εγγραφών, ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης.

Αναφορικά με τις αρμοδιότητες των κτηματολογικών γραφείων, σύμφωνα με τον Ν.2664/1998, όπως ισχύει με τις εκάστοτε τροποποιήσεις, είναι οι εξής:

- Η τήρηση των κτηματολογικών στοιχείων (κτηματολογικό βιβλίο και διάγραμμα, ημερολόγιο, ευρετήριο, αρχεία κλπ άρ.3 παρ.2 και άρ.14-16), καθώς και των αρχείων της κτηματογράφησης
- Η καταχώρηση των κτηματολογικών εγγραφών, δηλαδή των εγγραπτέων δικαιωμάτων που αφορούν ακίνητα και των πράξεων που συνιστούν τους τίτλους και τις αιτίες κτήσης τους (άρ.4 παρ.1 και άρ.12)
- Η είσπραξη και η απόδοση των ανταποδοτικών τελών υπέρ ΟΚΧΕ, Δημοσίου και τρίτων για τις κτηματολογικές εγγραφές και τη χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων (άρ. Α παρ. 2 και 22 παρ.2)
- Η διόρθωση των κτηματολογικών στοιχείων (εγγραφές και γεωμετρικά στοιχεία άρ. 17-20)
- Η χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων (άρ. 22 παρ.2)

Όσον αφορά στις υλικοτεχνικές υποδομές (στέγαση, εξοπλισμός), καθώς και τον αριθμό του στελεχιακού δυναμικού των προτεινόμενων κτηματολογικών γραφείων θα προσδιοριστούν βάσει τον όγκο των συναλλαγών τους, από τη θεσμοθέτηση άμεσης διαβαθμισμένης ηλεκτρονικής πρόσβασης συναφών επαγγελματικών ομάδων στα κτηματολογικά στοιχεία και από την οικονομικοτεχνική μελέτη αναφορικά με το

προσωπικό, τον κτηριακό και τεχνικό εξοπλισμό, που θα αφορά στην ολοκλήρωση του έργου σε όλη την επικράτεια, λαμβάνοντας υπόψη και τις προβλεπόμενες μετατάξεις του προσωπικού των υποθηκοφυλακείων. Ειδικότερα αναφέρεται ότι για την στελέχωση κάθε Κ.Γ απαιτούνται εκ του νόμου νομικοί, τεχνικό προσωπικό από τοπογράφους και μηχανικούς πληροφορικής και διοικητικό προσωπικό, ανάλογα με το μέγεθος του Κ.Γ, ενώ οι κτηριακές ανάγκες και η υλικοτεχνική υποδομή συναρτώνται με τον όγκο των συναλλαγών και του φυλασσόμενου αρχείου. Επισημαίνεται, ότι από τις σημερινές εκτιμήσεις των εσόδων από τη λειτουργία των Κ.Γ, θα υπερκαλύπτονται τα έξοδα λειτουργίας τους και θα γίνει απόσβεση του κόστους δημιουργίας τους. Προκύπτει λοιπόν από το γεγονός αυτό ότι η επίσπευση ίδρυσης των Κ.Γ θα επιφέρει σημαντικά έσοδα για τον ΟΚΧΕ και το Δημόσιο.

Τέλος επί του δικαιώματος πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία προτείνεται η άμεση, διαβαθμισμένη ηλεκτρονική πρόσβαση συμβολαιογράφων, δικηγόρων και μηχανικών στις κτηματολογικές εγγραφές για τη λήψη πιστοποιητικών αντιγράφων και αποσπασμάτων, την αίτηση καταχώρησης εγγραπτέων πράξεων, τη λήψη στοιχείων και την αίτηση για την διενέργεια χωρικών μεταβολών κλπ. Η καταβολή των σχετικών τελών θα πραγματοποιείται μέσω τραπεζικής συναλλαγής και θα ελέγχεται από τα παραπάνω πρόσωπα. Η ρύθμιση αυτή ευνοεί τους πολίτες καθώς θα διευκολύνει και θα απλουστεύσει τις σχετικές συναλλαγές αλλά επιπρόσθετα θα μειώσει τις ανάγκες για προσωπικό όπως και το κόστος λειτουργίας των κτηματολογικών γραφείων.

6.2. Ένωση άμισθων υποθηκοφυλάκων Ελλάδας

Η Ένωση άμισθων υποθηκοφυλάκων Ελλάδας τονίζει ότι η πηγή των προβλημάτων σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου είναι η μέθοδος και ο σχεδιασμός με τον οποίο επιχειρείται να γίνει. Βασικό πρόβλημα θεωρείται η μη διασταύρωση των στοιχείων που δηλώνονται με αυτά που υπάρχουν στα υποθηκοφυλακεία που πλέον επέχουν θέση αρχείου. Επισημαίνουν ότι δεν ευθύνονται για την υπάρχουσα κατάσταση και ενώ δεν έχουν εισακουστεί οι προτάσεις τους, καλούνται καθημερινά να αντιμετωπίσουν τα προβλήματα που προκύπτουν καθώς και την δυσαρέσκεια πολλές φορές των πολιτών. Τέλος, αναφέρουν ότι το σύστημα του ΕΚ δεν έρχεται να εφαρμοστεί σε ασύντακτη κοινωνία, αλλά οφείλει να σεβαστεί και να διαχειριστεί με άκρα υπευθυνότητα και προσοχή το υφιστάμενο μέχρι σήμερα νομοθετικό πλαίσιο του Αστικού Κώδικα και την υπάρχουσα νόμιμα διαμορφωμένη ιδιοκτησιακή κατάσταση. Με κύριο άξονα τα παραπάνω προτείνονται τα εξής:

- Ο νέος θεσμός του Εθνικού Κτηματολογίου θα πρέπει να προσλάβει και να διακατέχεται, τουλάχιστον εφεξής, από το χαρακτήρα της υποκατάστασης του θεσμού των Υποθηκοφυλακείων από το θεσμό του Κτηματολογίου. Στο πλαίσιο αυτό δεν επιτρέπεται να αγνοείται και να μην αξιοποιείται το πολύτιμο

αρχείο των υποθηκοφυλακείων και οι υφιστάμενες μέχρι σήμερα επί των ακινήτων πάσης φύσεως καταγραφές.

- Με βάση το γεγονός ότι η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου αποτελεί υποχρέωση του Κράτους, που συνεπάγεται την τήρηση αυστηρών κανόνων στο σχεδιασμό και την εκτέλεση του έργου, ώστε η μετάβαση από το θεσμό των Υποθηκοφυλακείων στο θεσμό του Εθνικού Κτηματολογίου να συντελεστεί κατά τρόπο αξιόπιστο και ασφαλή, λαμβάνοντας υπ' όψιν το υφιστάμενο και νόμιμα διαμορφωμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς, η σύνταξη του Κτηματολογίου δεν πρέπει να βασίζεται στην απλή δήλωση του πολίτη και χωρίς μάλιστα να αντιστοιχίζεται με τα αρχεία των Υποθηκοφυλακείων.
- Κρίνεται απαραίτητη η προγενέστερη σύνταξη δασολογίου και καταγραφή της Δημόσιας περιουσίας. Με αυτόν τον τρόπο ο νέος θεσμός θα καταστεί ασφαλέστερος και αξιόπιστος καθώς έτσι θα αποθαρρυνθεί και θα αποκλειστεί από το να διαλάβει και να παρεισφρήσει στο νέο θεσμό ο τυχόν επίβουλος και παράνομος καταπατητής.
- Μετά το πέρας μίας οκταετίας για τους κατοίκους της Ελλάδας και μίας δεκαετίας για του Εξωτερικού, που έχει ως αφετηρία την έναρξη λειτουργίας του μεταβατικού Κτηματολογικού γραφείου, οι κτηματολογικές εγγραφές θεωρούνται οριστικές. Το χρονικό αυτό διάστημα θεωρείται μικρό καθώς σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο του Εθνικού Κτηματολογίου η δήλωση του πολίτη αποτελεί το αφετήριο γεγονός για την “κτήση” και την “απώλεια” του δικαιώματος, υπό την έννοια ότι, αυτή δημιουργεί κατά τεκμήριο δικαίωμα, η παράλειψη της δε θεσπίζει προϋπόθεση απώλειας υφιστάμενου δικαιώματος. Συνεπώς οι προθεσμίες αυτές πρέπει να εκταθούν τουλάχιστον, στην δεκαετία και δεκαπενταετία για τους κατοίκους Ελλάδος και Εξωτερικού αντίστοιχα, γιατί υπάρχει πληθώρα λαθών στις εγγραφές του Κτηματολογίου αλλά και πολλά αδήλωτα ακίνητα κυρίως από ομογενείς και θα πρέπει να προστατευτούν όλοι αυτοί οι νόμιμοι δικαιούχοι και να μην απολεσθεί με αυτόν τον τρόπο κανένα ακίνητο. Επίσης σε περίπτωση που με την δήλωση γίνεται επίκληση ως τίτλου κτήσης του ακινήτου χρησικτησία, θα πρέπει η προθεσμία μετά την παρέλευση της οποίας καθίσταται η εγγραφή αμάχητη να είναι εικοσαετής, σύμφωνα με την αντίστοιχη διάταξη του Α.Κ.
- Πρέπει έχουν κοινή χρονικά αφετηρία η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών και η ίδρυση του οριστικού Κτηματολογικού Γραφείου.
- Η ψηφισθείσα στο Ν.3481/06 διάταξη περί μελλοντικού κανονισμού λειτουργίας των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων θα πρέπει να τροποποιηθεί, ώστε ο κανονισμός αυτός να αφορά το μετά την οριστικοποίηση

των εγγραφών και την ίδρυση του οριστικού γραφείου, χρονικό σημείο, διότι διαφορετικά θα περιπλέξει συνταγματικά και νομοθετικά την ήδη προβληματική κατάσταση.

- Ο χρόνος υποβολής των δηλώσεων για το επί του ακινήτου δικαίωμα θεωρείται ανεπαρκής (εντός 3 μηνών ο δικαιούχος κάτοικος Ελλάδος, και 6 μηνών ο κάτοικος Εξωτερικού. Η προθεσμία αυτή μπορεί να παραταθεί από τον Ο.Κ.Χ.Ε. για 3 συνολικά ακόμη μήνες). Πρέπει άμεσα, λοιπόν, να υπάρξει νομοθετική παρέμβαση και να εκταθεί ο χρόνος υποβολής των δηλώσεων τουλάχιστον στη διετία. Επίσης ο χρόνος έναρξης και περάτωσης της υποβολής των δηλώσεων πρέπει να προβλέπεται επακριβώς στο νόμο, ώστε να μην υπάρχει δυνατότητα να εμφιλοχωρήσουν επίβουλοι και παράνομοι και να προστατεύεται ο αληθής κύριος.

