

# Το Κτηματολόγιο ως Σύγχρονο Σύστημα Διοίκησης της Γης και Διαχείρισης της Γεωπληροφορίας

## Απόστολος Αρβανίτης

Καθηγητής ΤΑΤΜ Α.Π.Θ.  
aarvanit@topo.auth.gr

**Περίληψη:** Ο στόχος για το Κτηματολόγιο 2020, έχει τεθεί στην Ελλάδα λόγω της αναγκαιότητας για τη συγκρότηση ενός ολοκληρωμένου Συστήματος Διοίκησης της Γης και ενός σύγχρονου Συστήματος Συλλογής και Διαχείρισης της Γεωπληροφορίας. Στέρεα βάση για τον στόχο αυτό θα αποτελέσει η καταγραφή, οριστικοποίηση και κατοχύρωση των εμπραγμάτων και άλλων εγγραπτών δικαιωμάτων, που ασκούνται σε κάθε αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο (ακίνητο), από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, η μοναδική του σύνδεση μέσω προηγμένων τεχνολογικών λειτουργιών με τον προσδιορισμό των ακινήτων στο χώρο και η διαχρονική παρακολούθησή αυτής της σχέσης.

Το Κτηματολόγιο όμως ως Σύστημα Διοίκησης της γης και Διαχείρισης της Γεωπληροφορίας, δεν αποδεικνύει μόνο την τεχνική και τη νομική κατάσταση όλων των ακινήτων, σε κάθε χρονική στιγμή, αλλά αποδίδει και πρόσθετες πληροφορίες κατάλληλες για την άσκηση μιας πολιτικής γης, η οποία έχει ως στόχο την ανάπτυξη μιας χώρας με σεβασμό στην κατοχύρωση της Δημόσιας Γης και στην προστασία του περιβάλλοντος.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο φιλοδοξεί να γίνει ο κεντρικός μηχανισμός, ο οποίος θα συμβάλει ουσιαστικά στην επίλυση μιας σειράς δυσλειτουργιών της δημόσιας διοίκησης, που επιτακτικά πλέον καλούμαστε να αντιμετωπίσουμε με την αναδιοργάνωση και τον εκσυγχρονισμό του δημόσιου τομέα.

## 1. Εισαγωγή

Η έννοια του Κτηματολογίου προσδιορίζεται με βάση τις συνθήκες που υπάρχουν σε κάθε εποχή και σε κάθε κοινωνία στο κοινωνικό, το οικονομικό, το τεχνικό και το τεχνολογικό επίπεδο, παρουσιάζομενη πάντοτε στη γενική της μορφή ως ένα Σύστημα Καταγραφής Γης και των δικαιωμάτων, που μπορούν να ασκηθούν στη γη.

Το 1998 στα συμπεράσματα της πρωτοβουλίας της FIG για το Κτηματολόγιο του 2014 (KaufmanJ., SteudlerD., 1998) αναφερόταν μεταξύ άλλων: « Η κατάσταση της γης αλλάζει σταθερά και με επιταχυνόμενο ρυθμό εξαιτίας του διαρκώς αυξανόμενου πληθυσμού της γης και της παγκοσμιοποίησης των οικονομιών. Η ασφάλεια των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας γης δεν μπορεί πια να είναι εγγυημένη από τα παραδοσιακά Κτηματολογικά Συστήματα. Η απόδοση των παραδοσιακών κτηματολογι-

κών συστημάτων είναι ανεπαρκής. Δεν παρέχουν αρκετές και αξιόπιστες πληροφορίες για τη νομική κατάσταση ενός κομματιού γης και ούτε οι υπηρεσίες τους είναι αποτελεσματικές και αποδοτικές. Είναι αναγκαία, λοιπόν, μία νέα προσέγγιση για την αξιόπιστη εγγραφή δικαιωμάτων και περιορισμών γης. Το όραμα αυτής της νέας προσέγγισης ονομάστηκε Κτηματολόγιο 2014. Βασισμένο στις αρχές των παραδοσιακών κτηματολογικών συστημάτων το Κτηματολόγιο 2014 θα υπακούει στους ακόλουθους κανόνες:

- Το Κτηματολόγιο 2014 είναι ένας θεσμός, που απογράφει και καταγράφει όλων των ειδών τα δικαιώματα και τους περιορισμούς, που έχουν επίδραση σε ένα καθορισμένο σχήμα της επιφάνειας της γης, σύμφωνα με τις τέσσερις αρχές των παραδοσιακών κτηματολογικών συστημάτων, που ονομαστικά είναι η αρχή της εγγραφής, της συγκατάθεσης, της δημοσιότητας και της ειδικότητας. Ο θεσμός του Κτηματολογίου 2014 επιβεβαιώνει ότι τα όρια επιρροής των δικαιωμάτων και των περιορισμών της γης είναι σταθερά και καταγράφονται, σύμφωνα με τους δημόσιους και ιδιωτικούς νόμους, που ισχύουν στις αντίστοιχες χώρες και ότι όλοι μπορούν να έχουν αξιόπιστες πληροφορίες για τη νομική κατάσταση ενός τεμαχίου γης.
- Το Κτηματολόγιο 2014 κάνει ουσιαστική χρήση της εξέλιξης της τεχνολογίας της πληροφορικής. Υιοθετεί διαδικασίες, που εξασφαλίζουν τη μέγιστη αποτελεσματικότητα και παράλληλα παρέχουν τη μέγιστη ασφάλεια. Η αξιολόγηση των συστημάτων και η επιλογή των καλύτερων νέων πρακτικών θα είναι μια αποστολή πρόκλησης στο χώρο των σύγχρονων κτηματολογικών συστημάτων.
- Ο θεσμός του Κτηματολογίου 2014 θα αποτελεί μια συνεργασία του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα. Η εμπλοκή του μεν δημόσιου τομέα διασφαλίζει ότι το σύστημα θα έχει την απαραίτητη συνέχεια και θα επικεντρωθεί στον έλεγχο, ο δε ιδιωτικός τομέας θα επιφέρει αποδοτικότητα και ευελιξία, καθώς θα είναι υπεύθυνος του επιχειρησιακού τομέα. Αυτός ο καταμερισμός εργασίας εγγυάται και την ισορροπία των δημόσιων και ιδιωτικών συμφερόντων γης.
- Ο θεσμός του Κτηματολογίου 2014 θα έχει τέτοια οικονομική δομή, που θα του επιτρέψει να αποκαταστήσει το κόστος επένδυσης και τήρησης.

Στην Ελλάδα έχουμε θέσει ως στόχο το 2020 **(ο οποίος μάλλον πρέπει να αναθεωρηθεί λόγω των εμπλοκών του τελευταίου χρόνου ως προς την υλοποίησή του)** για την υλοποίηση ενός Συστήματος βασισμένου στις παραπάνω αρχές, πρέπει να λάβουμε όμως υπ' όψη μας και τις νεότερες πρωτοβουλίες και προοπτικές σε διεθνές επίπεδο, που εντοπίζονται κυρίως στην θεσμοθέτηση του ISO 19152 (LandAdministrationModel), στην πρωτοβουλία CADASTRE 2.0 και στην πρωτοβουλία CADASTRE 2034.