6.3. ΤΕΕ

Το ΤΕΕ, έχοντας εκπονήσει την αρχική μελέτη για την δημιουργία του ΕΚ στη χώρα το 1994, τονίζει ότι πέραν από την προφανή σκοπιμότητα του για τον εκσυγχρονισμό και διασφάλιση του τύπου αλλά και του πραγματικού περιεχομένου των συναλλαγών, είναι και μία ισχυρή θεσμική και πραγματική ασπίδα απέναντι σε κάθε επίδοξο καταπατητή δημόσιας ή ιδιωτικής έκτασης. Μπορεί παράλληλα να συνδράμει σαν ουσιαστικό εργαλείο διαχείρισης του χώρου και ανάπτυξης του με αυτόν τον τρόπο και ουσιαστικής περιβαλλοντικής προστασίας. Οι σημερινές τεχνολογικές δυνατότητες και εξελίξεις βοηθούν αποφασιστικά ώστε το ΕΚ να επιτελέσει τους σκοπούς του, όπως αυτοί ορίζονται στο υπάρχον νομοθετικό πλαίσιο. Τα βασικά απολογιστικά δεδομένα του έργου του ΕΚ (μέχρι το 2009 που έγινε το επιχειρησιακό σχέδιο του ΤΕΕ) είναι:

- ✓ Στην 15ετία από την έναρξη του ΕΚ έχει ολοκληρωθεί μόνο το 17% του έργου (σε έκταση της χώρας 6%) ενώ με βάση το τρέχον πρόγραμμα κτηματογράφησης των αστικών κέντρων θα έχει υλοποιηθεί μέχρι το 2012 μόνο το 40% του έργου (σε έκταση της χώρας 10%)
- ✓ Δεν έχει τελεσίδικα οριοθετηθεί καμία δημόσια δασική έκταση και δεν έχει κυρωθεί ούτε ένας δασικός χάρτης στο σύνολο της χώρας
- ✓ Υπάρχει θεσμοθετημένη γραμμή αιγιαλού και παραλίας το πολύ για το 20% της ελληνικής ακτογραμμής.
- ✓ Στην 5ετία λειτουργίας των Υποθηκοφυλακείων ως Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων αποδείχθηκε ότι δεν μπορούν να ανταποκριθούν

ούτε ως μεταβατική λύση στο θεσμό αλλά αντίθετα το όλο σύστημα έχει προσθέσει στις συναλλαγές κόστος χωρίς αντίστοιχο αποτέλεσμα και αρκετές φορές μάλιστα «εκσυγχρονισμένη» γραφειοκρατία

Με βάση τα πορίσματα της Διεπιστημονικής Επιτροπής που έχει δημιουργηθεί για το σκοπό αυτό (Δικηγορικού Συλλόγου Αθήνας, Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Αθηνών-Πειραιώς Αιγαίου και Δωδεκανήσου, Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Πανελλήνιο Σύλλογο Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Σύνδεσμο Εταιρειών Γεωπληροφορικής και Κτηματολογίου) κατατέθηκε ένα επιχειρησιακό σχέδιο τα βασικά σημεία του οποίου είναι :

- Ίδρυση Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων υπό τον ΟΚΧΕ με τοπική αρμοδιότητα τους Νομούς της χώρας. Τα Κ.Γ. υπάγονται στον ΟΚΧΕ, που αναλαμβάνει και την ευθύνη για την οργάνωση, διάρθρωση, στελέχωση και οικονομική στήριξη της λειτουργίας τους. Η διάκριση μεταξύ οριστικών και μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων καταργείται. Η έδρα του Κ.Γ. βρίσκεται στην πρωτεύουσα του νομού και σε ειδικές περιπτώσεις (μεγάλου πλήθους κτηματολογικών εγγραφών ή άλλων ειδικότερων κτηματολογικών συνθηκών), με απόφαση του Υπουργού περιβάλλοντος μπορούν να ιδρυθούν και περισσότερα του ενός Κ.Γ. στον ίδιο νομό. Η έναρξη λειτουργίας των Κ.Γ. γίνεται με την περαίωση της κτηματογράφησης της πρωτεύουσας του νομού.
- Αναβάθμιση, οργάνωση και εκσυγχρονισμός του ΟΚΧΕ ως φορέα λειτουργία του ψηφιακού ΕΚ στα πλαίσια της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης της χώρας. Σημαντική παράμετρος και προαπαιτούμενο στον σχεδιασμό του όλου συστήματος του λειτουργούντος Κτηματολογίου είναι η ηλεκτρονική μορφή του. Η αίτηση καταχώρισης των πράξεων στο Σύστημα Πληροφοριών Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) και η έκδοση των απαιτούμενων πιστοποιητικών, απευθείας από τους συντάσσοντες τις πράξεις (συμβολαιογράφοι, κλπ), η τυποποίηση των πράξεων για την ηλεκτρονική τους καταχώριση αποτελούν ένα απαραίτητο εκσυγχρονισμό του όλου πλέγματος. Οι συναλλασσόμενοι καθώς και το ίδιο το Κράτος θα επωφεληθούν σημαντικά με την βελτίωση του ΣΠΕΚ ώστε να εμφανίζει τα «ενεργά» εμπράγματα δικαιώματα, με την τήρηση και ταυτόχρονη ενημέρωση χωρικής πληροφορίας, με την δεκτικότητα καταχώρισης πρόσθετων πληροφοριών και με τον σχεδιασμό για την ενσωμάτωση τους («ανοιχτό κτηματολόγιο») όπως και με την ηλεκτρονική πρόσβαση, με ανάλογη διαβάθμιση, στις διάφορες κατηγορίες χρηστών (συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, μηχανικοί) αλλά και σε κάθε πολίτη για ορισμένη κατηγορία αιτημάτων και θεμάτων.
- Μέτρα βελτίωσης των διαδικασιών διόρθωσης των πρώτων εγγραφών. Τα μέτρα αυτά θα επιβάλλουν ένα σύνολο ρυθμίσεων που θα οδηγήσουν στην αξιοποίηση της διοικητικής διαδικασίας διόρθωσης, όταν η δικαστική

διαδικασία δεν είναι εκ του νόμου απαραίτητη, γεγονός που θα προκαλέσει μείωση του χρόνου και του κόστους διόρθωσης.

- Σύνταξη Δασικών Χαρτών και οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας, παλαιού αιγιαλού στο σύνολο της χώρας στα πλαίσια σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου. Η σύνταξη και κύρωση των αυτών των χαρτών κρίνεται απαραίτητη για την ολοκλήρωση του Ε.Κ. Η εκπόνηση τους μπορεί να γίνεται με χρηματοδότηση από τους πόρους του Ε.Κ. η δε κύρωσή τους πρέπει να προηγείται των πρώτων εγγραφών.
- Πρόγραμμα ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης για τη δημιουργία Ε.Κ. έως το 2016, με κήρυξη του υπόλοιπου της χώρας υπό κτηματογράφηση. Για να ολοκληρωθεί ένα τέτοιο πρόγραμμα υπάρχουν κάποια βασικά προαπαιτούμενα, τα οποία είναι τα εξής :
 - ✓ σύνταξη δασικών χαρτών και οριογραμμών αιγιαλού
 - ✓ η ολοκλήρωση και η αξιοποίηση του Συστήματος Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων με την οριοθέτηση με ορθό τεχνικά τρόπο των αγροτικών και κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων.
 - ✓ κατοχύρωση της οικονομικής αυτοτέλειας της κτηματογράφησης. Με την ορθολογική διαχείριση των ανταποδοτικών πόρων του Ε.Κ. μπορεί να καλυφθεί το κόστος ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης (συμπεριλαμβανομένων και του μεγαλύτερου μέρους του κόστους των Δασικών χαρτών), χωρίς να απαιτηθεί έτσι η χρηματοδότηση του από την Πολιτεία.

6.4. Κοινή Συνεδρίαση των Δ.Σ. του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσου και της Ένωσης Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος

Στην κοινή συνεδρίαση των δύο συλλόγων ανταλλάχθηκαν οι εκατέρωθεν απόψεις και κατέληξαν σε κάποια συμπεράσματα ως προς την μέχρι τώρα πορεία του ΕΚ. Ο νομοθετικός και, κατά βάση, τεχνικός σχεδιασμός του Κτηματολογίου, η διαδικασία και ο τρόπος κτηματογράφησης, παρουσιάζει πληθώρα προβλημάτων και παράλληλα εγείρει σοβαρό ζήτημα συνταγματικότητας και συμβατότητας προς θεμελιώδεις διατάξεις του Α.Κ. Τονίζεται ότι η μη αντιστοίχιση των πρώτων εγγραφών με τα αρχεία των υποθηκοφυλακείων προκαλεί εύλογο προβληματισμό και ανασφαλές δικαιοκλίμα. Επίσης η προβλεπόμενη σήμερα από το νόμο αποκλειστική προθεσμία για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών έρχεται σε ευθεία

σύγκρουση και προσβάλλει τις θεμελιώδεις διατάξεις του Α.Κ. περί των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Θεωρούν ότι ο θεσμός είναι κατά βάση νομικός και για αυτό το λόγο, ο Συνταγματικά κατοχυρωμένος θεσμός του Συμβολαιογράφου και του Υποθηκοφύλακα, είναι εξαιρετικά σημαντικός και όχι απλά επικουρικός. Τέλος επισημαίνουν ότι το συμβολαιογραφικό έγγραφο και η δικαστική απόφαση δεν μπορούν να υποκατασταθούν από κανένα άλλο έγγραφο, διαφορετικά τίθεται εν αμφιβόλω η τήρηση και η διασφάλιση της νομιμότητας και της πιστότητας των πράξεων αυτών. Με βάση τα προλεγόμενα προτείνουν τα εξής:

- Η σύνταξη Εθνικού Δασολογίου, η οριοθέτηση αιγιαλού και παραλίας και η αδιαμφισβήτητη καταγραφή της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, αποτελεί αναγκαίο υπόβαθρο αλλά και συνταγματικά προαπαιτούμενο της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου (παρ. 1 του άρθρ. 24 του Συντάγματος).
- Καθίσταται αναγκαίο να συσταθεί στο Υπουργείο Δικαιοσύνης Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων ΔΙΑΡΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗ, σε επίπεδο θεσμικού πλαισίου, για την επίλυση νομικών ζητημάτων του Κτηματολογίου. Η Επιτροπή να απαρτίζεται από Συμβολαιογράφους και Υποθηκοφύλακες, ως και εκπροσώπους απάντων των φορέων του νομικού κόσμου, θα προεδρεύει δε αυτής Ανώτατος Δικαστικός Λειτουργός.
- Καθίσταται επίσης επιτακτική ανάγκη η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου του Εθνικού Κτηματολογίου, σε ζητήματα αμιγώς θεσμικής σημασίας, κατά τις ακόλουθες ομοφώνως ληφθείσες αποφάσεις και προτεινόμενες νομοθετικές ρυθμίσεις.

I. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

ΆρθροΗ αναφερόμενη στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του αρ. 6 του Ν.2664/98 (Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις) αποκλειστική προθεσμία των πέντε (5) ετών για τους κατοίκους Ελλάδος και των επτά (7) ετών για το Ελληνικό Δημόσιο και τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζομένους μόνιμα στο εξωτερικό για την άσκηση αγωγής όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο πέμπτο του Ν. 3559/07 γίνεται δέκα (10) και δεκαπέντε (15) ετών αντίστοιχα.

II. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

ΆρθροΣτην παρ.7 του αρ.23 του Ν.2664/98 μετά τη λέξη “λήγει” προστίθενται οι λέξεις “μετά την παρέλευση της προθεσμίας της παρ.2 του αρ.6 του νόμου αυτού και την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών που προβλέπεται στις διατάξεις του αρ.7 του ίδιου νόμου”.

III. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

ΆρθροΣτην παρ. 14 του αρ. 2 του Ν.3481/06 με την οποία προστέθηκε παράγραφος 6α στην παράγραφο 6, του άρθρου 23 του Ν.2664/98, όπως ο νόμος αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει διαγράφεται η λέξη “μεταβατικών” και αντικαθίσταται από τη λέξη “οριστικών”.

IV. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

ΆρθροΜετά το β’ και γ’ εδάφιο της παρ. 2 του αρ.6 του Ν.2664/98, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 του Ν.3559/2007 προστίθεται εδάφιο που ορίζει ότι: “οι άνω προθεσμίες των 8 και 10 ετών παρεκτείνονται για αμφοτέρως τις περιπτώσεις στην 20ετία, εφ’ όσον ως τίτλος κτήσεως του δικαιώματος επικαλείται χρησικτησία, διατηρουμένων σε ισχύ των διατάξεων του Α.Κ. για τη δημόσια κτήση”.

V. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

ΆρθροΣτην παρ. 1 του άρθρ. 4 του Ν. 2664/98 μετά τις λέξεις «ιδιοκτησιακό αντικείμενο» προστίθενται οι λέξεις «όπως αυτά προκύπτουν από τους συστατικούς τύπους τους που προβλέπονται στον Αστικό Κώδικα».

VI. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

ΆρθροΣτην παρ. 1 του άρθρ. 12 του Ν. 2664/98 μετά τις λέξεις «Στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται» προστίθενται τα εξής «οι κατώτερως αναφερόμενες καταχωριστέες συμβολαιογραφικές πράξεις, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις:».

6.5. Συμπεράσματα

Είναι φανερό ότι κάθε φορέας βλέπει το υπάρχον σύστημα του Ε.Κ. κατά το πλείστον από διαφορετική σκοπιά. Η Ένωση Άμισθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδας τονίζει ότι ο θεσμός του Κτηματολογίου είναι κατά βάση νομικός και οι περισσότερες προτάσεις της στοχεύουν στο να είναι το Ε.Κ. νομικά ορθό βασιζόμενη στους ισχύοντες νόμους του Αστικού Κώδικα. Σχολιάζει για τα κακώς κείμενα του ΕΚ στην αρχή του υπομνήματός της, κατά την παράθεση των προτάσεων της αλλά και στο τέλος του. Αντίθετα το ΤΕΕ στο επιχειρησιακό του σχέδιο (που είναι αποτέλεσμα Διεπιστημονικής επιτροπής) ενώ επισημαίνει στην αρχή τα βασικά απολογιστικά δεδομένα του έργου του ΕΚ, δεν μένει σε αυτά αλλά βλέπει το τι θα μπορούσε να προσφέρει η ορθή λειτουργία του θεσμού του Κτηματολογίου και βάσει αυτού παραθέτει τις προτάσεις του. Οι προτάσεις του είναι κυρίως τεχνικού χαρακτήρα αλλά συμφωνούν με τους υποθηκοφύλακες όπως και με τους συμβολαιογράφους ως προς την κομβικής σημασίας σύνταξη και κύρωση πριν από τις πρώτες εγγραφές των Δασικών Χαρτών και οριογραμμών αιγιαλού για το σύνολο της χώρας. Ο ΟΚΧΕ χωρίς σχόλια για την υπάρχουσα κατάσταση παραθέτει τις προτάσεις του και συμφωνεί με το ΤΕΕ αναφορικά με την διαβαθμισμένη ηλεκτρονική πρόσβαση στις

διάφορες κατηγορίες χρηστών (συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, μηχανικοί) γεγονός που πιστεύει ότι θα αποτελέσει από τους σημαντικότερους εκσυγχρονισμούς της Δημόσιας Διοίκησης καθώς θα διευκολύνει και θα απλουστεύσει τις σχετικές συναλλαγές προς όφελος των πολιτών και θα μειώσει τις ανάγκες για προσωπικό καθώς και το κόστος λειτουργίας των Κ.Γ. Διαφωνεί, όμως, στον αριθμό των ΚΓ που πρέπει να υπάρχουν (ΤΕΕ: 1 τουλάχιστον Κ.Γ. σε κάθε νομό, ΟΚΧΕ: 16 Κ.Γ.). Ο σύλλογος των συμβολαιογράφων κινείται στην ίδια κατεύθυνση με τους υποθηκοφύλακες, τονίζοντας ότι η υπάρχουσα κατάσταση του θεσμού του Ε.Κ. εγείρει προβλήματα συνταγματικότητας. Οι προτάσεις του αφορούν σε αλλαγές επί του υπάρχοντος νομοθετικού πλαισίου.

Συμπερασματικά, οι προτάσεις των φορέων είναι μονόπλευρες (τεχνικού ή νομικού χαρακτήρα) και δεν αντιμετωπίζουν έτσι τα προβλήματα στο σύνολό τους. Για να λειτουργήσει ορθά το Ε.Κ. και να προσφέρει όλα αυτά για τα οποία δημιουργήθηκε πρέπει να υπάρξει συνεργασία των φορέων καθώς και εκσυγχρονισμός του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου. Πρόκειται για ένα σύγχρονο εργαλείο χωρικής αποτύπωσης και διαχείρισης που πολλές φορές περιορίζεται λόγω της γραφειοκρατίας. Ο θεσμός του Ε.Κ. δεν αφορά μόνο στην καταγραφή, κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών καθώς και στην ταχύτητα, διαφάνεια και ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Είναι ένα πολύτιμο εργαλείο που συνδράμει στην ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας. Πρέπει, λοιπόν, να παραμεριστούν τα συμφέροντα του κάθε φορέα και να γίνουν οι απαραίτητες θεσμικές αλλαγές που θα οδηγήσουν στον εκσυγχρονισμό της Δημόσιας Διοίκησης της χώρας με σημαντικά οφέλη για τους συναλλασσόμενους και το ίδιο το Κράτος.

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

7.1. Συμπεράσματα

Το Σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών είναι το σύστημα που εξασφαλίζει (ή εξασφαλίζει στις περιοχές όπου δεν έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση τους) τη δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα ακίνητα, καταγράφοντας σε δημόσια βιβλία τις νομικές τους πληροφορίες. Είναι ένας πολύπλοκος και δύσχρηστος θεσμός. Ο έλεγχος των ακινήτων στα τηρούμενα βιβλία των υποθηκοφυλακείων είναι μία πολύπλοκη και χρονοβόρα διαδικασία. Η νομική πληροφορία καταγράφεται σε διαφορετικά βιβλία (βιβλίο υποθηκών, διεκδικήσεων κ.λπ.), οπότε για να είναι κάποιος ενδιαφερόμενος εξασφαλισμένος πρέπει να ελεγχθούν όλα αυτά τα βιβλία και σε αρκετές περιπτώσεις όχι μόνο σε ένα υποθηκοφυλακείο (σελ. 12 -13). Ενώ με το Σύστημα του Ε.Κ. όλη η νομική πληροφορία ενός ακινήτου καταγράφεται στο Κ.Φ. Αυτό έχει, επιπλέον, σαν αποτέλεσμα να μειώνεται το κόστος για τους πολίτες καθώς δεν χρειάζεται η έκδοση πιστοποιητικών από διαφορετικά βιβλία για την κάλυψη της νομικής κατάστασης ενός ακινήτου, όπως γινόταν με το Σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών, αφού όλα τα απαραίτητα αυτά στοιχεία περιλαμβάνονται στο Κ.Φ. Άλλο ένα μειονέκτημα των υποθηκοφυλακείων είναι ότι το σύστημα λειτουργίας τους δεν είναι μηχανογραφημένο ώστε να υπάρχει άμεση δυνατότητα έκδοσης των χορηγούμενων πιστοποιητικών και βεβαιώσεων. Όλα τα βιβλία τους τηρούνται μόνο σε αναλογική μορφή, ενώ πλέον με το Ε.Κ. τηρούνται και σε ψηφιακή μορφή. Θα πρέπει, όμως, να τονίσουμε ότι τα βιβλία τους είναι ανοικτά σε οποιονδήποτε θέλει να τα συμβουλευτεί (με την παρουσία βέβαια του πληρεξούσιου δικηγόρου του) σε αντίθεση με το Ε.Κ. όπου η έρευνα γίνεται μόνο από όποιον έχει έννομο συμφέρον καταστρατηγώντας έτσι μία από τις βασικές αρχές λειτουργίας του, αυτή της Δημοσιότητας. Το Σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών, λοιπόν, δεν εκπληρώνει τις σύγχρονες ανάγκες και απαιτήσεις για απλές, γρήγορες και φθηνές διαδικασίες μεταβίβασης.

Το σύστημα του Κτηματολογίου είναι ένας σύγχρονος θεσμός που καταγράφει εκτός από τις νομικές και τις χωρικές πληροφορίες ενός ακινήτου. Αυτές οι πληροφορίες δεν καταγράφονται απλά και μένουν αδρανής σε ένα αρχείο. Είναι ένα πολύτιμο υλικό που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για πολλούς σκοπούς. Με βάση το υλικό αυτό μπορεί να ασκηθεί πολιτική γης, να προστατευθεί το περιβάλλον, η δημόσια γη κ.λπ. Το Ε.Κ., λοιπόν, είναι ένα πολυδιάστατο εργαλείο που μπορεί να συνδράμει στην ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας.

Συμπερασματικά, δύο βασικά κριτήρια για την ορθή ανάπτυξη και λειτουργία ενός τέτοιου θεσμού είναι ο εκσυγχρονισμός του σχετικού νομικού πλαισίου και η λειτουργία του από έναν φορέα θεσμικά ισχυρό, ανεξάρτητο, με υψηλό βαθμό οργάνωσης και τεχνολογικής υποδομής, με λειτουργική ευελιξία και αποτελεσματικότητα στις αρμοδιότητές του. Ένα παράδειγμα των αποτελεσμάτων του περίπλοκου νομοθετικού πλαισίου είναι καθυστέρηση των κτηματογραφήσεων

που γίνεται με ανάθεση των προγραμμάτων μέσω διαγωνισμού καθώς σημαντικός αριθμός μελετών του προγράμματος έχει δικαστικές εμπλοκές. Ζήτημα το οποίο επιλύθηκε ύστερα από 17 ολόκληρα χρόνια και επειδή με την 4^η αναθεώρηση του Προγράμματος Οικονομικής Στήριξης της Χώρας τέθηκε στόχος η ολοκλήρωση του έργου έως το 2020, με υποχρέωση της προκήρυξης της κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας εντός του 2012

Αυτή τη στιγμή το Εθνικό Κτηματολόγιο βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο, που σχεδιάστηκε για την ομαλή μετάβαση από τον ένα θεσμό στον άλλο, το οποίο όμως παρουσιάζει προβλήματα, όπως αναφέρθηκαν στο 3.4. Προβλήματα Υφιστάμενης λειτουργίας

Τα υποθηκοφυλακεία όπως και το προσωπικό τους δεν μπορούν ανταποκριθούν σωστά στις απαιτήσεις ενός σύγχρονου θεσμού, όπως αυτό του Ε.Κ. Έγινε κάποια προσπάθεια κάλυψης αυτού του προβλήματος με την θέσπιση κάποιων νόμων για τον εκσυγχρονισμό των υποθηκοφυλακείων και την εκπαίδευση του προσωπικού τους αλλά δεν υπάρχει έλεγχος του κατά πόσο εφαρμόστηκαν.

Τα μ.Κ.Γ. έχουν μειωμένες αρμοδιότητες σε σχέση με αυτές που πρέπει να έχει ένα Κ.Γ. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τα εξής:

- ◆ τα στοιχεία των μ.Κ.Γ. (κόστος λειτουργίας, αριθμός προσωπικού) δεν είναι ενδεικτικά ενός Κ.Γ. Οπότε, δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως έχουν στον σχεδιασμό της περιφερειακής οργάνωσης του Ε.Κ. Πρέπει να ληφθούν υπόψη ο απαραίτητος εξοπλισμός αλλά και το προσωπικό που απαιτείται για την διενέργεια χωρικών μεταβολών στα Κ.Γ., μια εργασία που δεν πραγματοποιείται στα μ.Κ.Γ. και αυξάνει πολύ το κόστος λειτουργίας τους.
- ◆ αυξάνει ο φόρτος εργασίας της Κ.Α.Ε. καθώς σε αυτή διενεργούνται οι χωρικές μεταβολές
- ◆ καθυστέρηση στις χωρικές μεταβολές καθώς αποστέλλονται από τα μ.Κ.Γ. στην Κ.Α.Ε. οι αιτήσεις που χρειάζονται χωρικές.

Οι πολίτες πληρώνουν πλέον περισσότερο κατά την μεταβίβαση μιας πράξης διότι στο κόστος μεταβίβασης, που ίσχυε με τον θεσμό των Μεταγραφών και Υποθηκών, έχει προστεθεί το 1% υπέρ του Ο.Κ.Χ.Ε.

Επίσης κατά το μεταβατικό αυτό στάδιο εμπλέκονται πολλοί φορείς (Κ.Α.Ε, Ο.Κ.Χ.Ε, Υπ. Δικαιοσύνης, Υπ. Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, υποθηκοφύλακες) με αποτέλεσμα την δυσλειτουργία του θεσμού.

Σημαντικό γεγονός είναι ότι με την οριστικοποίηση των Κ.Γ. τα έσοδα τους θα πηγαίνουν στον Ο.Κ.Χ.Ε., ο οποίος θα μπορεί στην συνέχεια να χρηματοδοτεί μέρος της διαδικασίας της κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας.

Η περιφερειακή οργάνωση είναι ένα βασικό συστατικό της ορθής λειτουργίας του θεσμού. Η μελέτη της πρέπει να πραγματοποιείται πριν την έναρξη λειτουργίας του και η υλοποίησή της να γίνεται τμηματικά με το τέλος της κτηματογράφησης των κηρυχθέντων περιοχών, κάτι το οποίο δεν εφαρμόστηκε στην Ελλάδα.

Σημαντικό ρόλο στον σχεδιασμό της περιφερειακής οργάνωσης θα παίζει η ενεργή συμμετοχή στο θεσμό διαφόρων επαγγελματικών φορέων (συμβολαιογράφοι, δικηγόροι και μηχανικοί). Η διαβαθμισμένη ηλεκτρονική τους πρόσβαση στα στοιχεία του Κ, έναντι χρηματικού ανταλλάγματος, και η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων καταχώρισης πράξης από τους συμβολαιογράφους και δικηγόρους θα μειώσουν τις ανάγκες των Κ.Γ. και των γραφείων εξυπηρέτησης κοινού σε προσωπικό αλλά και τον ίδιο τον αριθμό τους. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του κόστους λειτουργίας του Ε.Κ. αλλά και την εισροή επιπλέον εσόδων.