Σήμερα αυτό που ενδιαφέρει τις οργανωμένες κοινωνίες (κυβερνήσεις, οργανωμένα σύνολο, επιχειρήσεις και πολίτες) δεν είναι ο τρόπος που οργανώνονται οι πληροφορίες ή εάν το σύστημα καταγραφής των δικαιωμάτων είναι το σύστημα πράξεων ή τίτλων, ή εάν είναι ένα ολοκληρωμένο πολυδιάστατο Κτηματολόγιο. Δεν

ασχολούνται επίσης ιδιαίτερα με τη μορφή της διοικητικής δομής του Συστήματος. Αυτό που επιθυμούν, είτε μέσω της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης (e-government), είτε χωρίς αυτή, είναι να παρέχεται κάθε στιγμή και με εύκολο τρόπο, χωρίς περιττή γραφειοκρατία, πλήρως αξιόπιστη πληροφορία για τη γη, τα δικαιώματα που ασκούνται σ' αυτή, τους φορείς άσκησης των δικαιωμάτων, τη θέση και το μέγεθος των ακινήτων, μέσα από ένα σύγχρονο ψηφιακό χαρτογραφικό υπόβαθρο και μια σειρά από συμπληρωματικές πληροφορίες (όπως η χρήση και η αξία της γης). Αυτό όμως λιγότερες από πενήντα χώρες σε όλο τον κόσμο το προσφέρουν σήμερα.

Σύμφωνα δε με τον Robin McLaren «μόνο 1.5 δισεκατομμύρια από τα εκτιμώμενα 6 δισεκατομμύρια γεωτεμάχια σε παγκόσμια κλίμακα έχουν δικαιώματα καταγεγραμμένα σε συστήματα διοίκησης της γης» (McLaren, 2011).

Η Ελλάδα τα τελευταία χρόνια ξεκίνησε μια τέτοια προσπάθεια. Απαιτείται όμως πολύς δρόμος για να πλησιάσουμε σε ένα ικανοποιητικό επίπεδο τις πιο προηγμένες στον τομέα χώρες. Κατά τη γνώμη μου υπάρχει ένα έλλειμμα γνώσης ακόμα και σήμερα, που συνοδευόμενο με εγγενείς αδυναμίες, συντεχνιακές προκαταλήψεις αλλά και μικρά ή μεγαλύτερα συμφέροντα, λάθος πρακτικές και αντιλήψεις κάνει αυτό το δρόμο ακόμη πιο δύσκολο. Με τις μέχρι σήμερα επιλογές τόσο στο νομοθετικό πλαίσιο όσο και στην διαδικασία σύνταξης του Κτηματολογίου στην Ελλάδα έχουν οριστικοποιηθεί οι βασικές αρχές και στόχοι του Ελληνικού Κτηματολογίου, μετά από μια εικοσαετία περίπου από την έναρξη της υλοποίησής του και αποτυπώνονται στο νομικό πλαίσιο του αλλά και στο οργανωτικό – επιχειρησιακό επίπεδο. Οι επιλογές, τις οποίες είχε τη δυνατότητα να αντιμετωπίσει η Πολιτεία σχετικά με τον τρόπο υλοποίησης ενός Κτηματολογικού Συστήματος στην Ελλάδα, ήταν διαφορετικές. Αυτή που επιλέχτηκε όμως προβλέπει ότι:

***Το Κτηματολόγιο είναι εκείνο το Ενιαίο Σύστημα Πληροφοριών, το οποίο αποδεικνύει την τεχνική και τη νομική κατάσταση όλων των ακινήτων, ανεξάρτητα από τη χρήση τους ή τα άλλα δεδομένα τους, σε κάθε χρονική στιγμή και αποδίδει επίσης και πρόσθετες πληροφορίες για την άσκηση πολιτικής γης.***

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο δεν μεταβάλλει τη διαδικασία σύστασης, μετάθεσης και μεταβολής εμπραγμάτων δικαιωμάτων στο στάδιο της δικαιοπραξίας. Αυτή η διαδικασία αντί να ολοκληρώνεται με την μεταγραφή του εγγράφου στα Βιβλία Μεταγραφών και Υποθηκών θα ολοκληρώνεται με την εγγραφή των πράξεων στα Κτηματολογικά Βιβλία.

## **2. Αποτίμηση**

Για τη σύνταξη του Κτηματολογίου συνήθως σήμερα, σε χώρες που δεν υφίσταται ως θεσμός, όπως η Ελλάδα, επιλέγονται μεθοδολογίες και τεχνικές, οι οποίες οδηγούν σε μια σχετικά σύντομη ολοκλήρωση του έργου, με διοικητικές διαδικασίες

καταγραφής των δικαιωμάτων, με περιορισμό της ακρίβειας των αποτυπώσεων, με αξιοποίηση του ιδιωτικού τομέα σε σημαντικό βαθμό και με ενεργή συμμετοχή των δικαιούχων. Επιπλέον στη αρχική διαδικασία σύνταξης του Ελληνικού Κτηματολογίου μπορεί κάποιος να παρατηρήσει ότι δόθηκε σημαντική έκταση στις κτηματογραφήσεις, οι οποίες περιέλαβαν ένα σημαντικό ογκώδες «πilotικό» πρόγραμμα, το οποίο ακολουθήθηκε από κυρίως πρόγραμμα με κάλυψη μεγάλου τμήματος της Ελληνικής επικράτειας, χωρίς να ολοκληρωθεί το pilotικό πρόγραμμα. Δεν δόθηκε μεγάλο βάρος στη συγκρότηση μηχανισμών αξιοποίησης των στοιχείων (Κτηματολογικά Γραφεία), στην ανάπτυξη στελεχιακού δυναμικού και περιφερειακής υποδομής. Οι αστοχίες αυτού του προγράμματος διαμόρφωσαν ένα αρνητικό κλίμα στην Ελληνική κοινωνία απέναντι στο Κτηματολόγιο, το οποίο «αξιολογήθηκε κατάλληλα» από φορείς και πρόσωπα, που είναι εχθρικοί με το έργο για λόγους κυρίως προσωπικού συμφέροντος ή / και ικανοποίηση μικροπολιτικών φιλοδοξιών και το οποίο πήρε αρκετό χρόνο μέχρι να αναστραφεί.

Η υψηλή ποιότητα του έργου της κτηματογράφησης που επιτελείται σήμερα καταδεικνύεται από τα στοιχεία της Ανάρτησης των νέων προγραμμάτων, σύμφωνα με τα οποία το ποσοστό αιτήσεων διόρθωσης/ ενστάσεων που υποβλήθηκαν **δεν ξεπερνά το 3%**, έναντι 20% κατά μέσο όρο στα πρώτα προγράμματα κτηματογράφησης. Το ποιοτικό αυτό άλμα είναι αποτέλεσμα της μεγάλης εμπειρίας που έχει αποκτηθεί, αλλά και του υψηλού επιπέδου προδιαγραφών και ελέγχων του έργου. Σήμερα επιστημονικοί και άλλοι φορείς, που αρχικά αντιμετώπισαν με δυσπιστία το Κτηματολόγιο, έχουν συνειδητοποιήσει την αναγκαιότητά του και το στηρίζουν.

Τα χρόνια προβλήματα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, όπως νομικό πλαίσιο, έλλειψη τίτλων, καταπατήσεις, παράνομες κατατιμήσεις, αναγνώριση «ανωμάλων δικαιωπραξιών», μη ισχυροί τίτλοι, ακίνητα που είναι καταγεγραμμένα στα Υποθηκοφυλακεία αλλά δεν υπάρχουν ή δεν μπορούν να εντοπισθούν, διοικητικές πράξεις και έργα, που υλοποιούνται ταυτόχρονα με την σύνταξη του Κτηματολογίου (π.χ. αναδασμοί, απαλλοτριώσεις, επεκτάσεις σχεδίων πόλεων), διαμορφώνουν ένα ακόμη παράγοντα, που δημιουργεί δυσκολίες στο πρόγραμμα. Επίσης όσον αφορά στην υφιστάμενη χαρτογραφική υποδομή η απουσία αξιόπιστων χαρτών και οι διαφορετικές τεχνικές προδιαγραφές σύνταξής τους, από ένα τεράστιο σε πλήθος φορέων και υπηρεσιών, που ανήκουν σχεδόν σε όλο το εύρος της Δημόσιας Διοίκησης, έχουν σε πολλές περιπτώσεις ως αποτέλεσμα αναξιόπιστο υπόβαθρο, που δημιουργεί προβλήματα αντί να βοηθά. Τα προβλήματα του χαρτογραφικού υποβάθρου εντάθηκαν από εφαρμογές διοικητικών πράξεων με λάθη, από απουσία τοπογραφικών διαγραμμάτων στις μεταβιβάσεις και σε μερικές περιπτώσεις από εσκεμμένα λανθασμένα τοπογραφικά διαγράμματα.

Για πρώτη φορά ενιαίο υπόβαθρο σε μεγάλες κλίμακες δημιουργήθηκε το 2009 από την ΕΚΧΑ ΑΕ (με τη μορφή ορθοεικόνων LSO και VLSO, υπόβαθρο το οποίο διατίθεται στους αναδόχους των συμβάσεων κτηματογράφησης, από τον Φεβρουάριο του 2010 σε όλους τους δημόσιους φορείς και από τον Μάιο του 2010

στο διαδίκτυο για όλους τους πολίτες.

Ο σχετικά πρόσφατος τελευταίος νόμος για το Κτηματολόγιο (Ν.4164/13), που έφτασε στη Βουλή μετά από τρία χρόνια προετοιμασίας, λόγω συχνής εναλλαγής υπουργών και αντιλήψεων, καθώς και συνεχνιακών αντιδράσεων ή / και προσωπικών εμμονών, επέφερε σημαντικές θετικές και απαραίτητες αλλαγές. Οι αλλαγές αυτές εντοπίζονται:

- σε **θεσμικό / οργανωτικό** επίπεδο, με την κατάργηση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και την αναβάθμιση της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., η οποία μετονομάστηκε σε ΕΚΧΑ Α.Ε. και ανέλαβε νέες αρμοδιότητες τόσο στον τομέα του Κτηματολογίου και των Χαρτογραφίσεων όσο και των Δασικών Χαρτών και των περιοχών NATURA,
- σε επίπεδο **επιτάχυνσης της διαγωνιστικής διαδικασίας** ανάθεσης των μελετών κτηματογράφησης, με την κατάργηση του σταδίου υποβολής και αξιολόγησης τεχνικών προσφορών και την πρόβλεψη άλλων συμπληρωματικών ρυθμίσεων,
- σε επίπεδο **υλοποίησης της Κτηματογράφησης**, με την πρόβλεψη για υποχρεωτική υποβολή από πλευράς του Δημοσίου δηλώσεων του Ν. 2308/95 και αιτήσεων διόρθωσης / ενστάσεων, με την αυστηροποίηση των διαδικασιών για την υποβολή δηλώσεων με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησιμότητα για την περαιτέρω προστασία της δημόσιας περιουσίας, με την δυνατότητα μερικής περαιώσης της Κτηματογράφησης, με την οικονομική ελάφρυνση των πολιτών και με την υιοθέτηση ή και επέκταση ηλεκτρονικών υπηρεσιών από αναδόχους, πολίτες, φορείς και υποθηκοφύλακες,
- σε επίπεδο **λειτουργίας του Κτηματολογίου**, με την βελτίωση και απλοποίηση των συναλλαγών στα Κτηματολογικά Γραφεία, με την ενδυνάμωση του ρόλου της ΕΚΧΑ Α.Ε., με την επέκταση της δυνατότητας αξιοποίησης σύγχρονων τεχνολογιών, με τη μείωση του κόστους για τον πολίτη και με την απλοποίηση νομικών, δικαστικών και τεχνικών διαδικασιών (ΕΚΧΑ Α.Ε. 2013).

### 3. Προϋποθέσεις

Σήμερα πρέπει να δούμε το Κτηματολόγιο ως εκείνο το Σύστημα Πληροφοριών Γης, το οποίο:

- περιέχει τις ελάχιστες απαραίτητες πληροφορίες για την τεκμηρίωση της αποδεικτικής ισχύος του (ακριβής προσδιορισμός ακινήτων και εμπράγματων δικαιωμάτων) και της στήριξης αναπτυξιακών αποφάσεων με την καταγραφή της χρήσης των ακινήτων,
- συλλέγει και καταγράφει αυτές τις πληροφορίες με τη χρήση απλών διαδικασιών στους Κτηματολογικούς Πίνακες και τα Κτηματολογικά Βιβλία και αποδίδει την μορφή και τη χωρική συσχέτιση των ακινήτων σε Κτηματολογικούς χάρτες,

- περιλαμβάνει όλα τα γεωτεμάχια της χώρας ανεξάρτητα από τη χρήση, το μέγεθος και τη μορφή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.
- τα στοιχεία του τηρούνται σε ηλεκτρονική μορφή και ενημερώνονται διαρκώς μετά από κάθε κτηματολογική μεταβολή, με την υιοθέτηση απλών και συγκεκριμένων διαδικασιών.