Στην Ολλανδία λειτουργεί ένα πρότυπο Κτηματολόγιο έδω και πάρα πολλά χρόνια, το οποίο έχει περάσει από πολλές διακυμάνσεις για να καταφέρει να έχει την σημερινή του μορφή. Είναι πολύ σημαντικό, λοιπόν, να βασιστούμε σε αυτή την πολύτιμη εμπειρία και να προσαρμόσουμε κάποια από τα στοιχεία του στα ελληνικά δεδομένα. Κάποια βασικά στοιχεία του είναι ότι αποτελεί ανεξάρτητη δημόσια υπηρεσία, στο οργανόγραμμα του φορέα λειτουργίας του υπάρχει το συμβούλιο χρηστών που απαρτίζεται από εκπροσώπους των πιο σημαντικών ομάδων πελατών του, τα στοιχεία που τηρούνται είναι ανοικτά στον οποιονδήποτε χωρίς περιορισμούς, επίσης έχει καταφέρει να έχει, μέσω της ποικιλίας των προϊόντων της, ένα ευρύ φάσμα πελατών. Ένα ακόμα σημαντικό γεγονός είναι και ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίστηκε η οικονομική κρίση, που έφερε τον φορέα τα έτη 2007-2008 (σελ.61 Έσοδα – Έξοδα 2005-2011), σε δυσχερή οικονομική θέση.

Τα συμπεράσματα που εξήχθησαν από την διεθνή εμπειρία είναι ότι ο θεσμός του Κτηματολογίου πρέπει να βασίζεται σε εκσυγχρονισμένους νόμους που θα επιτρέπουν την απλή, γρήγορη και φθηνή μεταγραφή των ακινήτων. Θα πρέπει να λειτουργεί όπως μια επιχείρηση και να σχεδιάζει τα προϊόντα και τις υπηρεσίες της βάσει των αναγκών των πελατών. Η άποψη των πελατών θα πρέπει να λαμβάνεται σοβαρά υπόψη. Για αυτό θα πρέπει να αναπτυχθούν τρόποι επικοινωνίας και αλληλεπίδρασης με τους πελάτες, ώστε να μειωθούν τα λάθη κατά τη λειτουργία του θεσμού αλλά και για να μπορεί κάθε περίοδο να γνωρίζει άμεσα τις ανάγκες τους. Τέλος, πρέπει να είναι ένας ευέλικτος θεσμός που θα μπορεί να προσαρμόζεται στις καινούριες απαιτήσεις αλλά και στις εκάστοτε οικονομικό – τεχνολογικές συνθήκες.

Όσον, αφορά τις απόψεις των εμπλεκόμενων φορέων του Ε.Κ. βλέπουμε ότι σε μεγάλο βαθμό είναι μονόπλευρες (τεχνικού ή νομικού χαρακτήρα) και δεν αντιμετωπίζουν έτσι τα προβλήματα στο σύνολό τους. Οι υποθηκοφύλακες αρνούνται τον εκσυγχρονισμό του νομοθετικού πλαισίου και τονίζουν ότι το Ε.Κ. είναι κατά βάση νομικός θεσμός μειώνοντας έτσι τις μεγάλες δυνατότητες που έχει. Οι αλλαγές που προτείνουν είναι κατά βάση νομικού χαρακτήρα. Ο Ο.Κ.Χ.Ε και το ΤΕΕ κάνουν

προτάσεις και τεχνικού χαρακτήρα χωρίς όμως να παρουσιάζουν ταυτόχρονα επακριβώς τα κριτήρια πάνω στα οποία βασίστηκαν για τις προτάσεις τους ή κάποια οικονομικό- τεχνική μελέτη.

Το μόνο σίγουρο είναι ότι για να λειτουργήσει ορθά το Ε.Κ. και να προσφέρει όλα αυτά για τα οποία δημιουργήθηκε πρέπει να υπάρξει συνεργασία των φορέων καθώς και εκσυγχρονισμός του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου. Πρόκειται για ένα σύγχρονο εργαλείο χωρικής αποτύπωσης και διαχείρισης που πολλές φορές περιορίζεται λόγω της γραφειοκρατίας. Έχει πολλά οφέλη αλλά και την δυνατότητα να εξελίσσεται με το χρόνο, βάσει των εκάστοτε συνθηκών, αρκεί να έχει κάποια ελευθερία και να μην περιορίζεται από τους νόμους ώστε να λειτουργεί όπως πρέπει να λειτουργεί ένα σύγχρονο σύστημα Κτηματολογίου.

7.2. Προτάσεις

Με βάση όλα τα προαναφερθέντα στοιχεία προτείνονται:

- ◆ ο εκσυγχρονισμός του νομοθετικού πλαισίου λειτουργίας του θεσμού. Το υπάρχον νομοθετικό πλαίσιο δεν συμβαδίζει με τις ανάγκες ενός σύγχρονου θεσμού. Θα πρέπει κάποιες διατάξεις του να διαμορφωθούν ώστε το Ε.Κ. να είναι αποτελεσματικό και να μπορεί να λειτουργεί γρήγορα χωρίς γραφειοκρατικούς περιορισμούς.
- ◆ η άμεση οριστικοποίηση των Κ.Γ. Με την οριστικοποίηση τους τα Κ.Γ. θα σταματήσουν να υπάγονται στο Υπ. Δικαιοσύνης, θα μεταφερθούν στο Υπ. Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματική Αλλαγής και θα μπορούν να έχουν πλήρης αρμοδιότητες, ομοιόμορφη και πιο αποδοτική λειτουργία. Όποιος και να είναι ο φορέας στον οποίο θα υπάγονται, το ζήτημα είναι να έχει χαρακτηριστικά όπως να είναι θεσμικά ισχυρός, ανεξάρτητος, με μεγάλη ευελιξία που θα έχει τη δυνατότητα να διαχειριστεί με τον βέλτιστο τρόπο την χωρική πληροφορία του Ε.Κ.
- ◆ η χρηματοδότηση μέρος του υπολοίπου της κτηματογράφησης από τα έσοδα των Κ.Γ.
- ◆ ο άμεσος σχεδιασμός της περιφερειακής οργάνωσης του Ε.Κ. και υλοποίησή του. Ο σχεδιασμός της περιφερειακής οργάνωσης είναι θέμα ζωτικής σημασίας για την ορθή λειτουργία του θεσμού. Ουσιαστικά, στο σχεδιασμό αυτό καταγράφεται το πως θα εγκατασταθεί η λειτουργία του θεσμού βάσει πολλών κριτηρίων.
- ◆ η ίδρυση, αρχικά, 13 Κ.Γ.
Συνοπτικά ο Ο.Κ.Χ.Ε. προτείνει την ίδρυση 16 Κ.Γ., το ΤΕΕ ένα ανά νομό (και όπου χρειάζονται περισσότερα) και η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. 21 Κ.Γ. Επιπλέον, βάσει της διεθνούς εμπειρίας υπάρχει τάση μείωσης των Κ.Γ. λόγω της οικονομικής κρίσης αλλά και της ανάπτυξης των τεχνολογικών δυνατοτήτων. Η Ολλανδία, για παράδειγμα, στην οποία λειτουργεί ένα

πρότυπο κτηματολόγιο, μείωσε τον αριθμό των Κ.Γ. σε 9 κατά την περίοδο 2006-2010 (από 21). Η Αγγλία διαθέτει 16 Κ.Γ. (από 25).

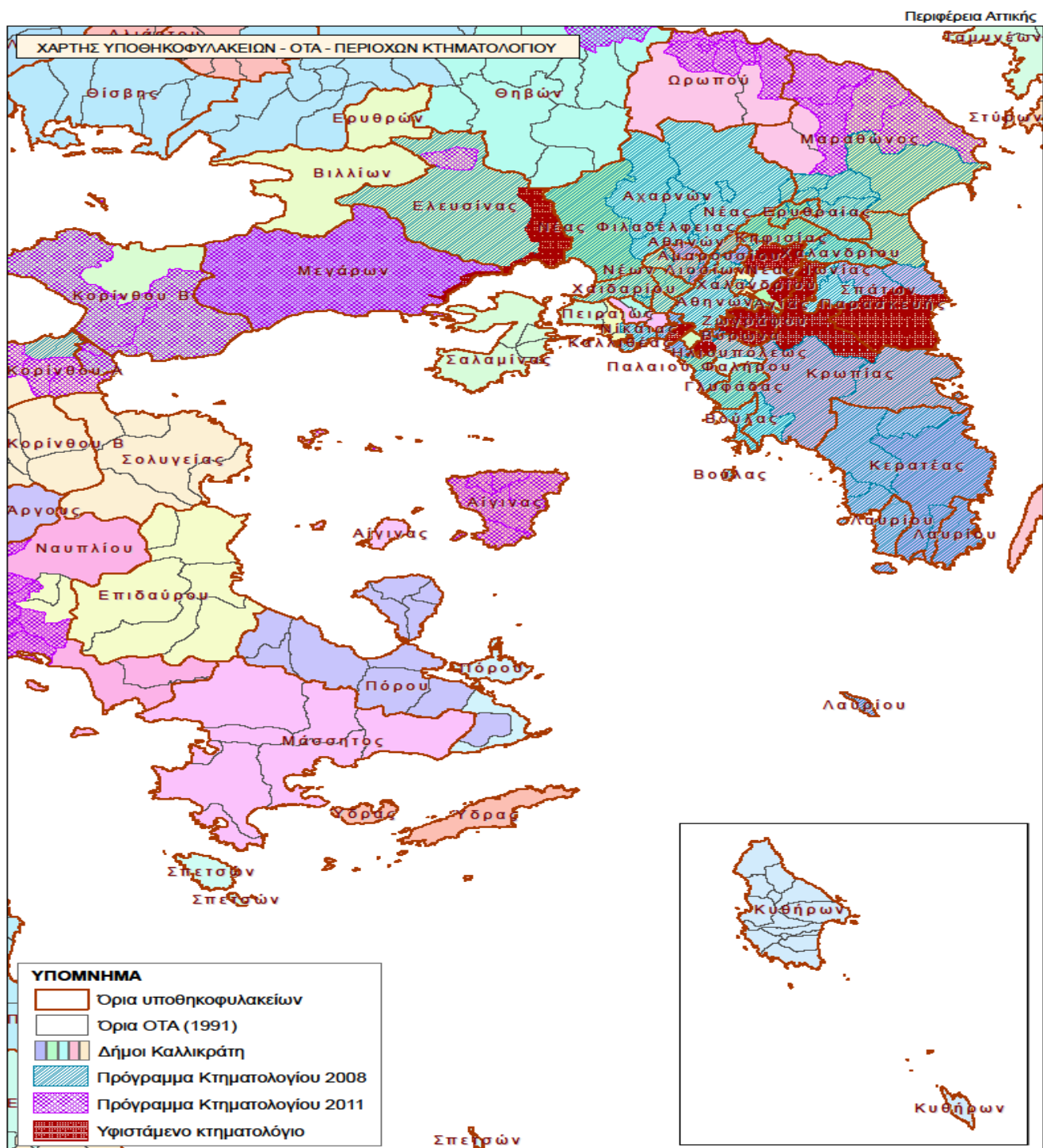
Λόγω του ότι η Ελλάδα βρίσκεται στη δίνη της οικονομικής κρίσης, χωρίς να παρεκκλίνουμε σημαντικά από τις προτάσεις των εμπλεκόμενων φορέων και λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη τη διεθνή εμπειρία, το υψηλό κόστος ίδρυσης ενός Κ.Γ., την διαβαθμισμένη ηλεκτρονική πρόσβαση στα στοιχεία του Κ των μηχανικών, συμβολαιογράφων και δικηγόρων αλλά και την δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων καταχώρισης πράξης από τους συμβολαιογράφους και δικηγόρους, μπορούμε να αρχίσουμε με την ίδρυση 13 οριστικών Κ.Γ. (ένα ανά περιφέρεια).