Με την τήρηση, ενημέρωση και απόδοση αυτών των πληροφοριών με σύγχρονο τρόπο σε όλους τους χρήστες του, το Κτηματολόγιο θα αποτελέσει τη βάση για την Ελληνική Υποδομή Γεωγραφικών Πληροφοριών και θα συμβάλλει σε μια ξεκάθαρη αγορά ακινήτων, με σίγουρους τίτλους και αξιόπιστα δεδομένα, θα συμβάλλει στην ανάπτυξη της παραγωγικότητας με τον τερματισμό των ιδιοκτησιακών διαφορών και θα υποστηρίζει μέτρα και πολιτικές, που οδηγούν στην οικονομική ανάπτυξη και σε μια βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων στην Ελλάδα. Διαμορφώνεται με αυτό τον τρόπο το Κτηματολόγιο ως ένα ισχυρό **Σύστημα Διαχείρισης της Γεωπληροφορίας**.

Όλοι οι φορείς (Δημόσιοι και Ιδιωτικοί), οι οποίοι δημιουργούν περιγραφικές και χαρτογραφικές Βάσεις Δεδομένων, που αφορούν στα ακίνητα θα πρέπει:

- να χρησιμοποιούν τον **Κωδικό Αριθμό του Εθνικού Κτηματολογίου, ως αναγνωριστικό στοιχείο των ακινήτων,**
- να χρησιμοποιούν το ίδιο σύστημα αναφοράς με το Κτηματολόγιο,
- να χρησιμοποιούν τα κτηματολογικά διαγράμματα και τα χαρτογραφικά υπόβαθρα του κτηματολογίου, ως βάση για όλες τις παρεμβάσεις στο χώρο.
- στο μέλλον να μην εκτελούν χαρτογραφήσεις ή κτηματογραφήσεις (παρά μόνο συμπληρωματικές) ίδιας ή μικρότερης κλίμακας με αυτές των κτηματολογικών διαγραμμάτων και υποβάθρων.

Τα όσα αναφέρθηκαν αποτελούν κάποια από τα σημεία τα οποία πρέπει να ληφθούν υπ' όψη ώστε το Κτηματολόγιο να ολοκληρωθεί ως έργο και να αποκτήσει την δυναμική του ως θεσμός υποστήριξης αναπτυξιακών παρεμβάσεων, με βάση τα δεδομένα για το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τη θέση, το σχήμα και το μέγεθος των γεωτεμαχίων και όχι ένας διαφορετικός πιο ορθολογικός τρόπος τεκμηρίωσης και υποστήριξης των μεταβολών των εγγραπτών δικαιωμάτων. Η μέχρι τώρα λειτουργία του με μεταβατικό και διακριτό τρόπο (τα περιγραφικά δεδομένα επεξεργάζονται από τα Υποθηκοφυλακεία, που λειτουργούν ως μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία και τα χωρικά από την ΕΚΧΑ Α.Ε.), απαιτεί άμεση λειτουργία της οριστικής δομής του Κτηματολογίου. **Χωρίς «οριστικά» Κτηματολογικά Γραφεία, σύγχρονα και αποτελεσματικά στη λειτουργία τους, κατά τη γνώμη μου δεν έχουμε ολοκληρωμένο Κτηματολόγιο** (Αρβανίτης 2000).

Μια άλλη σημαντική παράμετρος για την ανάπτυξη του Κτηματολογίου είναι η διαμόρφωση εκείνων των στελεχών, τα οποία θα στηρίζουν το έργο σε όλα τα αντικείμενα και σε όλα τα επίπεδα διοίκησης και καθημερινής δουλειάς, μέσα από διαδικασίες συνεχούς επιμόρφωσης με τη συμμετοχή και των Πανεπιστημιακών

Τμημάτων, ώστε στο μέλλον το έργο και ο θεσμός του Κτηματολογίου να περάσουν **στα χέρια άρτια καταρτισμένων Ελλήνων επιστημόνων**, σε όλα τα στάδια σύνταξης, διαχείρισης και λειτουργίας του.

Αυτό απαιτείται γιατί ακόμη και σήμερα διατυπώνονται απόψεις, οι οποίες οδηγούν στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει πλήρης κατανόηση του μεγέθους, της πολυπλοκότητας, της σύγχρονης προσέγγισης αλλά ακόμη και του ίδιου του γνωστικού αντικειμένου του Εθνικού Κτηματολογίου.

Σε αντίθεση με τις παραπάνω λογικές προσωπικά υποστηρίζω, πως η σύνταξη του Ελληνικού Κτηματολογίου, απαιτεί την ταυτόχρονη, συνδυαστική και απόλυτα συντεταγμένη στον κοινό στόχο εκπόνηση τόσο της τεχνικής όσο και της νομικής εργασίας, με τη χρήση σύγχρονων τεχνολογιών πληροφορικής και τεχνικών Project Management. Ως παράδειγμα μπορεί να αναφερθεί πως η επεξεργασία των δηλώσεων και η πρόκριση των δικαιωμάτων οφείλει να υλοποιείται μόνο από νομικούς, ο προσδιορισμός της θέσης και των άλλων χωρικών χαρακτηριστικών των ακινήτων μόνο από μηχανικούς και η μονοσήμαντη ταύτιση ακινήτων με δικαιώματα πρέπει να ολοκληρώνεται με συνεργασία νομικών και μηχανικών και με την συμβολή των ειδικών στα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών και τις Βάσεις Δεδομένων. Οι Managers του έργου θα πρέπει να φροντίσουν να διατεθούν οι σωστοί ανθρώπινοι και υλικοί πόροι, ανάλογα με τον όγκο και τις απαιτήσεις κάθε εργασίας, ώστε το συγκεκριμένο και τα υπόλοιπα αντικείμενα της Κτηματογράφησης να ελεγχθούν ποιοτικά και να παραδοθούν σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές και τις προβλέψεις του χρονοδιαγράμματος (Αρβανίτης 2014).

Η Κτηματογράφηση για την σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου σήμερα απαιτεί:

- *Από τους Αγρονόμους Τοπογράφους Μηχανικούς*: Υψηλή επιστημονική κατάρτιση στο αντικείμενο των Κτηματολογικών αποτυπώσεων και των σύγχρονων τοπογραφικών (G.P.S. – HEPOS), φωτογραμμετρικών και δορυφορικών / τεχνικών, καθώς και εμπειρία στην συγκρότηση Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών ή/και Χωρικών Βάσεων Δεδομένων. Αυτή πρέπει να συνοδεύεται από πολύ καλή γνώση των τεχνικών προβλημάτων και ιδιαιτεροτήτων της περιοχής μελέτης καθώς και από μια επαρκή γνώση και αντίληψη βασικών νομικών εννοιών και των διοικητικών πράξεων και διαδικασιών, που συνέβαλλαν στη διαμόρφωση της κτηματικής διάρθρωσης και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος κάθε περιοχής μελέτης. Πρέπει τέλος να είναι εξοικειωμένοι με την χρήση τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών, καθώς και με βασικές γνώσεις Διοίκησης Έργων.
- *Από τους Νομικούς*: Άρτια νομική κατάρτιση ιδιαίτερα στο Εμπράγματο και γενικότερα στο Αστικό Δίκαιο, εμπειρία και αναλυτικότερη γνώση της Κτηματολογικής Νομοθεσίας. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δώσουν στις μεταβολές, που επέφερε στην Κτηματολογική Νομοθεσία ο Νόμος 4164/2013, οι οποίες είναι σημαντικότερες, αποτελούν καταστάλαγμα της μακροχρόνιας εμπειρίας, δι-

ευκολύνουν τους πολίτες και αποσαφηνίζουν ρόλους, διαδικασίες και αρμοδιότητες. Η νομική κατάρτιση πρέπει να συνοδεύεται από πολύ καλή γνώση των νομικών προβλημάτων και ιδιαιτεροτήτων της περιοχής μελέτης καθώς και από μια επαρκή γνώση και αντίληψη βασικών τεχνικών εννοιών και των διοικητικών πράξεων και διαδικασιών, που συνέβαλλαν στη διαμόρφωση της κτηματικής διάρθρωσης και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος κάθε περιοχής μελέτης. Πρέπει τέλος να είναι εξοικειωμένοι με την χρήση Τεχνολογιών Πληροφορικής, καθώς και με βασικές γνώσεις Διοικητικού Δικαίου και Διοίκησης Έργων.