Τα Κ.Γ. θα αρχίσουν να λειτουργούν για τις κτηματογραφηθείσες περιοχές της αρμόδιοτητάς τους και σιγά σιγά θα εντάσσονται σε αυτά αντίστοιχα όλες οι καινούριες περιοχές των οποίων ολοκληρώθηκε η κτηματογράφηση. Έτσι, η στελέχωση τους, θα γίνεται σταδιακά, ανάλογα με τον όγκο που προβλέπεται να έχουν οι κτηματογραφηθείσες περιοχές, συγκρινόμενο με τον αριθμό των πράξεων που διεκπεραιώναν τα υποθηκοφυλακεία των περιοχών αυτών. Για την καλύτερη εξυπηρέτηση των ενδιαφερόμενων και για την αποφόρτιση των Κ.Γ. θα δημιουργούνται ταυτόχρονα γραφεία εξυπηρέτησης κοινού.

Στη συνέχεια, βάσει της εμπειρίας που αποκτήθηκε από την λειτουργία των μ.Κ.Γ. και της εμπειρίας που θα αποκτηθεί από τον όγκο των συναλλαγών που θα πραγματοποιούνται τόσο στα οριστικά Κ.Γ και γραφεία εξυπηρέτησης κοινού όσο και ηλεκτρονικά, θα μπορεί να γίνει μία πιο εμπειριστατωμένη οικονομικό - τεχνική μελέτη για τον αναγκαίο αριθμό προσωπικού, εξοπλισμού και γραφείων (Κ.Γ και γραφεία εξυπηρέτησης κοινού), ώστε το Ε.Κ. να είναι ανταποδοτικό.

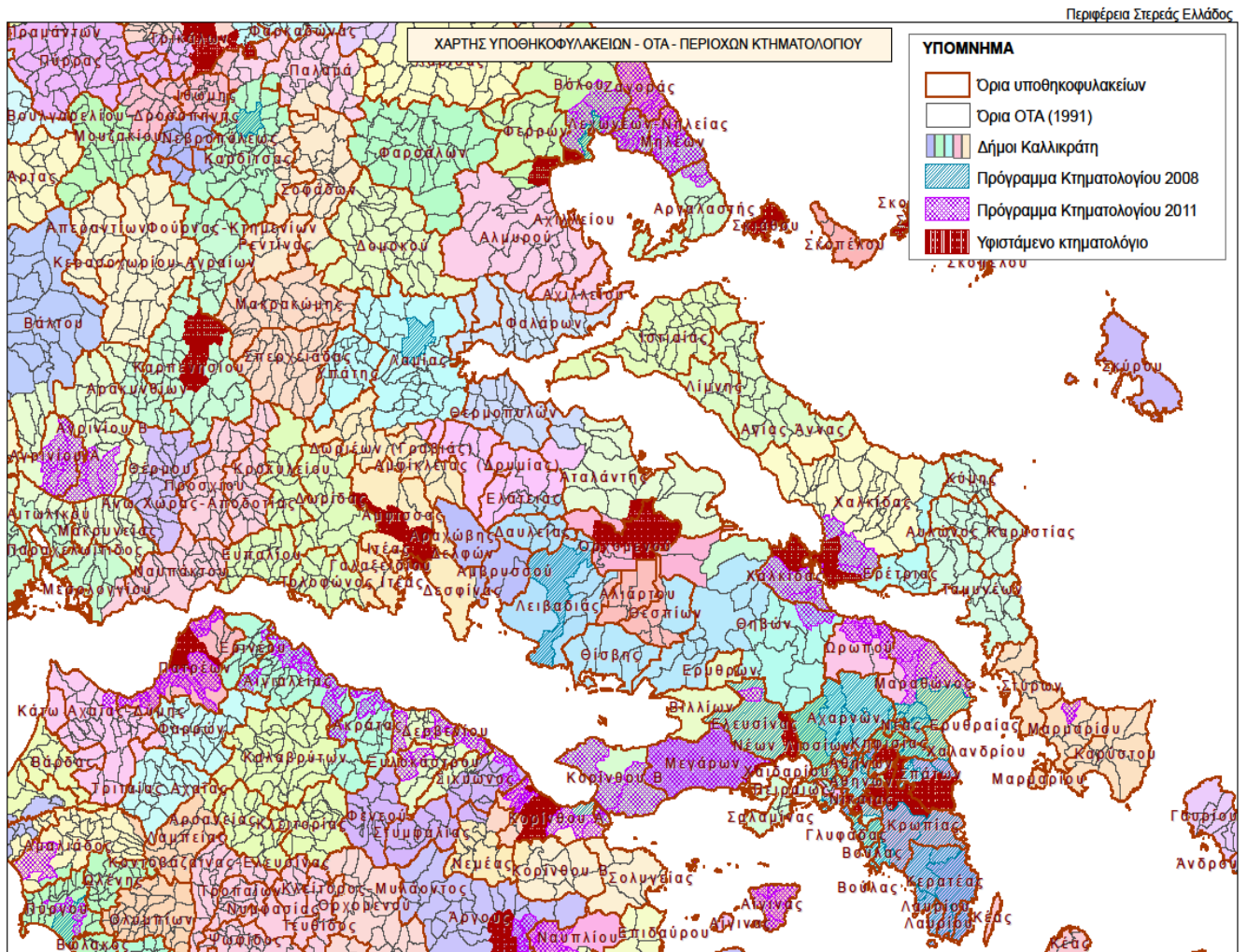
Η παρούσα πρόταση είναι θεωρητική και δεν έγινε βάσει οικονομικό - τεχνικής μελέτης λόγω έλλειψης στοιχείων.

Παράρτημα



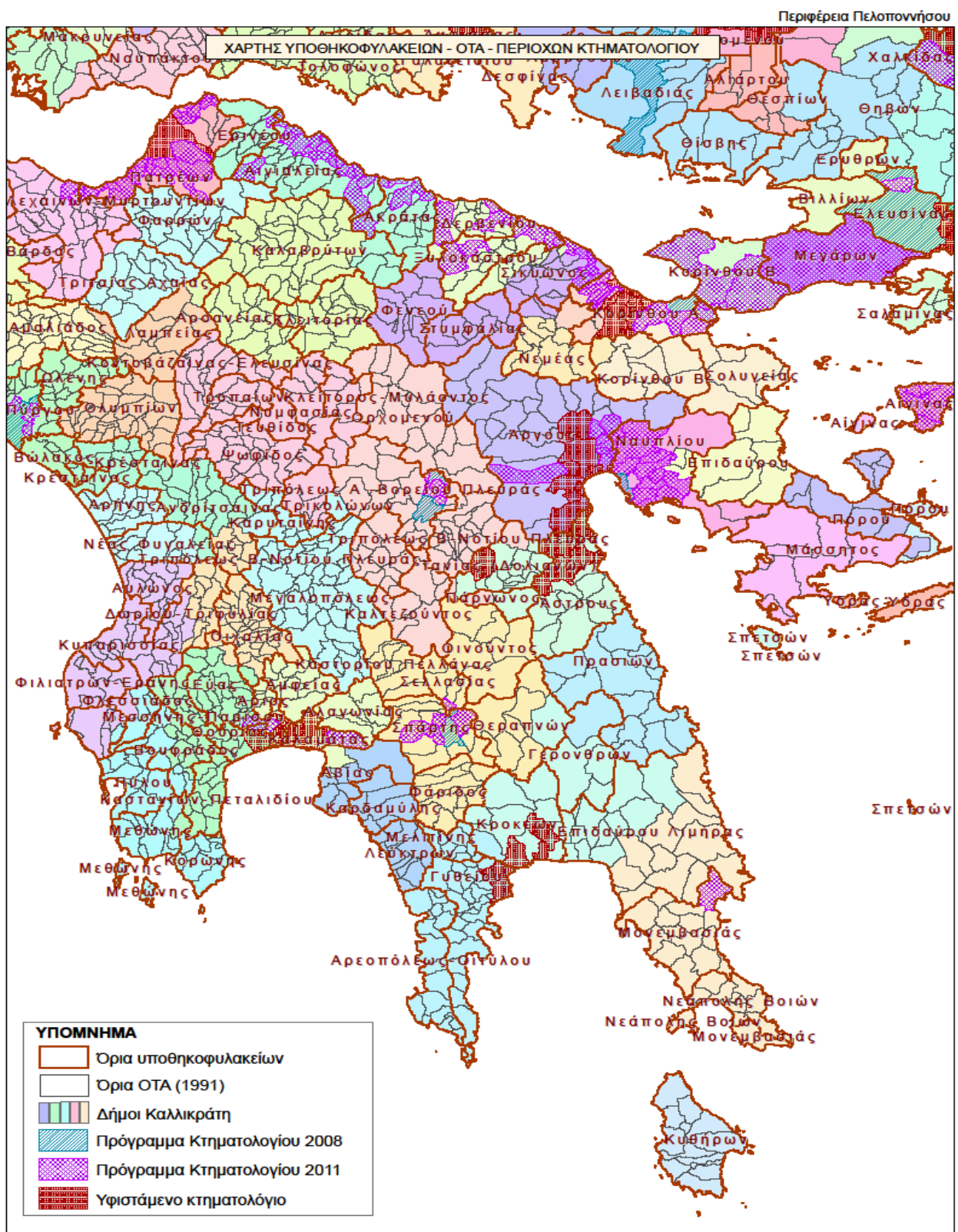
πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana->

2011

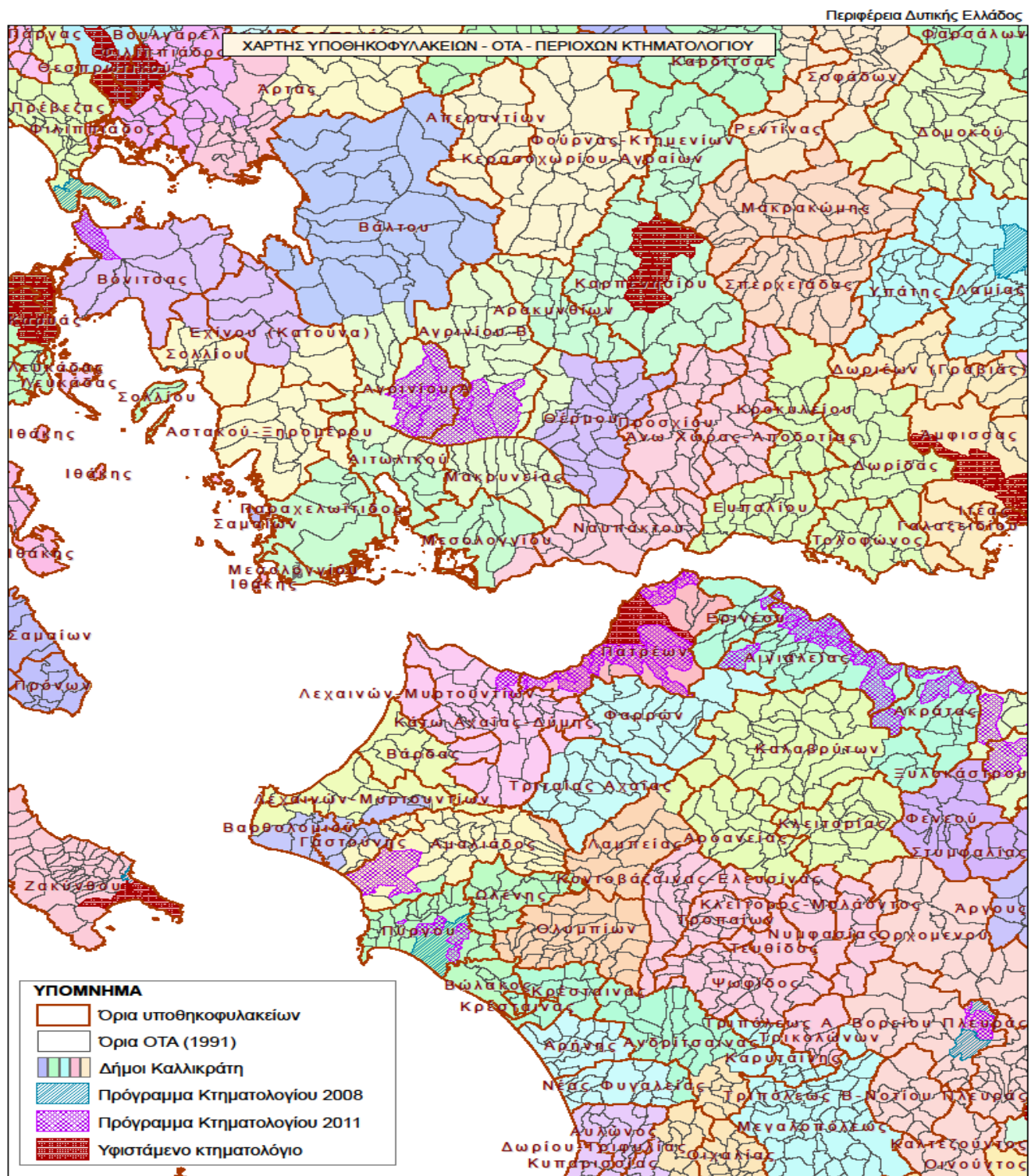


πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana->

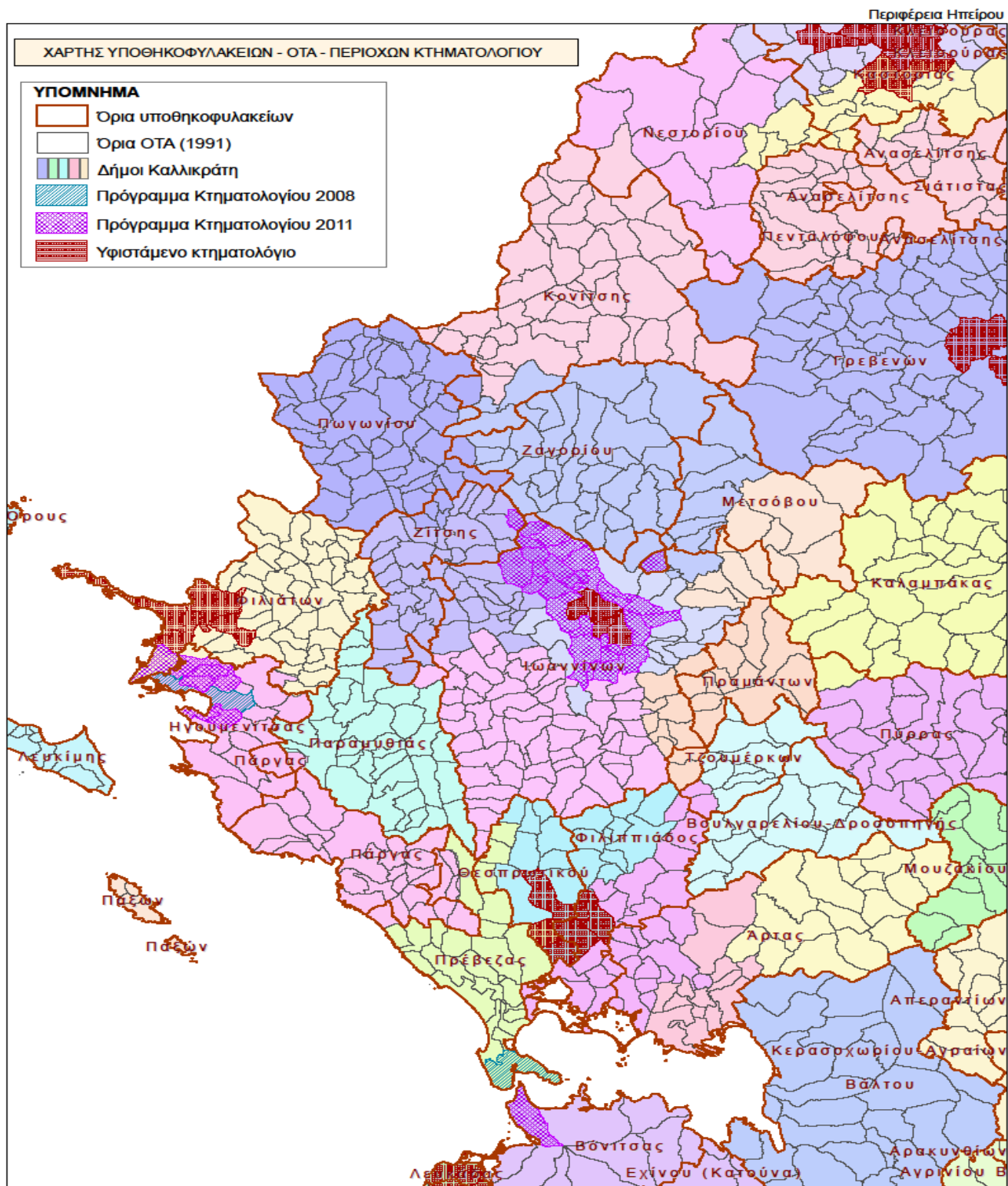
2011



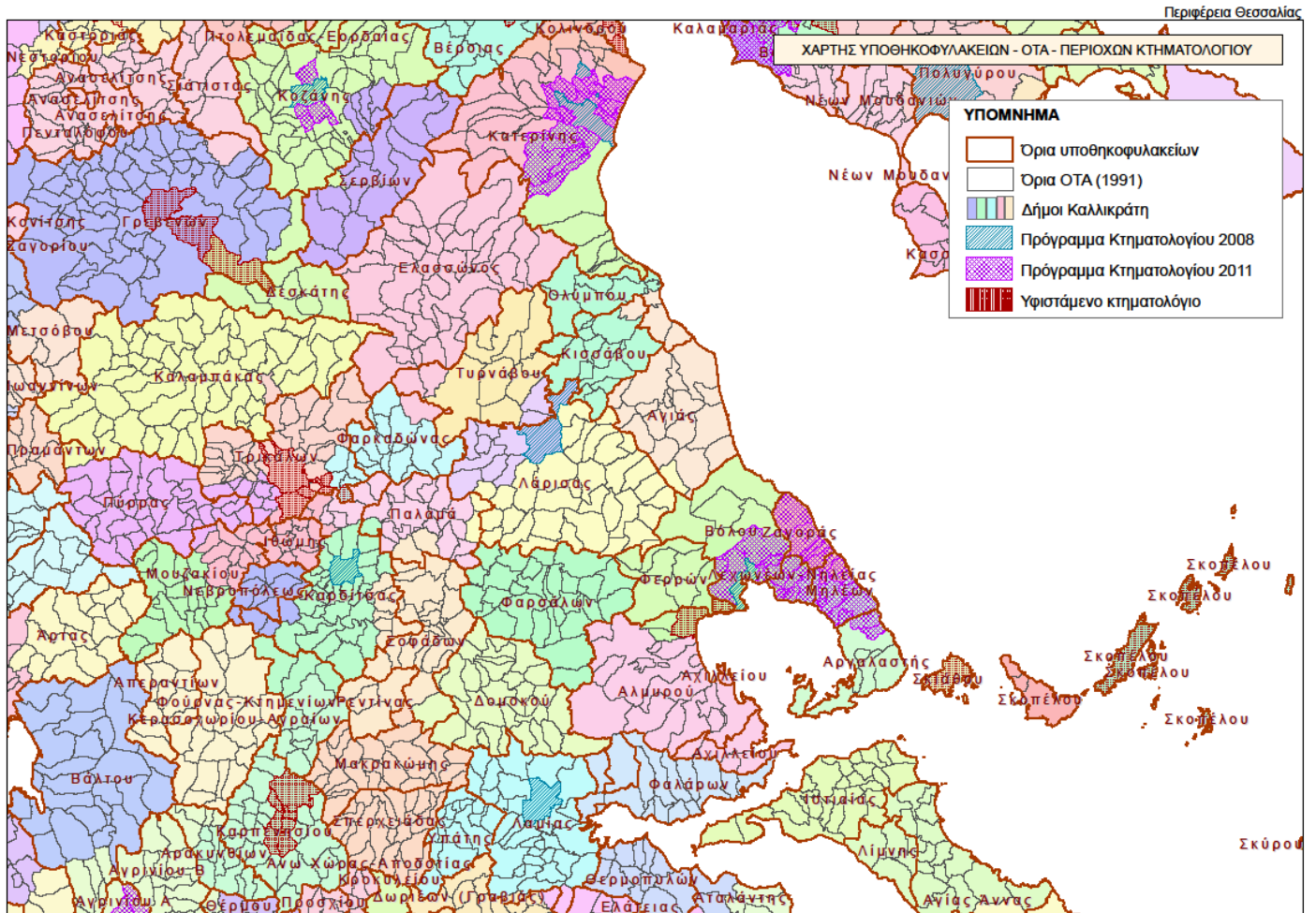
πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>



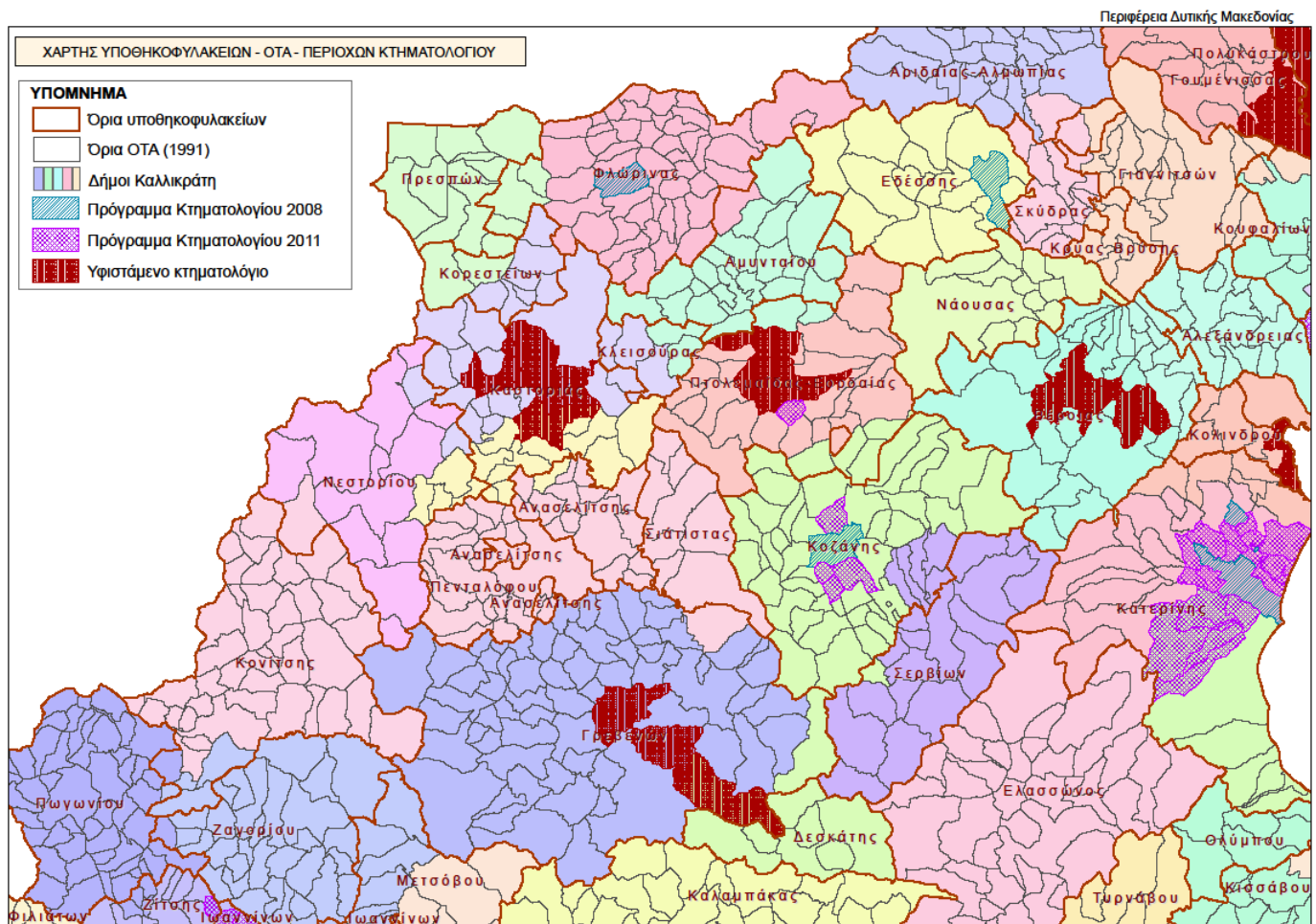
πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>