- *Από τους Επιστήμονες της Πληροφορικής:* Άρτια εξειδίκευση σε Περιγραφικές και Χωρικές Βάσεις Δεδομένων, Δίκτυα ή/και Επικοινωνίες. Σαφή κατανόηση των βασικών κτηματολογικών εννοιών και διαδικασιών και ιδιαίτερα του μοντέλου δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου, τόσο όσον αφορά στα νομικά όσο και στα χωρικά δεδομένα.
- *Από τους Ειδικούς στη Διοίκηση Έργων (Project Managers):* Άρτια γνώση των τεχνικών και εργαλείων Project Management και ιδιαίτερη εμπειρία στην υλοποίηση μεγάλων έργων. Αυτή πρέπει να συνοδεύεται από σαφή κατανόηση των βασικών κτηματολογικών εννοιών και διαδικασιών και ιδιαίτερα του μοντέλου δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου, τόσο όσον αφορά στα νομικά όσο και στα χωρικά δεδομένα.

Απαιτεί επιπλέον τη συνεργασία όλων αυτών των διακριτών επιστημόνων, την υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού υλοποίηση της επίβλεψης από την ΕΚΧΑ Α.Ε., την κινητοποίηση δικαιούχων και επαγγελματικών φορέων σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο και την συμμετοχή και συνεργασία σε όλα τα στάδια των υπηρεσιών και των φορέων του Δημόσιου και του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα.

#### **4. Πολυδιάστατο Διαλειτουργικό Ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο**

Η συζήτηση για το όραμα ενός πολυδιάστατου Κτηματολογίου στην Ελλάδα δεν πρέπει να φαντάζει ως «φιλολογική» στη σύγχρονη οικονομική πραγματικότητα. Γιατί, πέρα από όλα τα οφέλη που θα αποφέρει στη χώρα το Κτηματολόγιο ως το πλέον σύγχρονο σύστημα καταγραφής ακινήτων, εμπράγματων δικαιωμάτων και συναλλαγών γης, είναι ο θεσμός που θα συμβάλει ουσιαστικά στην επίλυση μιας σειράς δυσλειτουργιών της δημόσιας διοίκησης, που επιτακτικά πλέον καλούμαστε να αντιμετωπίσουμε με την αναδιοργάνωση και τον εκσυγχρονισμό του δημόσιου τομέα. Παράλληλα, ο αναπτυξιακός χαρακτήρας του Κτηματολογίου, στον οποίο αναφερόμαστε συχνά, δεν είναι μια αφηρημένη έννοια, αλλά συγκεκριμενοποιείται στο βαθμό που όλο και περισσότεροι χρήστες/φορείς έχουν τη δυνατότητα να βασίζονται τα δεδομένα τους σε μια αξιόπιστη κτηματολογική βάση και να αντλούν συνδυαστικά πληροφορίες από αυτήν (ΕΚΧΑΑΕ, 2013).

Αναζητώντας το δρόμο προς ένα «διαλειτουργικό» Κτηματολόγιο, το οποίο, εκτός



από τις πληροφορίες που αφορούν τα ακίνητα (θέση, μέγεθος, δικαιώματα), είναι δυνατό να διασυνδέει πρόσθετες πληροφορίες, οδηγούμαστε σ' αυτό που σήμερα θεωρείται η μετεξέλιξή του: ένα ολοκληρωμένο Σύστημα Πληροφοριών και Διοίκησης της Γης. Σ' ένα τέτοιο σύστημα όλες οι συνιστώσες της πληροφορίας ενημερώνονται από τους αρμόδιους φορείς και χρησιμοποιούνται για πάρα πολλούς σκοπούς (δημοσιονομικούς, αξιοποίησης γης, προστασίας του περιβάλλοντος κ.α.)

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

Η Ευρωπαϊκή Ένωση με διάφορα προγράμματα δράσης όπως είναι το i2010, eEurope2005, καθόρισε μία στρατηγική για την ηλεκτρονική διακυβέρνηση προσφέροντας άμεση και ασφαλή πρόσβαση στο διαδίκτυο, στις διασυνδέσεις μεταξύ των κρατών-μελών αλλά και στην εισαγωγή ηλεκτρονικών υπηρεσιών μάθησης, υγείας και συναλλαγών. Στοχεύουν στην αναβάθμιση της απόδοσης και αποτελεσματικότητας των δημόσιων υπηρεσιών και στην εύκολη ταυτοποίηση με ηλεκτρονικά μέσα, των πολιτών κατά τις συναλλαγές τους με τις δημόσιες υπηρεσίες, σε κάθε κράτος-μέλος. Η αμφίδρομη αυτή σχέση διασύνδεσης και αλληλεπίδρασης είναι αναγκαία καθώς αποσκοπεί στη δημιουργία ενός συστήματος e-C ενήμερο σε κάθε μεταβολή των χωρικών δεδομένων κατά το δυνατό σε real time προκειμένου να καταλήξει σε βάθος χρόνου σε μείωση της γραφειοκρατίας και εξασφάλιση διαφάνειας και ασφάλειας στις συναλλαγές (Ζεντέλης, 2011).

Το ηλεκτρονικό κτηματολόγιο είναι ένα υποσύνολο της τεχνολογίας της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης. Πιο συγκεκριμένα, αποτελεί ένα σύνολο ηλεκτρονικών υπηρεσιών οι οποίες αφορούν την αυτοματοποίηση της διαδικασίας διοίκησης γης. **Ως διοίκηση γης (landadministration) ορίζεται η διαδικασία προσδιορισμού, καταγραφής και διάδοσης πληροφορίας, σχετικής με την ιδιοκτησία, αξία και χρήση της γης, όταν εφαρμόζονται πολιτικές διαχείρισης γης** (Paul van der Molen, 2003).

Το Ελληνικό (Εθνικό Κτηματολόγιο) καθώς άρχισε να υλοποιείται μετά το 1995 και η πρώτη λειτουργία Μεταβατικού Κτηματολογικού Γραφείου (Μ.Κ.Γ.) ξεκίνησε το 2003, σε μια εποχή που τόσο σε διεθνές επίπεδο αλλά και στην Ελλάδα η

τεχνολογία της πληροφορικής είχε κάνει γιγαντιαία βήματα εξέλιξης, ενσωμάτωσε άμεσα νέες τεχνικές παρά την υπαρκτή αδυναμία της συντριπτικής πλειοψηφίας των προϊσταμένων των Μ.Κ.Γ. (υποθηκοφυλάκων) στο σχετικό αντικείμενο. Τόσο σε νομοθετικό επίπεδο (ιδίως με τον νόμο 4164/2013), αλλά κυρίως σε στελεχιακό και σε οργανωτικό επίπεδο του κεντρικού φορέα σύνταξης και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου (αρχικά ως ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. και από το 2013 ως ΕΚΧΑ Α.Ε.), η υιοθέτηση των σύγχρονων πρακτικών λειτουργίας ενός συστήματος Κτηματολογίου είναι στο κέντρο των βασικών επιλογών. Η ΕΚΧΑ Α.Ε. έχει κατακτήσει σημαντικές διεθνείς και ελληνικές διακρίσεις για τις ψηφιακές υπηρεσίες της και διαθέτει σύγχρονο εξοπλισμό πληροφορικής. Το σημαντικότερο γεγονός όμως είναι πως διαθέτει στελέχη υψηλής επιστημονικής κατάρτισης και επαγγελματισμού σε όλες τις μονάδες, οι οποίες υποστηρίζουν τα πληροφοριακά συστήματα και τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες.

Η μεγάλη πλειοψηφία επίσης των αναδόχων της Κτηματογράφησης διαθέτει υψηλό επίπεδο τόσο από πλευράς γνωστικού υποβάθρου όσο και από πλευράς πληροφοριακής υποδομής. Οι απαιτήσεις των προκηρύξεων των συμβάσεων Κτηματογράφησης, όπου είναι απαραίτητο στελεχιακό δυναμικό με αποδεδειγμένη εμπειρία σε Βάσεις Δεδομένων, Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών και Δικτύων συμβάλλουν σημαντικά σε αυτή την κατεύθυνση. Επίσης οι αναλυτικές τεχνικές προδιαγραφές της Κτηματογράφησης στηρίζονται σε μια υψηλού επιπέδου ηλεκτρονική λειτουργία τόσο της εκπόνησης όσο και της επίβλεψης των μελετών, καθώς προβλέπουν μεταξύ άλλων:

- Σύνταξη του χρονοδιαγράμματος με κατάλληλο λογισμικό.
- Αναλυτικές απαιτήσεις οργάνωσης ενός Γραφείου Κτηματογράφησης και Γραφείου Υποστήριξης της Λειτουργίας σε εξοπλισμό και λογισμικά πληροφορικής.
- Ηλεκτρονική υποβολή δηλώσεων (ως αποκλειστική εναλλακτική επιλογή πλην της επιτόπιας προσέλευσης)
- Αποκλειστικά ηλεκτρονική επεξεργασία των δηλώσεων.
- Σάρωση όλων των υποβαλλόμενων εγγράφων.
- Κεντρική Βάση Δεδομένων στην ΕΚΧΑ Α.Ε. για την καταχώριση όλων των δεδομένων των δηλώσεων.
- Δημιουργία Βάσης Περιγραφικών Κτηματολογικών Δεδομένων.
- Δημιουργία Βάσης Χωρικών Δεδομένων.
- Ψηφιακή διασύνδεση Περιγραφικής και Χωρικής Πληροφορίας.
- Αυτοματοποιημένους ελέγχους διαδικασιών και παραδοτέων.
- Ηλεκτρονική Ανάρτηση και παραγωγή των σχετικών αποσπασμάτων.

Σε επίπεδο Λειτουργούντος Κτηματολογίου οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες είναι αποκλειστική σχεδόν επιλογή καθώς μεταξύ άλλων:

- Τα αποτελέσματα της Κτηματογράφησης (Ψηφιακές Βάσεις Περιγραφικών και

Χωρικών Δεδομένων – Ψηφιακά Κτηματολογικά Διαγράμματα και Πίνακες) μετατρέπονται σε Ψηφιακά Κτηματολογικά Βιβλία και Κτηματολογικά Διαγράμματα Λειτουργίας, στην Κεντρική Βάση Δεδομένων της ΕΚΧΑ Α.Ε.

- Οι δικαιούχοι ενημερώνονται ηλεκτρονικά για τα αποτελέσματα της Κτηματογράφησης,
- Σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία έχει εγκατασταθεί και λειτουργεί το Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ).
- Το σύνολο των αιτήσεων καταχώρισης και διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων διαχειρίζονται με ηλεκτρονική μορφή.
- Υποβάλλονται σε ψηφιακή μορφή ή σαρώνονται υποχρεωτικά από τον Απρίλιο του 2014 και μετά όλα τα έγγραφα που συνοδεύουν τις πράξεις.
- Οι γεωμετρικές - χωρικές μεταβολές διαχειρίζονται αποκλειστικά ηλεκτρονικά από την ΕΚΧΑ Α.Ε. τόσο σε μεμονωμένα ακίνητα όσο και σε περιπτώσεις διοικητικών πράξεων.
- Στα Κτηματολογικά γραφεία η έρευνα των επαγγελματιών γίνεται αποκλειστικά με τη χρήση της πληροφοριακής υποδομής.

Αποτέλεσμα αυτής της ηλεκτρονικής λειτουργίας είναι η αναβάθμιση του γνωστικού επιπέδου και των νομικών συμμετεχόντων στις διαδικασίες του Κτηματολογίου (συμβολαιογράφων και δικηγόρων) και ο στόχος είναι το 2015 να υποβάλλονται όλα τα συμβόλαια ηλεκτρονικά στο σύστημα.

Η ΕΚΧΑ Α.Ε. επίσης υποστηρίζει με σύγχρονο ηλεκτρονικό τρόπο τόσο τις διαδικασίες συλλογής των δεδομένων (μέσω του συστήματος HEPOS), όσο και την διάθεση των υποβάθρων της σε Δημόσιους φορείς και πολίτες μέσω ηλεκτρονικών υπηρεσιών. Η διάθεση αυτή των υποβάθρων (κυρίως των LSO και των VLSO) από το 2010 δωρεάν στους Δημόσιους Φορείς και με υπηρεσία θέασης στους πολίτες και σε κάθε ενδιαφερόμενο, με τεχνολογικές διαδικασίες, οι οποίες έχουν βραβευθεί για την πρωτοτυπία τους τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, οδήγησε στην defacto αναγνώρισή τους ως υπόβαθρα κάθε δράσης της Ελληνικής πολιτείας, που απαιτεί χωρικά δεδομένα, γεγονός που αποτυπώνεται και σε όλες τις νομοθετικές και άλλες πρωτοβουλίες όχι μόνο του ΥΠΕΚΑ (Ταυτότητα Κτιρίων, Δίκτυο Γεωτρήσεων κ.λπ.) αλλά και άλλων Υπουργείων (ΥΠΟΜΕΔΙ, ΥΠΟΙΚ, ΥΠΠΟ κλπ.).

## **5. Βασικά Προβλήματα Επέκτασης Κτηματογράφησης**

Τα προβλήματα, σήμερα που το Κτηματολόγιο σχεδιάζεται να επεκταθεί και στις εναπομείνουσες περιοχές τις χώρας, είναι σημαντικά λόγω κυρίως:

- έλλειψης τίτλων κυριότητας σε ένα ποσοστό, που μπορεί να υπερβαίνει σε κάποιες περιοχές και το 50% των ακινήτων,

- περιορισμένων διοικητικών πράξεων,
- μεγάλων ποσοστών μη υλοποιημένων ορίων και
- χαμηλών αξιών.

Τα μεγάλα ποσοστά εσωτερικής και εξωτερικής μετανάστευσης, που παρατηρούνται σε ορεινές και νησιωτικές περιοχές και η οικονομική κρίση ενδέχεται να περιορίσουν ακόμη περισσότερο την συμμετοχή των δικαιούχων στη διαδικασία της Κτηματογράφησης. Υπάρχουν όμως μια σειρά από σημαντικά εκκρεμή ζητήματα σε σχέση με τον καθορισμό των «θεσμικών γραμμών» (δάση, αιγιαλοί) και το ιδιοκτησιακό καθεστώς πολλών περιοχών της χώρας, που απαιτούν κυρίως νομοθετικές πρωτοβουλίες και αποφάσεις της Πολιτείας:

- ΕΚΧΑ - ΥΠΕΚΑ και Αποκεντρωμένων Διοικήσεων για το θέμα της ολοκλήρωσης της κατάρτισης και κύρωσης των δασικών χαρτών,
- Υπουργείο Οικονομικών για την προστασία της Δημόσιας Περιουσίας και έκδοση παραχωρητηρίων σε κατοίκους, που δεν έχουν τίτλους σε πολλές περιοχές της χώρας, ενώ κατέχουν για μεγάλο χρονικό διάστημα ακίνητη περιουσία.
- ΥΠΑΑΤ για ολοκλήρωση αναδασμών και προσαρμογής της νομοθεσίας για γεωργική γη και βοσκοτόπους,
- Υπουργείο Εξωτερικών για τα ιδιοκτησιακά ζητήματα μειονοτήτων και κυρίως της μουσουλμανικής,
- Υπουργείο Εσωτερικών για τα θέματα του Κτηματολογίου των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης κ.λπ.)

Όλα τα παραπάνω και μια σειρά ακόμη μικρότερων ή μεγαλύτερων τοπικών ή ευρύτερων ζητημάτων (π.χ. Εκκλησιαστική και Μοναστηριακή Περιουσία, διαμάχες μεταξύ ομόρων ΟΤΑ, διενέξεις ΟΤΑ και Δημοσίου κ.λπ.) εάν δεν επιλυθούν θα δυσχεράνουν ή και θα καθυστερήσουν την ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης.

Ο προσδιορισμός των «θεσμικών γραμμών» δηλαδή των ορίων των κοινοχρήστων (αιγιαλοί, δρόμοι, πλατείες, λίμνες, ποταμοί κ.λπ.) και των προστατευόμενων με ειδικές συνταγματικές διατάξεις ιδιωτικής κτήσης ακινήτων, που ανήκουν στο Δημόσιο (δάση και δασικές εκτάσεις) αποτελεί προαπαιτούμενο για την οριοθέτηση και των ορίων των ιδιωτικής κτήσης γεωτεμαχίων κάθε μορφής.

Με τον όρο «θεσμικές γραμμές» εννοούνται πιο συγκεκριμένα:

- Η γραμμή αιγιαλού και παραλίας
- Οι γραμμές απαλλοτρίωσης για την κατασκευή τεχνικών έργων εκ μέρους του Δημοσίου (οδικοί άξονες, αεροδρόμια, σιδηροδρομικές γραμμές, λιμάνια κ.λπ.)
- Οι ρυμοτομικές γραμμές εντός σχεδίου πόλης και οι οριογραμμές οδών και πλατειών σε οικισμούς χωρίς σχέδιο πόλης.
- Τα όρια των δασών και των δασικών εκτάσεων.

Εκτός των παραπάνω που συνδέονται άμεσα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων υπάρχουν και θεσμικές γραμμές που επιτρέπουν ή απαγορεύουν χρήσεις

ή γενικότερα επεμβάσεις στο ακίνητο (π.χ. αρχαιολογικές ζώνες, περιοχές NATURA, ζώνες χρήσεων, όροι δόμησης κ.λπ.). Αυτές οι γραμμές δεν είναι απαραίτητο να αποτελέσουν τμήμα του Κτηματολογικού Συστήματος αλλά οι φορείς που τις διαχειρίζονται οφείλουν να αξιοποιούν τα κτηματολογικά υπόβαθρα.

Η μη ακριβής καταγραφή μέχρι σήμερα της συντριπτικής πλειοψηφίας των δημόσιων ακινήτων στο υφιστάμενο σύστημα εγγραφής της γης στην Ελλάδα (Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών) αλλά και η αβελτηρία του Κράτους να προστατεύσει αυτή την περιουσία του, έδωσε πρόσφορο έδαφος σε καταπατητές κάθε είδους διαχρονικά να επεκτείνουν την περιουσία τους ή να δημιουργήσουν ακίνητη περιουσία σε βάρος των Δημόσιων Κτημάτων. Η κατά καιρούς νομοθετική δραστηριότητα του Κράτους στην αναγνώριση αυθαιρέτων κτισμάτων, «ανωμάτων δικαιπραξιών» και άλλων μορφών παράνομης κατοχής δημόσιας γης και η απουσία χωροταξικού σχεδιασμού και Κτηματοκεντρικού Συστήματος καταγραφής της γης (Κτηματολόγιο) επέτεινε το πρόβλημα. Η εισαγωγή της υποχρεωτικής συμμετοχής του Δημοσίου στην διαδικασία της Κτηματογράφησης με τον νόμο 4164/2013, θα συμβάλλει πιστεύω θετικά στην προστασία των Δημόσιων Κτημάτων, πρέπει να συνοδευθεί, όμως αφενός με την οριστικοποίηση της γραμμής του αιγιαλού, όπου δεν έχει χαραχθεί μέχρι σήμερα, με την υιοθέτηση της Προσωρινής Οριογραμμής Αιγιαλού της ΕΚΧΑ Α.Ε.), ως τέτοιας, όπως προβλέπει και η πρόσφατη νομοθεσία και αφετέρου με την επιτάχυνση της διαδικασίας κατάρτισης και κύρωσης των δασικών χαρτών.

## **6. Η Τελική Εικόνα – Κάποιες Προτάσεις**

Σχηματικά η διασύνδεση των διαφορετικών βάσεων δεδομένων είναι απλή: η ΕΚΧΑ ΑΕ, ως βασικός φορέας τήρησης αξιόπιστων και ενημερωμένων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα κτηματοκεντρικά, θα μπορούσε να αντλεί τα στοιχεία των δικαιούχων από το Υπουργείο Εσωτερικών μέσω της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών, τις ονοματολογίες και αριθμήσεις οδών από τους ΟΤΑ, καθώς και όλες τις πολεοδομικές πληροφορίες από τις αντίστοιχες Πολεοδομίες (δημιουργώντας με τον τρόπο αυτό και το «αρχείο κτιρίων», που προβλέπεται από τον ν.2664/1998 για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου). Η δημιουργία της βάσης δεδομένων για την «ταυτότητα των Κτιρίων» σε διασύνδεση με το Κτηματολόγιο, που δρομολογήθηκε από το ΥΠΕΚΑ, οδηγεί σ' αυτή την προοπτική.

Παράλληλα, τα στοιχεία του Κτηματολογίου θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν ως βάση για να δομηθούν άλλες βάσεις δεδομένων της Πολιτείας π.χ. Περιουσιολόγιο. Εν προκειμένω αρκεί η συμπλήρωση του ΚΑΕΚ (μοναδικού αριθμού για κάθε κτηματογραφημένο ακίνητο) στο έντυπο της δήλωσης Ε9 για την ταυτοποίηση του ακινήτου. Η ήδη υλοποιούμενη διασύνδεση των βάσεων δεδομένων του Κτηματο-

λογίου με την Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων αποτελεί μια σημαντική εξέλιξη για την επίτευξη αυτού του στόχου. Προϋπόθεση για την αξιοποίηση του Κτηματολογίου ως ένα εργαλείο ανάπτυξης, όπως αυτό που περιεγράφηκε, είναι η οριστικοποίηση των θεσμικών γραμμών, δηλαδή των ορίων των δασών και δασικών εκτάσεων, των σχεδίων Πόλεων, των απαλλοτριώσεων και της Γραμμής Αιγιαλού. Αυτό, όμως, απαιτεί τη συνέργεια στον κοινό στόχο και πολλών άλλων φορέων του Δημόσιου Τομέα. Ένα τέτοιο Σύστημα Πληροφοριών Γης στηρίζει πολυδιάστατα την ανάπτυξη της κοινωνίας και ενισχύει τον ανταποδοτικό χαρακτήρα του έργου, καθώς δύναται να αξιοποιηθεί π.χ. στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, την ενίσχυση των επενδύσεων, τη θεσμοθέτηση μιας δίκαιης φορολογικής πολιτικής.

Η Κτηματολογική Νομοθεσία τόσο της Κτηματογράφησης (Νόμος 2308/95 και τροποποιητικοί) όσο και της Λειτουργίας (Νόμος 2664/98 και τροποποιητικοί) και οι σχετικές εφαρμοστικές αποφάσεις, προβλέπουν την ηλεκτρονική διαχείριση όλων των διαδικασιών και διακινούμενων εγγράφων του Εθνικού Κτηματολογίου.

Στο άρθρο 1 του Νόμου 4164/2013 έχει συμπεριληφθεί παράγραφος η οποία αναφέρει: «7. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού, όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρονται διατάξεις που αφορούν αρμοδιότητες σε σχέση, ιδίως με εργασίες αποτύπωσης και απεικόνισης γεωχωρικών περιβαλλοντικών δεδομένων, δεδομένων ρύπανσης, υδάτων, αέρα, δασικών χαρτών και κάθε άλλης γεωχωρικής πληροφορίας, μεταφέρονται από την έναρξη ισχύος του παρόντος στην ΕΚΧΑ Α.Ε. και κατανέμονται στους δύο πιο πάνω τομείς κατά θεματικό περιεχόμενο.»

## Βιβλιογραφία

- Αρβανίτης Α., 2000, *Κτηματολόγιο*, Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη.
- Αρβανίτης Α., 2008, *Εγχειρίδιο Εθνικού Κτηματολογίου*, Ηλεκτρονικό βιβλίο, ΤΑΤΜ, ΑΠΘ.
- Αρβανίτης Α., 2014, *Εγχειρίδιο Κτηματογράφησης*, Ηλεκτρονικό Βιβλίο, ΤΑΤΜ ΑΠΘ, [http://e-topo.web.auth.gr/.../data/egxeiridio\\_kthm\\_2014.pdf](http://e-topo.web.auth.gr/.../data/egxeiridio_kthm_2014.pdf).
- Αρβανίτης Α., 2014, *Κτηματολόγιο 2020*, ΖΗΤΗ, Θεσσαλονίκη.
- ΕΚΧΑ Α.Ε. 2013, [www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr).
- Ζεντέλης Π., 2011, «*περί ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΛΟΓΟΣ και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ*», Τόμος Α,Β Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2011 .
- Enemark S., Williamson I., Wallace J., 2005, *Building Modern Land Administration Systems in Developed Economies*, SPATIAL SCIENCE Vol. 50, No. 2.
- ISO, 2012, *ISO 19152:2012, Geographic Information – Land Administration Domain Model*, Geneva, Switzerland.

- Kaufman J., Steudler D., 1998, *CADASTRE 2014- A vision for a future cadastral system*, F.I.G., Commission 7, Working Group 7.1.
- Lemmen C., van Oosterom P., 2013, *The Land Administration Domain Model Standard*, 5<sup>th</sup> Land Administration Domain Model Workshop, Kuala Lumpur, Malaysia
- MCLaren R., 2011, *Crowdsourcing Support of Land Administration – A Partnership Approach*, FIG-Commission 7 meeting October 2011 Innsbruck  
[http://www.rics.org/site/scripts/download\\_info.aspx?downloadID=8083&fileID=10840](http://www.rics.org/site/scripts/download_info.aspx?downloadID=8083&fileID=10840).
- Papa, A., Arvanitis A., 2003, *Legal and technical aspects of recording and demarcation of the public estate boundaries, in Greece*, UN/ECE WPLA Workshop on Spatial Information Management for Sustainable Real Estate Market Best Practice Guidelines on Nation-wide Land Administration, Athens.
- Steudler D., 2006, *Swiss Cadastre Preparing for E-Government*, FIG Workshop on eGovernance, Knowledge Management and eLearning, Budapest, Hungary.
- United Nations, Economic Commission for Europe, 2004, *Guidelines on Real Property Units and Identifiers*, New York and Geneva.
- United Nations, Economic Commission for Europe, United Nations, 2005, *Land Administration in the Unece Region Development Trends and Main Principles*, New York and Geneva.
- Van der Molen P., 2003, *The Future Cadastres – Cadastres after 2014*, FIG Working Week 2003, Paris, France.
- Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A., 2010, *Land Administration for Sustainable Development*, ISBN 978-1-58948-041-4 , ESRI Press, CA USA.