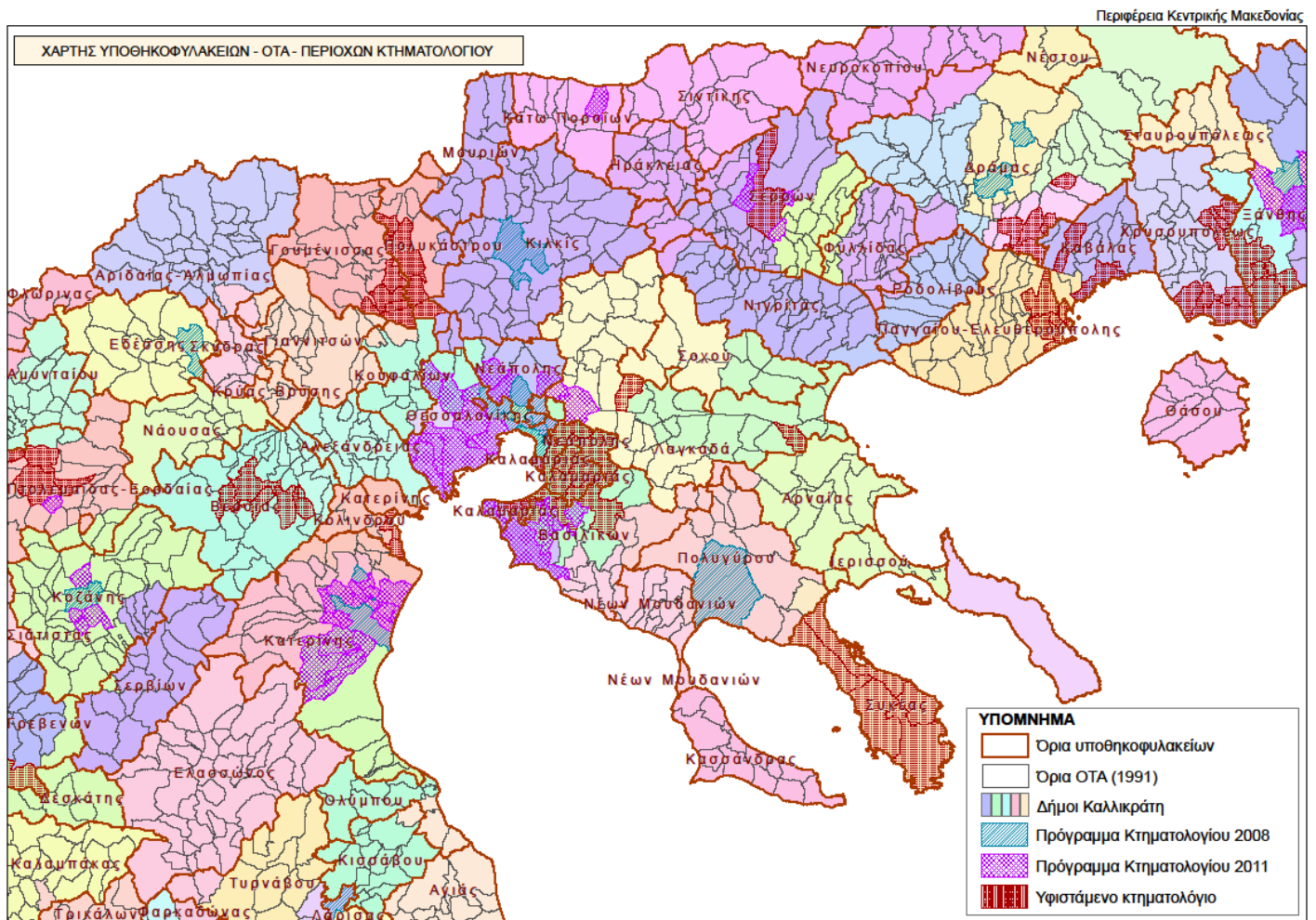
πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>



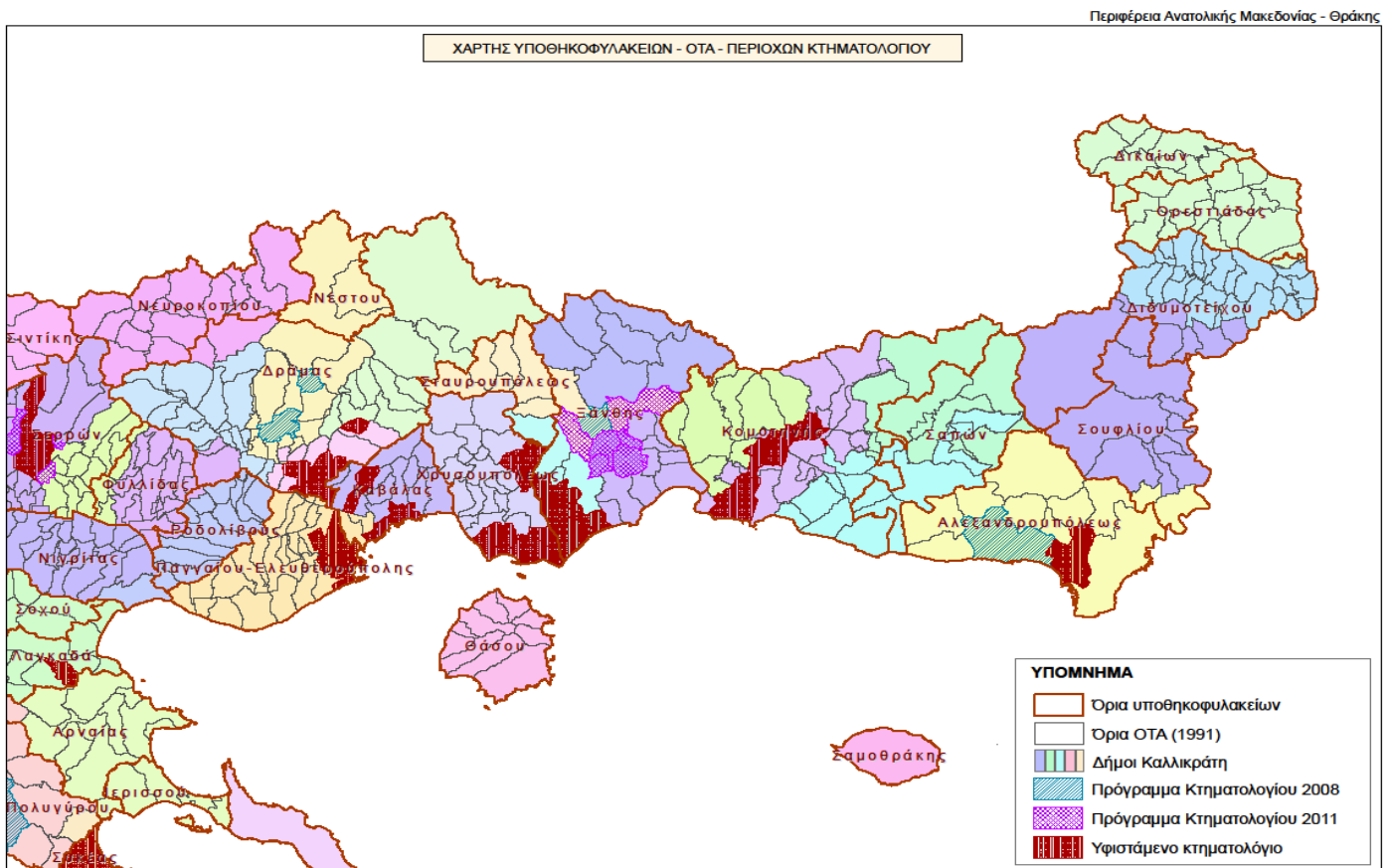
πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>



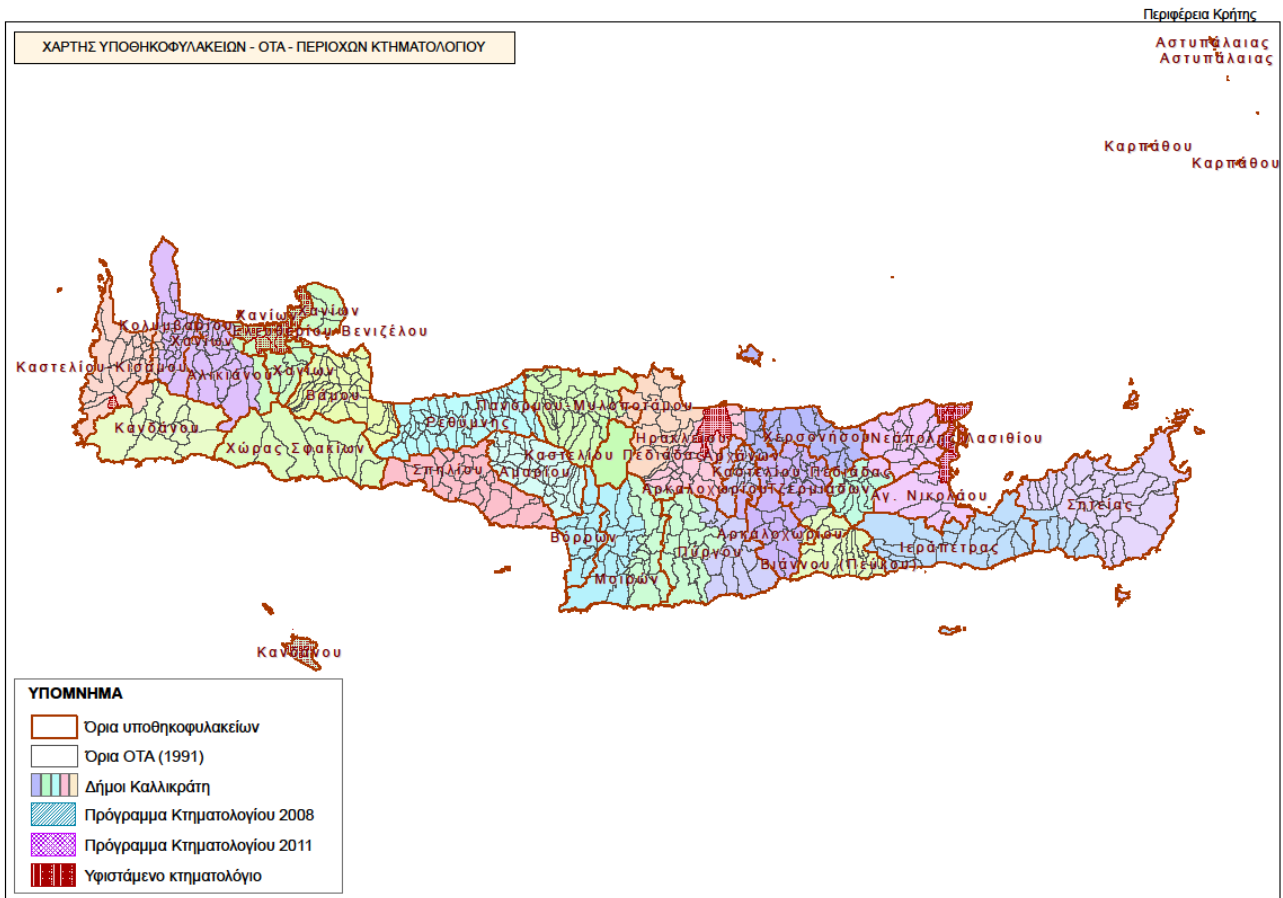
πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>



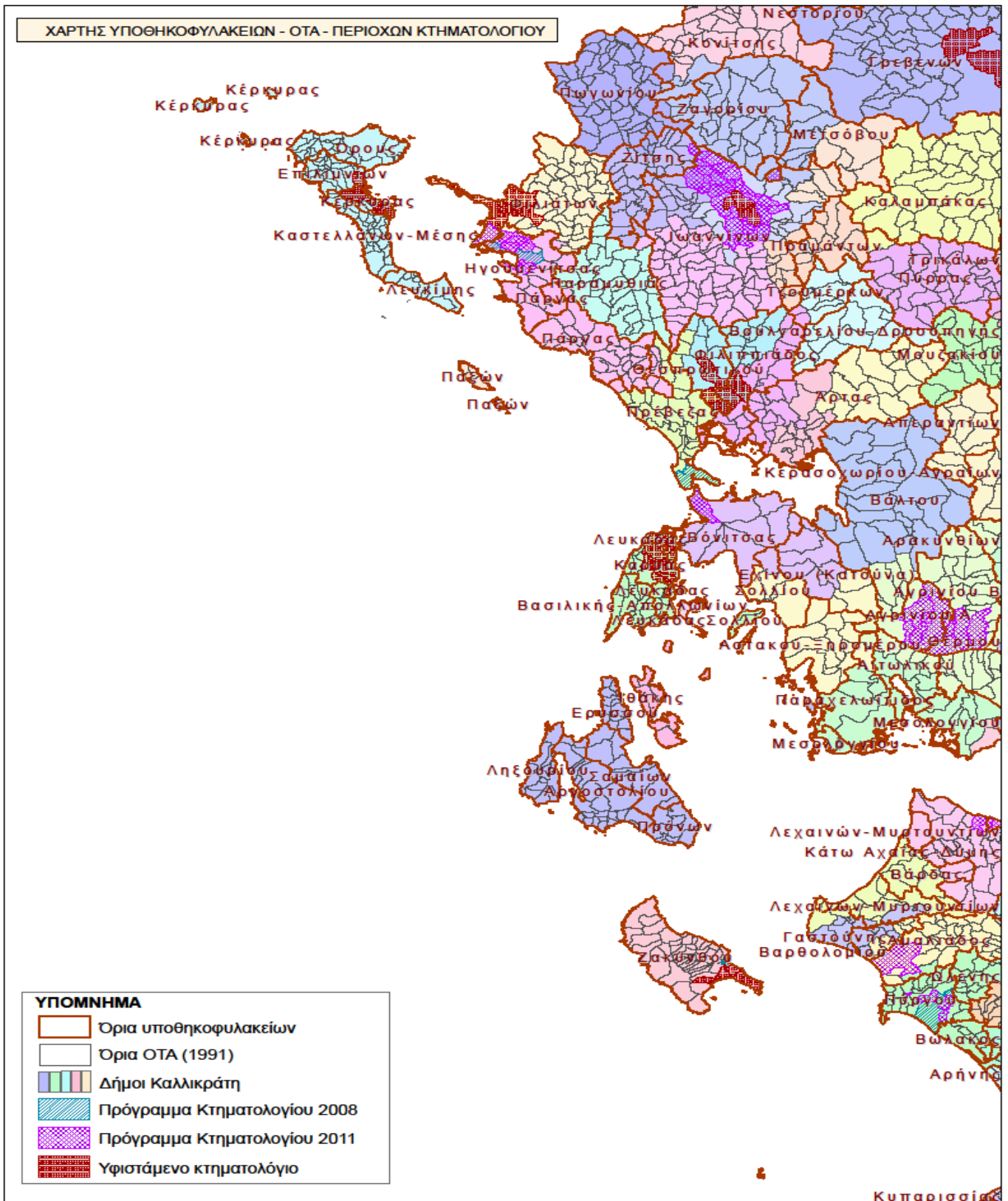
πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>



πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>

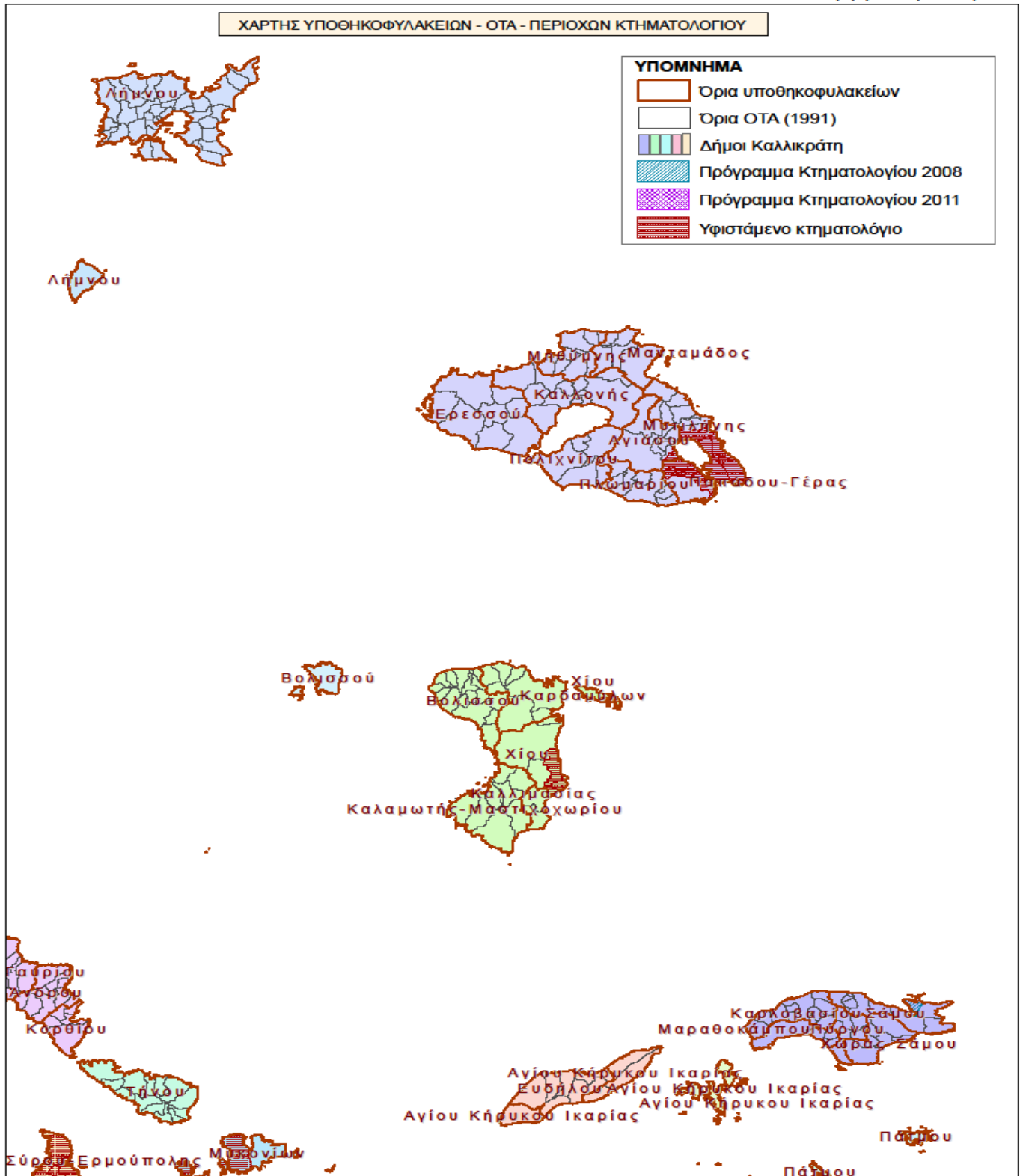


πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>

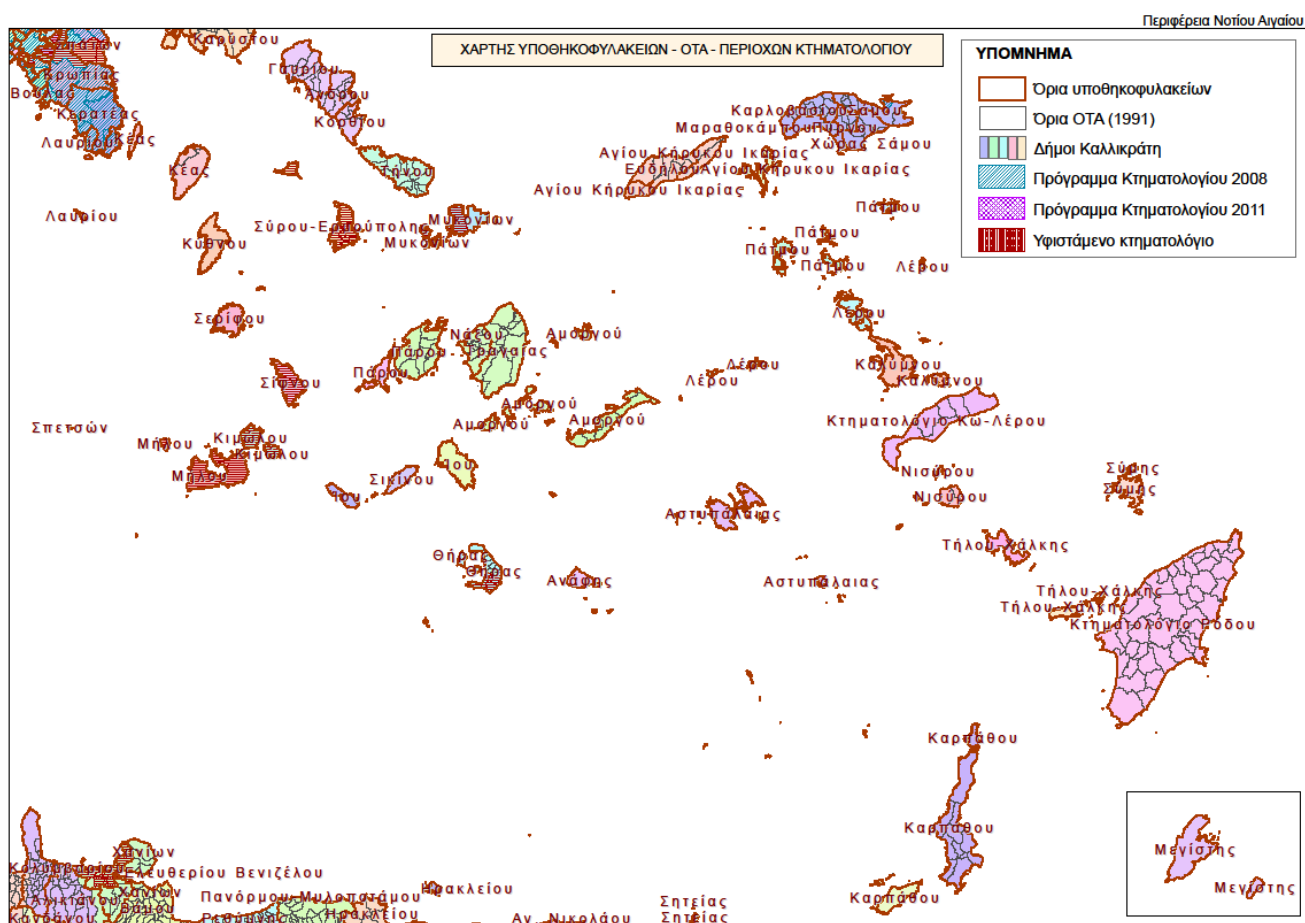


πηγή: [http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-](http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011)

[2011](http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011)



πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>



πηγή: <http://www.okxe.gr/el/nea-anakoinoseis/anakoinoseis/ana-2011/61-16-ana-2011>

Βιβλιογραφία

Netherlands, annual report _2009

Αναγνωστοπούλου Δομνίκη, Δημοπούλου Έφη, Λαμπρόπουλος Τάσος, Ζεντέλης Παναγιώτης, 2002, Ανάπτυξη Συστήματος Πληροφοριών για την Περιφερειακή Οργάνωση του Κτηματολογίου, 2^ο Πανελλήνιο Συνέδριο HellasGIS, 28 Φεβρουαρίου – 1 Μαρτίου 2002, Αθήνα

Αναγνωστοπούλου Δομνίκη, 2001, Οργάνωση των Κτηματολογικών Γραφείων, Διπλωματική Εργασία Σ.Α.Τ.Μ – Ε.Μ.Π.

Ένωση Άμισθων υποθηκοφυλάκων Ελλάδας, 2011, Εθνικό Κτηματολόγιο Υπόμνημα

Ζεντέλης Παναγιώτης, 2011, περί ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΛΟΓΟΣ και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΤΟΜΟΣ Β΄, Εκδόσεις Παπασωτηρίου

Κοινή Συνεδρίαση των Δ.Σ. του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσου και της Ένωσης Άμισθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος, 2010

Κτηματολόγιο Α.Ε., 2009, Εγχειρίδιο λειτουργίας Κτηματολογικών Γραφείων- Έκδοση 2^η

Κτηματολόγιο Α.Ε., 2012, Επιχειρησιακό Σχέδιο ολοκλήρωσης σύνταξης του Κτηματολογίου

Ο.Κ.Χ.Ε., 2011, Επιχειρησιακό Σχέδιο Δράσης για την περίοδο 2011-2013

Ο.Κ.Χ.Ε., 2011, Πρόταση για την σύσταση Κτηματολογικών Γραφείων

ΤΕΕ, 2009, Επικαιροποίηση 2009 του Επιχειρησιακού Σχεδίου 2005 ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου

Ιστοσελίδες

<http://www.fig.net/cadastraltemplate/countrydata/nl.htm>

<http://www.kadaster.nl/english/>

<http://www.ypothath.gr/htm/mortgage/>

<http://www.greeklandregisters.gr/p1.htm>

<http://www.okxe.gr/el/>

<http://www.ktimatologio.gr/ktima/>

<http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE>