

Απόστολος Λ. Αρβανίτης
Καθηγητής Α.Π.Θ.

Το κτηματολόγιο
ως σύστημα διοίκησης γης
και διαχείρισης γεωπληροφορίας

Κτηματολόγιο 2020

ISBN 978-960-456-423-1

© Copyright: Α. Αρβανίτης, Εκδόσεις ΖΗΤΗ, Θεσσαλονίκη, 2014

Το παρόν έργο πνευματικής ιδιοκτησίας προστατεύεται κατά τις διατάξεις του ελληνικού νόμου (Ν.2121/1993 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα) και τις διεθνείς συμβάσεις περί πνευματικής ιδιοκτησίας. Απαγορεύεται απολύτως η άνευ γραπτής άδειας του εκδότη κατά οποιοδήποτε τρόπο ή μέσο αντιγραφή, φωτοανατύπωση και εν γένει αναπαραγωγή, εκμίσθωση ή δανεισμός, μετάφραση, διασκευή, αναμετάδοση στο κοινό σε οποιαδήποτε μορφή (ηλεκτρονική, μηχανική ή άλλη) και η εν γένει εκμετάλλευση του συνόλου ή μέρους του έργου.

Φωτοστοιχειοθεσία Π. ΖΗΤΗ & Σια ΟΕ
Εκτύπωση 18ο χλμ Θεσ/νίκης-Περαίας
Βιβλιοδεσία Τ.Θ. 4171 • Περαία Θεσσαλονίκης • Τ.Κ. 570 19
Τηλ.: 2392.072.222 - Fax: 2392.072.229 • e-mail: info@ziti.gr



www.ziti.gr

ΒΙΒΛΙΟΠΩΛΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ - ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΔΙΑΘΕΣΗ:
Αρμενοπούλου 27, 546 35 Θεσσαλονίκη
Τηλ.: 2310.203.720, Fax: 2310.211.305 • e-mail: sales@ziti.gr

ΒΙΒΛΙΟΠΩΛΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ - ΠΩΛΗΣΗ ΛΙΑΝΙΚΗ-ΧΟΝΔΡΙΚΗ
Χαριλάου Τρικούπη 22, 106 79 Αθήνα
Τηλ.-Fax: 210.3816.650 • e-mail: athina@ziti.gr

ΣΤΟΑ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ - ΕΝΩΣΗ ΕΚΔΟΤΩΝ ΒΙΒΛΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ:
Πεσμαζόγλου 5, 105 64 Αθήνα • Τηλ.-Fax: 210.3211.097

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΒΙΒΛΙΟΠΩΛΕΙΟ: www.ziti.gr

Πρόλογος

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, παρουσιαζόμενη 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 (CADASTRE 2014) 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 κτηματολογικών 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 επιτρέπει να αποκαταστήσει το κόστος επένδυσης και τήρησης.

Σήμερα που είμαστε στο 2014, πρέπει να αποτιμήσουμε τα αποτελέσματα εκείνης της πρωτοβουλίας, καθώς φαίνεται ότι αυτή είχε σημαντικότερη επίδραση. Στην Ελλάδα έχουμε θέσει ως στόχο το 2020 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 (Land Administration Model), 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 ακόμη σήμερα. Σύμφωνα δε με τον Robin McLaren «μόνο 1.5 δισεκατομμύρια από τα εκτιμώ-

μενα 6 δισεκατομμύρια γεωτεμάχια σε παγκόσμια κλίμακα έχουν δικαιώματα καταγεγραμμένα σε συστήματα διοίκησης της γης» (Mc Laren, Crowdsourcing Support of Land Administration – A Partnership Approach 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 συνοδεύόμενο 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.

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. Η ολοκλήρωση αυτή θα επιτρέψει και στη χώρα μας να θεωρείται αναπτυγμένη χώρα, γιατί ήταν και είναι πεποίθησή μου πως εκείνο, που χαρακτηρίζει μια αναπτυγμένη χώρα είναι η ύπαρξη ενός **Συστήματος Διοίκησης της 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.

Επιπλέον στη αρχική διαδικασία σύνταξης του Ελληνικού Κτηματολογίου μπορεί κάποιος να παρατηρήσει ότι δόθηκε σημαντική έκταση στις κτηματογρα-

φήσεις, οι οποίες περιέλαβαν ένα σημαντικά 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 στελεχειακού δυναμικού και περιφερειακής υποδομής. Οι αστοχίες αυτού του προγράμματος διαμόρφωσαν ένα αρνητικό κλίμα στην Ελληνική κοινωνία απέναντι στο Κτηματολόγιο, το οποίο «αξιοποιήθηκε 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 κατατμήσεις, αναγνώριση «ανωμάτων δικαιοπραξιών», 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 Α.Ε. (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.

(<http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>)

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 υποστηρίξει 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) ίδιες 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.**

Ο πρόσφατος νόμος για το Κτηματολόγιο (Ν. 4164/13), που έφτασε στη Βουλή μετά από τρία χρόνια προετοιμασίας, λόγω συχνής εναλλαγής υπουργών και αντιλήψεων, καθώς και συντεχνιακών 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 Χαρτογραφήσεων 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 Χαρτογραφήσεων 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.

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.

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.ά.)

Η ΕΚΧΑ Α.Ε. έχει εκπονήσει Επιχειρησιακό Σχέδιο ολοκλήρωσης σύνταξης του Κτηματολογίου από τον Απρίλιο του 2012. Το σχέδιο περιλαμβάνει αναλυτικό σχεδιασμό Κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας, την ανάλυση των επιχειρησιακών επιλογών, τις προϋποθέσεις επίτευξης των επιχειρησιακών στόχων, καθώς και χρηματοοικονομικό σχεδιασμό του έργου μέχρι την ολοκλήρωσή του, το 2020. Το σχέδιο αυτό ελαφρώς τροποποιημένο, μετά και την ψήφιση του Ν. 4164/2013, οδήγησε στην προκήρυξη το φθινόπωρο του 2013 του τελευταίου προγράμματος Κτηματογράφησης για τις περιοχές της χώρας, που δεν έχουν ενταχθεί έως σήμερα σε κάποιο από τα προηγούμενα προγράμματα.

Συμπερασματικά έχουμε τη δυνατότητα να θεωρήσουμε σήμερα ότι ο στόχος για το Κτηματολόγιο 2020, στηρίζεται αφ' ενός στην αναγκαιότητα για τη συγκρότηση ενός ολοκληρωμένου Συστήματος Διοίκησης της Γης, ενός ισχυρότατου εργαλείου για την ανάπτυξη της χώρας και αφετέρου ενός σύγχρονου Συστήματος συλλογής και διαχείρισης της γεωπληροφορίας, ως απαραίτητης

πληροφοριακής υποδομής για την λήψη αποφάσεων σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Στέρεα βάση για αυτό θα αποτελέσει η καταγραφή, οριστικοποίηση και κατοχύρωση κάθε εμπράγματος και άλλου εγγραπτέου δικαιώματος, που ασκείται σε κάθε αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο (ακίνητο), από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και η μοναδική του σύνδεση μέσω προηγμένων τεχνολογικών λειτουργιών με τον προσδιορισμό των ακινήτων στο χώρο και η διαχρονική παρακολούθηση αυτής της σχέσης.

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 αντικείμενου του Εθνικού Κτηματολογίου. Ως παράδειγμα σημειώνεται η άποψη, η οποία αναφέρει: «*Οι μελέτες Εθνικού Κτηματολογίου είναι μεν μεγάλες ως προς τα τοπογραφικά και οικονομικά τους δεδομένα, επ' ουδενί όμως δεν αποτελούν έργο πέραν των γνώσεων και των επαγγελματικών εμπειριών που έχει κάθε Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός που κατέχει μελετητικό πτυχίο κατηγορίας 16*». Αυτή η αντίληψη είναι συντεχνιακή και ταυτίζεται με την αντίληψη, που υπήρχε το 1995 για το Κτηματολόγιο σε φορείς του τεχνικού κόσμου και οδήγησε στις αστοχίες των πιλοτικών προγραμμάτων του Κτηματολογίου. Λανθασμένες επίσης είναι οι αντιλήψεις, που εκφράζονται από ορισμένους νομικούς και φορείς νομικών, οι οποίες υποστηρίζουν πως η νομική καταγραφή και η τοπογραφική/χαρτογραφική αποτύπωση είναι δύο διαφορετικά αντικείμενα και μπορούν να εκτελεσθούν παράλληλα και ανεξάρτητα. Μια ακόμη λανθασμένη αντίληψη είναι εκείνη, η οποία θεωρεί το Κτηματολόγιο ως ένα έργο Πληροφορικής καθώς αποτέλεσμα της σύνταξής του είναι μια Βάση Δεδομένων Περιγραφικών και Χωρικών Πληροφοριών και υποστηρίζει ότι πρέπει να υλοποιείται από μεγάλες εταιρείες Πληροφορικής. Πρόσφατα προστέθηκε και μια επιπλέον λανθασμένη θεώρηση του Κτηματολογίου, ως ενός Project, το οποίο μπορεί να υλοποιηθεί αξιοποιώντας Project Management τεχνικές και εργαλεία και ρίχνοντας το κύριο βάρος στην οργάνωση μιας καλής γραμμής παραγωγής και στην αυστηρή ικανοποίηση νορμών και χρονοδιαγραμμάτων σε ατομικό και ομαδικό επίπεδο και όχι τόσο στην πλήρως ορθή τεχνική και νομική επεξεργασία των δεδομένων.

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.

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 («Κτηματολογικού Δικαίου» σύμφωνα με τον ομότιμο καθηγητή Δ. Παπαστερίου, όρο που χρησιμοποιεί στο αναλυτικότερο βιβλίο του, το οποίο με αυτό τον τίτλο εκδόθηκε το καλοκαίρι του 2013). 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, διευκολύνουν τους πολίτες και αποσαφηνίζουν ρόλους, διαδικασίες και αρμοδιότητες. Η νομι-

κή 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 επαγγελματιών 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.

Θέλοντας να συμβάλλω σ' αυτή τη διαδικασία από τη θέση του Πανεπιστημιακού Δασκάλου ετοίμασα αυτό το Βιβλίο, το οποίο μπορεί να αποτελέσει ένα χρήσιμο εργαλείο για τους φοιτητές και φοιτήτριες των σχετικών Πανεπιστημιακών Τμημάτων, αλλά και για όλους όσους εμπλέκονται στη διαδικασία σύνταξης και λειτουργίας του Κτηματολογίου. Το βιβλίο αυτό στηρίχθηκε σε επίσημα στοιχεία (Νομοθεσία, Τεχνικές Προδιαγραφές, κ.λπ.) και στα βιβλία, που εκδόθηκαν τα τελευταία χρόνια για τις διαφορετικές διαστάσεις του Κτηματολογίου, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Σε μεγάλο βαθμό στηρίχθηκα στην προσωπική μου εμπειρία, στην ερευνητική και εκπαιδευτική δουλειά στον Τομέα Κτηματολογίου Φωτογραμμετρίας και Χαρτογραφίας του ΤΑΤΜ ΑΠΘ και πιο συγκεκριμένα στα διδακτορικά, στις μεταπτυχιακές διατριβές και εργασίες των μαθημάτων, στις προπτυχιακές διπλωματικές εργασίες και στα θέματα των

φοιτητών και φοιτητριών μου. Σημαντική βοήθεια και υλικό βρήκα και από τους συναδέλφους μου στο αντίστοιχο επιστημονικό αντικείμενο στη ΣΑΤΜ του ΕΜΠ. Τέλος στηρίχθηκα στο προηγούμενο βιβλίο μου (ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, ΖΗΤΗ 2000) και στο Ηλεκτρονικό Βιβλίο (ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ, ΤΑΤΜ e-topo, 2008), τα περιεχόμενα των οποίων αυτό το βιβλίο επικαιροποιεί, επεκτείνει και ολοκληρώνει.

Η διαμόρφωση του κατάλληλου γνωστικού υποβάθρου στο αντικείμενο του Κτηματολογίου είναι απαραίτητο να βασιστεί στην ανάλυση των διαφορετικών συνιστωσών του και στην αποσαφήνιση των διαφορετικών εννοιών και αντικειμένων, σε όλες τις φάσεις κατανόησης, γνώσης και πρακτικής εφαρμογής του. Η θεμελίωση της γνώσης για το Κτηματολόγιο στηρίζεται:

- στην τεκμηρίωση του **εννοιολογικού πλαισίου** (με την καταγραφή και τον ορισμό των βασικών εννοιών),
- στην παρακολούθηση του **ιστορικού πλαισίου** (της εξέλιξης της έννοιας, της πρακτικής και των αντιλήψεων),
- στην κατανόηση του **θεσμικού - οργανωτικού πλαισίου** (της μορφής ανάπτυξης και λειτουργίας του θεσμού του Κτηματολογίου),
- στην μελέτη του **νομικού πλαισίου** (του συνόλου των κανόνων που διαμορφώνουν τα όρια και τις διαδικασίες κίνησης και συμπεριφοράς των μελών και των θεσμών μιας κοινωνίας),
- στην ανάλυση του **τεχνικού πλαισίου** (με την παράθεση και τον σαφή προσδιορισμό μεθόδων και διαδικασιών, που εμπλέκονται σε όλα τα στάδια του Κτηματολογίου),
- στην αναφορά του **κοινωνικού πλαισίου** (με την καταγραφή των επιδράσεων στο κοινωνικό σύνολο από το Κτηματολόγιο και αντίστροφα)
- και στη μελέτη του **οικονομικού πλαισίου** (με τον προσδιορισμό και την εξέταση των οικονομικών παραμέτρων του θεσμού).

Το βιβλίο αυτό θα θεωρηθεί ότι πέτυχε το σκοπό του, όταν όχι μόνο οι φοιτητές και διπλωματούχοι Αγρονόμοι Τοπογράφοι Μηχανικοί αλλά και επιστήμονες άλλων ειδικοτήτων βοηθηθούν στην αποσαφήνιση εννοιών, διαδικασιών και λειτουργιών στην Ελλάδα ενός ενιαίου, ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού Κτηματολογικού Συστήματος.

Για όσους θα ενδιαφερθούν να ασχοληθούν περισσότερο με το αντικείμενο, βασική πηγή γνώσης και πληροφόρησης αποτελεί η σημαντική βιβλιοθήκη του

Διεθνούς Γραφείου Κτηματολογίου και Καταγραφών της Γης (International Office of Cadastre and Land Records – OICRF), που τελεί υπό την αιγίδα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Τοπογράφων (Federation Internationale des Geometres – FIG. Άλλοι Οργανισμοί όπως η World Bank και φορείς, που λειτουργούν υπό την αιγίδα επιτροπών του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (π.χ. Food and Agriculture Organization – FAO, WPLA), Πανεπιστήμια όπως το Πανεπιστήμιο του New Branswick (Καναδάς), του Delft (Ολλανδία), του Aalborg (Δανία) και της Μελβούρνης (Αυστραλία) και μη κρατικοί φορείς, όπως η FIG (επιτροπές 3 και 7), αποτελούν σοβαρές βιβλιογραφικές πηγές. Πληροφόρηση για τα Κτηματολόγια στον κόσμο μπορεί να βρει, όποιος ενδιαφέρεται, στην ιστοσελίδα της Cadastral Template, για την Ευρώπη στην ιστοσελίδα της PCC (Permanent Committee on Cadastre), για τα «νομικά» συστήματα καταγραφής, στην ιστοσελίδα της ELRA (EUROPEAN LAND REGISTRY ASSOCIATION) και για την διασύνδεση των πληροφοριακών συστημάτων σε ευρωπαϊκό επίπεδο στην ιστοσελίδα του EULIS (European Land Information Service).

Σ' αυτό το σημείο θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου σε κάποιους ανθρώπους, που βοήθησαν για να ολοκληρωθεί αυτό το βιβλίο. Σημαντική βοήθεια στο εφαρμοσμένο πεδίο του Κτηματολογίου μου προσέφεραν συνάδελφοι από τον επαγγελματικό χώρο των Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών αλλά και των Νομικών και ιδιαίτερα τα στελέχη της Κτηματολόγιο Α.Ε. (νυν ΕΚΧΑ Α.Ε.), με τον υψηλό επαγγελματισμό τους και την σημαντική παραγωγή Κτηματολογικής γνώσης και βιβλιογραφίας τα τελευταία χρόνια. Σημαντικό τμήμα του βιβλίου, που αναφέρεται στο Ελληνικό Κτηματολόγιο, στηρίζεται σε διαχρονικό και συνεχώς ενημερωμένο υλικό, που αυτοί παρήγαγαν στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων τους. Αποτέλεσε εξαιρετική τιμή για μένα να συνεργάζομαι μαζί τους στενά από τον Δεκέμβρη του 2009 μέχρι τον Απρίλη του 2013. Ευχαριστώ επίσης τη διοίκηση της ΕΚΧΑ Α.Ε. που μου έδωσε την άδεια να χρησιμοποιήσω και να επεξεργαστώ υλικό που παρήγαγε και δημοσιοποίησε η εταιρεία.

Θεσσαλονίκη, 2014

Απόστολος Α. Αρβανίτης

Καθηγητής Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης

Περιεχόμενα

I. Βασικές εισαγωγικές γνώσεις κτηματολογίου

1.1	Η έννοια της γης	31
1.1.1	Η γη ως αντικείμενο καταγραφής	31
1.1.2	Διοίκηση / διαχείριση γης	34
1.1.3	Χρήση γης	36
1.1.4	Ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης	43
1.1.4.1	Ορισμοί - βασικές έννοιες	43
1.1.4.2	Δικαιώματα - περιορισμοί - υποχρεώσεις	45
1.1.4.3	Μορφές ιδιοκτησιακού καθεστώτος και δικαιώματα στη γη	51
1.1.4.4	Ιδιαίτερες μορφές δικαιωμάτων	53
1.1.4.5	Ειδικές περιπτώσεις (χρησικτησία – καταπάτηση)	54
1.1.4.6	Ιδιοκτησιακές διαφορές	55
1.1.5	Απόκτηση δικαιωμάτων και μεταβίβαση γης	56
1.1.5.1	Απόκτηση δικαιωμάτων	56
1.1.5.2	Μεταβίβαση	57
1.1.5.3	Δημοσιότητα	59
1.1.6	Κτηματική διάρθρωση	60
1.1.7	Αξία γης	63
1.2	Συστήματα καταγραφής γης	69
1.2.1	Ιστορική εξέλιξη	69

1.2.2	Γενικές αρχές	74
1.2.3	Ταξινόμηση συστημάτων καταγραφής γης	76
1.2.3.1	Ιδιωτικά συστήματα υποστήριξης μεταβιβάσεων	77
1.2.3.2	Καταγραφή πράξεων	77
1.2.3.3	Καταγραφή τίτλων	79
1.3	Κτηματολόγιο	82
1.3.1	Ορισμοί	82
1.3.2	Ταξινόμηση των κτηματολογίων ανάλογα με το σκοπό ίδρυσης	86
1.3.3	Τα κτηματολόγια και τα συστήματα καταγραφής γης στον κόσμο	86
1.3.4	Συστήματα διοίκησης γης	89
1.3.5	Το τρισδιάστατο κτηματολόγιο	90
1.3.5.1	Γενικά	90
1.3.5.2	Αναγκαιότητα τρισδιάστατου κτηματολογίου	91
1.3.5.3	Ορισμοί – βασικές έννοιες	93
1.3.5.4	Αδυναμίες του παραδοσιακού κτηματολογίου λόγω της τρισδιάστατης μορφής των αντικειμένων γης	94
1.3.6	Η συμβολή του κτηματολογίου στην ανάπτυξη	96
1.3.7	Τι είναι και τι δεν είναι το κτηματολόγιο	97
1.3.8	Διεπιστημονικότητα κτηματολογίου	98
1.4	Βασικές λειτουργίες του κτηματολογίου	100
1.4.1	Διαδικασίες σύνταξης – λειτουργίας κτηματολογίου	100
1.4.2	Μονάδα αναφοράς κτηματολογίου – γεωτεμάχιο	101
1.4.2.1	Ορισμοί	101
1.4.2.2	Δημιουργία γεωτεμαχίου	102
1.4.2.3	Μονάδες ιδιοκτησίας σε διεθνές επίπεδο	104
1.4.3	Όρια γεωτεμαχίων	108
1.4.3.1	Ορισμοί – έννοιες	108
1.4.3.2	Όρια ακινήτων και κτηματολόγιο	109
1.4.3.3	Εύρος άσκησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων και όρια	110
1.4.3.4	Γενικά ή σταθερά όρια	111

1.4.3.5	Εγγύηση των ορίων	113
1.4.3.6	Περιγραφή των ορίων	113
1.4.3.7	Προσδιορισμός / επισήμανση των ορίων	114
1.4.4	Γεωτεμάχιο και οδηγία Inspire	115
1.5	Βασικές αρχές ανάπτυξης συστημάτων διοίκησης γης	119

2 Εθνικό Κτηματολόγιο

2.1	Γενικές αρχές και στόχοι Εθνικού Κτηματολογίου	121
2.2	Πατή κτηματολόγιο και όχι σύστημα μεταγραφών και υποθηκών ...	126
2.3	Υφιστάμενα συστήματα καταγραφής της γης στην Ελλάδα	130
2.3.1	Σύστημα μεταγραφών και υποθηκών	130
2.3.2	Μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία	132
2.3.3	Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου και πρωτεύουσας	136
2.3.4	Ειδικά «Κτηματολόγια»	139
2.3.5	Φορολογικές και άλλες καταγραφές γης	140
2.4	Εξέλιξη της αντίληψης για το κτηματολόγιο	141
2.5	Επιλογές οργάνωσης Εθνικού Κτηματολογίου	143
2.6	Ιστορική εξέλιξη του ελληνικού κτηματολογίου	144
2.7	Εξέλιξη κτηματογράφησης	146
2.8	Νομική υποδομή Εθνικού Κτηματολογίου	155
2.8.1	Εισαγωγή	155
2.8.2	Συνταγματικό πλαίσιο	155
2.8.3	Συνταγματικές προβλέψεις για την ιδιοκτησία	156
2.8.4	Αστικός κώδικας και εμπράγματο δίκαιο	160
2.8.4.1	Αστικός κώδικας	160
2.8.4.2	Στοιχεία εμπράγματος δικαίου	161
2.9	Το νομοθετικό πλαίσιο – κτηματολογικό δίκαιο	163
2.10	Κτηματογραφήσεις ως αποτέλεσμα διοικητικών πράξεων	165
2.10.1	Απαλλοτριώσεις	165
2.10.2	Διανομές – αναδασμοί	167
2.10.2.1	Διανομές γης στην Ελλάδα	167

2.10.2.2	Αναδασμοί	171
2.10.2.3	Ψηφιοποίηση αναδασμών και διανομών	181
2.10.2.4	Δεδομένα έργου ψηφιοποίησης αρχείου αναδασμών	183
2.10.3	Πράξεις εφαρμογής	186
2.11	Σύστημα αναγνώρισης αγροτεμαχίων (LPIS)	187
2.12	Δασικό Κτηματολόγιο – Δασικοί χάρτες – Δασολόγιο	193
2.13	Διαδικασία καθορισμού αιγιαλού και παραλίας	201
2.13.1	Υφιστάμενη κατάσταση	201
2.13.2	Το νέο νομοθετικό πλαίσιο	203
2.14	Ειδικά κτηματολόγια	214
2.14.1	Δημοτικό κτηματολόγιο	214
2.14.1.1	Νομοθετικό πλαίσιο	214
2.14.1.2	Μητρώο πάγιων περιουσιακών στοιχείων	215
2.14.1.3	Συσχέτιση των ΟΤΑ με το πρόγραμμα του εθνικού κτηματολογίου	217
2.14.2	Αρχαιολογικό κτηματολόγιο	220
2.14.3	Μεταλλευτικό κτηματολόγιο	224
2.14.3.1	Γενικό πλαίσιο	224
2.14.3.2	Ορισμοί – βασικές αρχές	226
2.14.3.3	Εμπλεκόμενοι εθνικοί φορείς	229
2.14.3.4	Σχετικές ευρωπαϊκές οδηγίες	231
2.14.3.5	Ελληνική νομοθεσία	232
2.14.3.6	Πληροφοριακό σύστημα (πύλη ΛΑΤΟΜΕΤ)	232
2.14.5	Θαλάσσιο κτηματολόγιο	235
2.14.5.1	Γενική περιγραφή	235
2.14.5.2	Ορισμοί – βασικές αρχές	235
2.14.5.3	Δεδομένα – τεχνολογία	238
2.14.5.4	Οικονομικές διαστάσεις	239
2.14.5.5	Εμπλεκόμενοι εθνικοί φορείς	239
2.14.5.6	Σχετικές ευρωπαϊκές οδηγίες	240
2.14.5.7	Ελληνική νομοθεσία	241
2.14.5.8	Περιεχόμενη πληροφορία	241

3 Θεωρητικό υπόβαθρο κτηματογράφησης

3.1 Προκαταρκτικά στάδια	245
3.2 Αναγνώριση δικαιούχων – δικαιωμάτων – κτηματογράφηση	247
3.2.1 Ορισμοί	247
3.2.2 Σκοποί αναγνώρισης δικαιούχων	248
3.2.3 Αρχές αναγνώρισης δικαιούχων	248
3.2.4 Μορφές αναγνώρισης δικαιούχων	250
3.2.4.1 Σποραδική αναγνώριση δικαιούχων	251
3.2.4.2 Συστηματική αναγνώριση δικαιούχων	252
3.2.4.3 Αναγνώριση δικαιούχων και υφιστάμενα συστήματα υποστήριξης των μεταβιβάσεων	253
3.2.5 Μέθοδος αντιμετώπισης των ενστάσεων	255
3.2.6 Στάδια συστηματικής αναγνώρισης δικαιούχων	255
3.2.6.1 Προκαταρκτικές εργασίες συστηματικής αναγνώρισης δικαιούχων	255
3.2.6.2 Εργασίες και μέτρα σχεδιασμού και υποστήριξης	257
3.2.7 Εργασίες κτηματογράφησης	258
3.3 Κτηματολογική αποτύπωση	263
3.3.1 Γενικές αρχές	263
3.3.2 Ακρίβεια	264
3.3.3 Σφάλματα	265
3.3.4 Συντεταγμένες	266
3.3.5 Αρχές και λειτουργίες κτηματολογικής αποτύπωσης	266
3.3.6 Κατηγορίες κτηματολογικών αποτυπώσεων	269
3.3.7 Εγγύηση των αποτελεσμάτων	271
3.3.8 Τεχνικές προδιαγραφές	272
3.3.9 Ολοκληρωμένη κτηματολογική αποτύπωση	273
3.4 Εγγραφή των κτηματολογικών στοιχείων	274
3.4.1 Γενικά	274
3.4.2 Κτηματολογικά βιβλία	275
3.4.3 Χαρτογραφικό υπόβαθρο κτηματολογίου	276
3.4.4 Το παράδειγμα της Γερμανίας	277

3.4.4.1	Περιεχόμενο των κτηματικών βιβλίων	277
3.4.4.2	Δομή των κτηματικών βιβλίων	277
3.4.4.3	Περιεχόμενο κτηματικών χαρτών (κτηματολογίου)	278

4 Κτηματογράφηση στην Ελλάδα

4.1	Έννοια κτηματογράφησης στην Ελλάδα	279
4.2	Εγγραπτά δικαιώματα	281
4.2.1	Εμπράγματα δικαιώματα	283
4.2.1.1	Γενικοί ορισμοί	283
4.2.1.2	Σύσταση εμπράγματος δικαιώματος	283
4.2.1.3	Τρόποι κτήσης εμπραγμάτων δικαιωμάτων	284
4.2.1.4	Είδη εμπραγμάτων δικαιωμάτων	285
4.2.2	Άλλα εγγραπτά δικαιώματα	295
4.2.2.1	Μισθώσεις	295
4.2.2.2	Εγγραπτές αγωγές / ανακοπές	295
4.2.2.3	Κατασχέσεις	296
4.2.3	Εγγραπτά δικαιώματα, μορφές τίτλων και αιτίες κτήσης στο Εθνικό Κτηματολόγιο	296
4.2.4	Προβλήματα προσδιορισμού δικαιωμάτων	300
4.3	Ακίνητα	301
4.3.1	Ορισμοί – κατηγορίες ακινήτων	301
4.3.1.1	Γεωτεμάχιο	304
4.3.1.2	Κάθετη ιδιοκτησία	304
4.3.1.3	Οριζόντια ιδιοκτησία	305
4.3.1.4	Σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία ή οριζόντια επί καθέτου	305
4.3.1.5	Ειδικά ιδιοκτησιακά αντικείμενα	305
4.3.2	Νομή και κατοχή δημοσίων κτημάτων	305
4.3.2.1	Θεσμικές γραμμές	305
4.3.2.2	Δημόσια κτήματα	306

4.3.2.3	Ιδιωτική περιουσία του κράτους	308
4.3.2.4	Τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου	309
4.3.2.5	Περιορισμός του τεκμηρίου υπέρ του Δημοσίου	311
4.3.2.6	Αιγιαλός	311
4.3.2.7	Παραλία	313
4.3.2.8	Παλιός αιγιαλός	313
4.3.2.9	Ύδατα	314
4.3.2.10	Όχθες πλεύσιμων ποταμών	314
4.3.2.11	Δάση και δασικές εν γένει εκτάσεις	314
4.3.2.12	Λατομεία	318
4.3.2.13	Ιαματικές πηγές	319
4.3.2.14	Φορείς διαχείρισης και προστασίας της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου	320
4.3.2.15	Δημόσια περιουσία Υπουργείου Οικονομικών	321
4.3.2.16	Δημόσια περιουσία Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων	322
4.3.3	Ακίνητη περιουσία Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης	326
4.3.4	Προσδιορισμός ακινήτων	328
4.3.4.1	Γενικά	328
4.3.4.2	Εντοπισμός ακινήτων	329
4.3.4.3	Εντοπισμός ακινήτων από τον πολίτη	330
4.3.4.4	Απόδοση μοναδικού αριθμού ταυτότητας ακινήτων (ΚΑΕΚ)	333
4.3.5	Βασικές έννοιες για τη γεωμετρία των ακινήτων	336
4.3.5.1	Γεωμετρική συμβατότητα γεωτεμαχίων	336
4.3.6	Προβλήματα προσδιορισμού ακινήτων	339
4.3.6.1	Γεωτεμάχια διακριτά με βάση το ιδιοκτησιακό καθεστώς και όχι τη χρήση	339
4.3.6.2	Χρήσεις που δεν πρέπει να μεταβάλλονται	339
4.3.6.3	Ζητήματα απόδοσης ΚΑΕΚ	340
4.3.6.4	Ειδικότερα ζητήματα ακινήτων	340
4.4	Νομικό πλαίσιο κτηματογράφησης – Ν. 2308/95	342
4.5	Στάδια κτηματογράφησης	366

4.6	Ορισμοί εννοιών κτηματογράφησης	369
4.6.1	Διοικητικοί όροι	369
4.6.2	Νομικοί όροι	371
4.6.3	Τεχνικοί όροι	374
4.6.4	Κωδικοί	378
4.6.5	Αποδεικτικά - βεβαιώσεις	379
4.6.6	Επεξεργασίες	379
4.6.7	Έντυπα - αποσπάσματα	382
4.7	Το πλαίσιο του έργου της κτηματογράφησης	396
4.7.1	Προκηρύξεις μελετών κτηματογράφησης	396
4.7.2	Απαιτήσεις υλοποίησης μελέτης κτηματογράφησης	396
4.8	Τεχνικές προδιαγραφές κτηματογράφησης 2013	398
4.8.1	Περιεχόμενα και στόχοι τεχνικών προδιαγραφών	398
4.8.2	Κωδικοποίηση και οργάνωση των στοιχείων	400
4.8.3	Παραδοτέα μελετών / έλεγχοι	402
4.9	Χορηγούμενα ψηφιακά στοιχεία από την ΕΚΧΑ Α.Ε.	403
4.10	Χρονοδιάγραμμα της σύμβασης κτηματογράφησης	408
4.11	Εργασίες και υπηρεσίες κτηματογράφησης	412

5 Λειτουργία Κτηματολογίου

5.1	Διαδικασίες λειτουργίας κτηματολογίου	415
5.1.1	Οργάνωση - διοίκηση	416
5.1.2	Τήρηση	419
5.1.3	Ενημέρωση	421
5.1.4	Απόδοση πληροφοριών - προϊόντων	422
5.2	Το κτηματολόγιο στην Ευρώπη	424
5.2.1	Ευρωπαϊκοί θεσμοί και ενώσεις στο χώρο του κτηματολογίου	424
5.2.2	Κτηματολογικοί οργανισμοί και συστήματα καταγραφής της γης σε χώρες της Ευρώπης	427
5.3	Κτηματολογικές μεταβολές	479

5.4 Συγκριτική ανάλυση κτηματολογικών μεταβολών μεταξύ διαφορετικών χωρών	485
5.4.1 Γενικά	485
5.4.2 Ανάλυση της διαδικασίας της κατάτμησης στη Δανία	486
5.4.3 Ανάλυση της διαδικασίας της κατάτμησης στη Φινλανδία	487
5.4.4 Ανάλυση της διαδικασίας της κατάτμησης στη Σλοβενία	488
5.4.5 Ανάλυση της διαδικασίας της κατάτμησης στην Ελλάδα	489

6 Υλοποίηση λειτουργίας Κτηματολογίου στην Ελλάδα

6.1 Διοίκηση – οργάνωση Εθνικού Κτηματολογίου	493
6.2 Νομοθετικό πλαίσιο λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου	494
6.2.1 Γενικό πλαίσιο λειτουργίας	494
6.2.2 Μεταβολές στην λειτουργία του Κτηματολογίου με τον νόμο 4164/2013	495
6.3 Κτηματολογικά Γραφεία	497
6.3.1 Αντικείμενο Κτηματολογικού Γραφείου	497
6.3.2 Πλαίσιο λειτουργίας Κτηματολογικών Γραφείων	498
6.3.2.1 Οργάνωση – διοίκηση Κτηματολογικού Γραφείου	498
6.3.2.2 Μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία (άρθρο 23 Ν. 2664/1998)	500
6.3.2.3 Τηρούμενα στοιχεία	503
6.3.3 Κτηματολογικό βιβλίο	504
6.3.4 Κτηματολογικό φύλλο	505
6.3.4.1 Γενικές προβλέψεις	505
6.3.4.2 Περιεχόμενο και διάρθρωση του κτηματολογικού φύλλου	508
6.3.5 Χωρική πληροφορία - κτηματολογικά διαγράμματα	508
6.3.6 Αρχείο τίτλων, διαγραμμάτων και λοιπών δικαιολογητικών	509
6.3.7 Τήρηση αρχείου κτηματολογικών διαγραμμάτων	510
6.3.8 Αρχείο κτηματογράφησης	511
6.3.9 Δικαίωμα πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία - δημοσιότητα των κτηματολογικών στοιχείων	511

6.3.10	Χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων ...	512
6.4	Κτηματολογικές εγγραφές	514
6.4.1	Πρώτες εγγραφές	514
6.4.2	Οριστικοποίηση των πρώτων εγγράφων και έννομα αποτελέσματα	519
6.4.3	Μεταγενέστερες εγγραφές έως την οριστικοποίηση της πρώτης εγγραφής	523
6.4.4	Περιεχόμενα στο Δημόσιο ακίνητα με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγράφων	523
6.4.5	Μεταγενέστερες εγγραφές	523
6.4.5.1	Καταχωριζόμενες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις	523
6.4.5.2	Μαχητό τεκμήριο ακριβείας των κτηματολογικών εγγράφων και δημόσια πίστη ..	526
6.4.6	Καταχωρισθέν εμβαδόν	527
6.4.7	Διαδικασία κτηματολογικών εγγράφων	531
6.4.7.1	Αίτηση εγγραφής και συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά	531
6.4.7.2	Εγγραφή της αίτησης στο ημερολόγιο - χρονική προτεραιότητα	533
6.4.7.3	Έλεγχος των αιτήσεων και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών - άρνηση καταχώρισης - διαδικασία επίλυσης διαφορών	534
6.4.8	Διορθώσεις κτηματολογικών εγγράφων	536
6.4.8.1	Διόρθωση ύστερα από δικαστική αμφισβήτηση των αναγραφόμενων στα κτηματολογικά φύλλα δικαιωμάτων	536
6.4.8.2	Τυπικές μεταβολές (πρόδηλα σφάλματα - διορθώσεις)	536
6.4.8.3	Ενημέρωση με χωρικές μεταβολές	538
6.4.8.4	Μαζικές διορθώσεις - επαναπροσδιορισμός θέσης ακινήτων	541
6.5	Κτηματολογικές μεταβολές στην Ελλάδα	548
6.5.1	Εισαγωγή	548
6.5.2	Εμπράγματη δικαιοπραξία	548

6.5.3	Διοικητικές μεταβολές	557
6.5.4	Χωρικές μεταβολές	561
6.6	Η αποτύπωση των γεωμετρικών μεταβολών στα κτηματολογικά διαγράμματα	565
6.6.1	Εισαγωγή	565
6.6.2	Κτηματογραφικό διάγραμμα	566
6.6.3	Σύνταξη διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών	567
6.6.4	Υποβολή αίτησης για την καταχώριση πράξης που επιφέρει γεωμετρική μεταβολή	568
6.6.5	Έλεγχος του τίτλου βάσει του οποίου ζητείται η διόρθωση ...	569
6.6.6	Ενημέρωση του κτηματογραφικού διαγράμματος με την αιτούμενη γεωμετρική διόρθωση των ορίων των γεωτεμαχίων – σύνταξη του ΔΓΜ	570
6.7	Καταχώριση διοικητικών πράξεων	573
6.7.1	Γενικές αρχές	573
6.7.2	Νομοθετικό πλαίσιο	573
6.7.3	Διαδικασίες ένταξης διοικητικών πράξεων	574
6.7.3.1	Ένταξη κυρωμένων πράξεων εφαρμογής στο λειτουργούν κτηματολόγιο	574
6.7.3.2	Ένταξη κυρωμένων αναδασμών στο λειτουργούν κτηματολόγιο	586

7 Το Κτηματολόγιο ως σύστημα διαχείρισης της γεωπληροφορίας

7.1	Εισαγωγή	595
7.1.1	Το κτηματολόγιο ως σύστημα πληροφοριών	595
7.1.2	Ηλεκτρονική διακυβέρνηση και κτηματολόγιο	597
7.1.3	Ηλεκτρονικό κτηματολόγιο (e-Cadastre)	598
7.1.3.1	Ορισμοί και προοπτικές	598
7.1.3.2	Εφαρμογές ηλεκτρονικού κτηματολογίου	602
7.2	ISO 19152 – Land Administration Model	605

7.3	Υποδομές χωρικών πληροφοριών	611
7.3.1	Γενική θεωρητική εισαγωγή	611
7.3.2	Ορισμός και κατηγορίες ΕΥΓΕΠ	612
7.3.3	Αναγκαιότητα – γενικές αρχές και στόχοι οδηγίας INSPIRE	615
7.3.4	Δεδομένα οδηγίας INSPIRE	618
7.3.5	Εφαρμογή οδηγίας INSPIRE στην Ελλάδα (Ν. 3882/2010)	623
7.4	Ηλεκτρονικές υπηρεσίες ελληνικού κτηματολογίου	625
7.4.1	Γενικό πλαίσιο	625
7.4.2	Νομοθετικές προβλέψεις	627
7.4.2.1	Προβλέψεις κτηματογράφησης	628
7.4.2.2	Προβλέψεις λειτουργούντος κτηματολογίου	629
7.4.3	Περιγραφή των κύριων ηλεκτρονικών υπηρεσιών	631
7.4.4	Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ)	634
7.4.5	Πληροφοριακό σύστημα ΕΚΧΑ Α.Ε. για την κτηματογράφηση	636
7.4.6	Δικτυακή υποδομή	639
7.4.7	Ηλεκτρονικές εφαρμογές κτηματογράφησης	639
7.4.7.1	Για επαγγελματίες αναδόχους έργων κτηματογράφησης και προσωπικό της ΕΚΧΑ Α.Ε.	640
7.4.7.2	Για πολίτες / συναλλασσόμενους	641
7.4.8	Ηλεκτρονική λειτουργία κτηματολογίου - καταχώριση εγγραπτέων πράξεων	644
7.5	Κωδικοποίηση και οργάνωση των στοιχείων κτηματογράφησης	648
7.5.1	Γενικά	648
7.5.2	Κωδικοί χαρακτηριστικών των στοιχείων	648
7.5.3	Οργάνωση των στοιχείων	653
7.5.4	Οργάνωση των παραδοτέων στοιχείων	654
7.5.4.1	Περιγραφικά στοιχεία των ακινήτων	654
7.5.4.2	Χωρικά στοιχεία	654
7.5.5	Ειδικές μορφές δεδομένων	655
7.5.6	Συμβατότητα παραδοτέων με το νόμο 3882/2010	656
7.5.7	Διαγράμματα οντοτήτων-συσχετίσεων περιγραφικών και χωρικών δεδομένων κτηματολογίου	656

7.5.7.1	Διάγραμμα οντοτήτων-συσχετίσεων χωρικών δεδομένων	656
7.6	Το ελληνικό κτηματολόγιο ως σύστημα διαχείρισης της γεωπληροφορίας	660

Βιβλιογραφία

Ελληνική	665
Ξενόγλωσση	678



Βασικές εισαγωγικές γνώσεις κτηματολογίου

1.1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ

1.1.1 Η ΓΗ ΩΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ

Η γη αποτελεί την βάση για τις περισσότερες ανθρώπινες δραστηριότητες. Η συστηματική καταγραφή της γης και των δικαιωμάτων, που ασκούνται σε αυτή, έχει τεράστια σημασία για την δημόσια διοίκηση, το σχεδιασμό και την ανάπτυξη. Αποτελεί την κυριότερη οικονομική σταθερά, επειδή παρέχει στον άνθρωπο τη δυνατότητα εγκατάστασης και τις πρώτες ύλες. Έτσι έχει ή αποκτά οικονομική αξία, με αποτέλεσμα η ανθρώπινη ύπαρξη να είναι στενά συνδεδεμένη με την **πολλαπλή έννοια** γη και να αγωνίζεται για την εξασφάλισή της. Η δυνατότητα της γης να εξασφαλίζει την βιωσιμότητα του ανθρώπου, της προσδίδει στη σύγχρονη κοινωνία αξιόλογη οικονομική υπόσταση και επιβάλλει τον καθορισμό του νομικού της περιεχομένου με προσδιορισμό των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και περιορισμών. Ο νομικός και οικονομικός χαρακτήρας της γης προσδιορίζεται από τις υπάρχουσες ή διαμορφούμενες κοινωνικές συνθήκες, που καθορίζουν και επιβάλλουν το συγκεκριμένο τρόπο παρέμβασης του ανθρώπου (Ζεντέλης, 2001).

Η γη ως φυσική πραγματικότητα: Η γη αποτελεί τον φυσικό χώρο στον οποίο ζούμε, εργαζόμαστε, διασκεδάζουμε και από τον οποίο προμηθευόμαστε όλα τα υλικά αγαθά. Επειδή η γη ως έννοια συμπεριλαμβάνει και τις περιοχές που καλύπτονται από νερό, όλα τα έμβια όντα εξαρτώνται από τη γη για την εξασφάλιση της τροφής, της στέγης, κ.λπ. Η γη αποτελεί το θεμελιώδη λίθο όλων των ανθρώπινων δραστηριοτήτων και η σωστή διαχείρισή της αποτελεί το κλειδί

για την ανάπτυξη και το μέσο συντήρησης όλων των ανεπτυγμένων κοινωνιών (Dale, McLaughlin, 1999).

Οικονομική διάσταση της γης: Η γη μπορεί να αντιμετωπιστεί και από την σκοπιά της οικονομικής ανάπτυξης μίας χώρας. Στην ουσία η γη αποτελεί την βάση για την οικονομική ανάπτυξη και ευημερία και την δημιουργία του εθνικού πλούτου. Αυτή παρέχει την τροφή και το νερό, τα υλικά για την κατασκευή των σπιτιών, των καταστημάτων και των εργοστασίων, και μας εφοδιάζει με το πετρέλαιο, τον άνθρακα και το αέριο που αποτελούν τις βασικές πηγές ενέργειας. Αποτελεί προϊόν στο οποίο μπορεί να του αποδοθεί αξία και να αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγών στην αγορά εδάφους. Επίσης αποτελεί προϊόν που υπόκειται σε φορολόγηση και έτσι βοηθά στην αύξηση των εσόδων του κράτους (The 10th Annual Colloquium of the Spatial Information Research Centre University of Otago, 1998).

Νομική διάσταση της γης: Για την εξασφάλιση της βέλτιστης χρήσης του εδάφους και της αποτελεσματικότερης και αποδοτικότερης λειτουργίας της αγοράς γης θα πρέπει να υπάρχει ένα νομικό πλαίσιο το οποίο θα αφορά την γη και την ιδιοκτησία. Από νομικής απόψεως η γη μπορεί να αντιμετωπιστεί ως ένα σύνολο ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων τα οποία εξασφαλίζουν την διάρκεια κατοχής και διαχειρίζονται τον τρόπο με τον οποίο η γη μπορεί να χρησιμοποιείται και να μεταβιβάζεται. Τα δικαιώματα αυτά μπορεί να προεκτείνονται από «το κέντρο της Γης ως τον Ουρανό», δηλαδή έχουν επιπτώσεις σε ότι είναι πάνω και κάτω από την επιφάνεια της γης, έτσι ώστε τα μεταλλεύματα που βρίσκονται κάτω από την επιφάνεια της γης και ο αέρας να αποτελούν τμήμα της. Στην περίπτωση αυτή τα όρια των ακινήτων είναι κατακόρυφες επιφάνειες οι οποίες ξεκινούν από το κέντρο της γης, τέμνουν την επιφάνεια της γης στις γραμμές των ορίων του γεωτεμαχίου και συνεχίζονται στο άπειρο. Μία άλλη περίπτωση είναι τα δικαιώματα αυτά να ασκούνται σε περιορισμένο βάθος και περιορισμένο ύψος. Δηλαδή υπάρχουν επικαλυπτόμενα δικαιώματα και τα όρια των ακινήτων δεν είναι μόνο κατακόρυφες επιφάνειες αλλά και οριζόντιες. Το νομικό πλαίσιο που αναφέρθηκε καθορίζει τις σχέσεις που υπάρχουν μεταξύ των δικαιωμάτων και των ανθρώπων που τα ασκούν και υποστηρίζει τις διαδικασίες που οδηγούν στην δημιουργία του πλούτου (UNECE, 2004).

Πολιτιστική διάσταση της γης: Αντίθετα με την προσωπική ιδιοκτησία και την κυριότητα σε κινητά αντικείμενα, η γη είναι ακίνητη και ακατάλυτη. Επομένως έχει μία πολιτιστική διάσταση που αποτελεί τον πυρήνα κάθε έθνους. Καθ' όλη την διάρκεια της ιστορίας έχουν πραγματοποιηθεί πόλεμοι για την κατοχή της γης ενώ και σε τοπικό επίπεδο οι πολίτες «μάχονται» για την υπεράσπιση των

εδαφικών τους τμημάτων με τις διαφωνίες που πραγματοποιούνται για τα όρια και οι οποίες πολλές φορές επιλύονται με πολύ μεγάλο κόστος. Οι άνθρωποι συχνά συνδέονται συναισθηματικά με το τμήμα της γης που έχουν στην κατοχή τους και για το λόγο αυτό η κατάλληλη διοίκηση της γης αποτελεί προϋποθέσεις για τις κοινωνίες ώστε να παρέχουν σταθερότητα και κοινωνική δικαιοσύνη (UNECE, 2004).

Η γη είναι μία βασική πλουτοπαραγωγική πηγή με ανυπολόγιστη σημασία για τον άνθρωπο, τη ζωή και την διαδικασία παραγωγής. Η μορφή επέμβασης του ανθρώπου πάνω στη γη διαμορφώνει ορισμένα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της γης. Έτσι:

- Η γη χρησιμοποιείται και εκμεταλλεύεται από τον άνθρωπο για την ικανοποίηση των ποικίλων αναγκών του και έτσι αποκτά μια συγκεκριμένη ιδιότητα ανάλογα και με τα ιδιαίτερα γεωμορφολογικά, εδαφολογικά χαρακτηριστικά της και τα ιδιαίτερα γνωρίσματα της θέσης της (**χρήση γης**). Η γη υποβαθμίζεται από την άσκηση ορισμένων βασικών λειτουργιών του ανθρώπου και έτσι κάνει τη ζωή του προβληματική ή από την αντίθετη πλευρά προσφέρει στον άνθρωπο ορισμένες ιδιαίτερες συνθήκες ζωής και αναψυχής (οικολογική διάσταση της γης). Η ορθολογική διαχείριση της γης σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και σε εθνικό, τοπικό απαιτεί κατάλληλα μέτρα και πολιτικές, τα οποία οδηγούν σε μια βιώσιμη ανάπτυξη.
- Η γη τεμαχίζεται με φυσικά ή τεχνητά όρια και διανέμεται ανάμεσα στα μέλη μιας κοινωνίας για την εξυπηρέτηση των αναγκών τους σε κατοικία, διατροφή, αναψυχή κ.λπ. και έτσι αποκτά μια συγκεκριμένη μορφή εμφάνισής της στο χώρο (**κτηματική διάρθρωση της γης**).
- Η γη είναι πεδίο άσκησης από μεριάς των ανθρώπων των διαφόρων δικαιωμάτων, όπως αυτά καθορίζονται από το θεσμικό και νομικό πλαίσιο λειτουργίας μιας κοινωνίας (**ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης**). Η οριοθέτηση (κατάτμηση) της γης είναι στενά συνδεδεμένη με την ανάπτυξη των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων. Η γη χρησιμοποιείται από τον άνθρωπο ως αγαθό, που μπορεί να αποκτηθεί, πωληθεί, αγορασθεί και κληρονομηθεί (**μεταβίβαση της γης**) κι ακόμη να αποτελέσει τη βάση για τη λήψη κάποιου δανείου (**υποθήκη της γης**) αποκτώντας έτσι μια κοινωνική και οικονομική λειτουργία (**αξία της γης**). Οι έννοιες της μεταβίβασης και της υποθήκης της γης αποτελούν τμήμα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της γης.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά γνωρίσματα της γης (χρήση, διάρθρωση, αξία, μεταβίβαση και ιδιοκτησιακό καθεστώς) είναι εκείνα που κάνουν τη γη αντικείμενο του Κτηματολογίου. Έτσι μπορούμε να πούμε ότι το **Κτηματολόγιο είναι εκείνο το Σύστημα το οποίο, αποτυπώνει και αποδίδει τη διάρθρωσή της γης,**

καταγράφει το ιδιοκτησιακό καθεστώς της και στηρίζει τις μεταβιβάσεις, περιέχει πληροφορίες για τη χρήση και την αξία της γης.

Σε ελάχιστες χώρες υπάρχει ένα τέτοιο ολοκληρωμένο Κτηματολογικό σύστημα, η τάση όμως των περισσότερων χωρών οδηγεί προς την απόκτηση ενός τέτοιου Συστήματος, το οποίο μπορεί να λειτουργεί είτε αυτόνομα ως ενιαίο Κτηματολογικό Σύστημα, είτε σε διακριτά τμήματα για ένα ή περισσότερα από τα χαρακτηριστικά του, οπότε ο στόχος είναι η πλήρης επικοινωνία μεταξύ τους για την λειτουργία ενός αποτελεσματικού **Συστήματος Διοίκησης Γης (Land Administration System)**.

1.1.2 ΔΙΟΙΚΗΣΗ / ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ

Ο όρος «**Πολιτική Γης**» αναφέρεται στην διατύπωση, τεκμηρίωση και εφαρμογή ενός συνόλου κανόνων με κοινωνικοοικονομικές, νομικές και τεχνολογικές προεκτάσεις που υπαγορεύουν πώς θα διαχειριστεί η γη και θα καρπωθούν τα οφέλη από αυτή. Αυτό φυσικά εξαρτάται από τον πολιτισμό, την ιστορία και τη στάση των ανθρώπων (EU Land Policy Guidelines, 2004).

Ο όρος «**Διοίκηση Γης**» (Land Administration) αναφέρεται στη διαχείριση των πληροφοριών σχετικών με την ιδιοκτησία στη γη, την αξία αυτής, τη χρήση του εδάφους και των φυσικών πόρων, τη λεπτομερή τεκμηρίωσή τους και την παροχή σχετικών πληροφοριών στην αγορά γης (UNECE, 2004). Η «**Διοίκηση Γης**» είναι η εφαρμογή πολιτικών γης από ένα ευρύ φάσμα οργάνων πολιτικής γης (π.χ. μεταρρύθμιση γης, αναδασμός, Αγορά Γης, φορολογία, διαχείριση των θαλάσσιων πόρων, κ.λπ.) (Steudler D., Rajabifard A., Williamson I.P., 2004).

Η **Διαχείριση της Γης (Land Management)** δεν είναι αυτοσκοπός αλλά χρησιμοποιείται ως μέσο για την υλοποίηση μέτρων πολιτικής γης. Η Διαχείριση Γης εξυπηρετεί διάφορους σκοπούς σε μια κοινωνία, όπως μείωση της φτώχειας, βιώσιμη κατοικία, βιώσιμη γεωργία και ενίσχυση του ρόλου των ευάλωτων ομάδων στην κοινωνία όπως οι γυναίκες, αγρότες, γηγενείς ομάδες. Η Πολιτική Γης ανοίγει το δρόμο στο πως η Πολιτεία θα διαχειριστεί τη Γη με απώτερο στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη (Dorine A. J. Burmanje - Paul van der Molen, 2005).

Η Πολιτική Γης αποτελεί το πλαίσιο για το πώς η γη πρέπει να χρησιμοποιηθεί προκειμένου να επιτευχθούν κοινωνικοί και οικονομικοί στόχοι. Η Διοίκηση Γης παρέχει τη θεμελιώδη βάση για την εφαρμογή των πολιτικών γης και αποτελεί εργαλείο για την καλή διακυβέρνηση.

Η διαχείριση γης περιλαμβάνει διαφορετικούς τομείς της κοινωνίας, οι οποίοι είναι οι εξής:

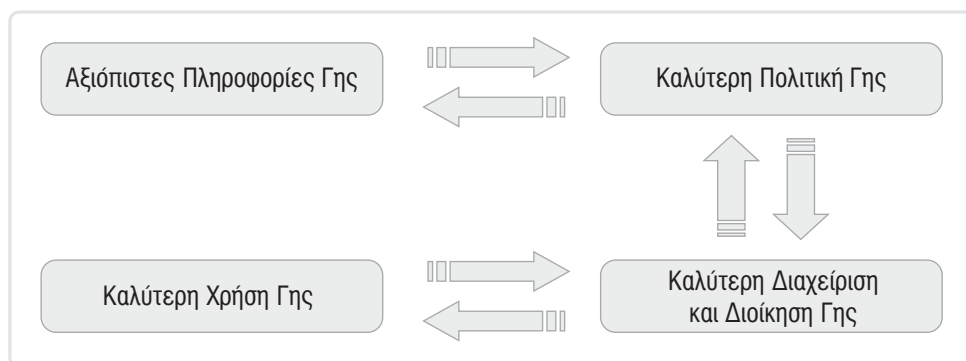
- **Εθνικές Κυβερνήσεις:** Ο ρόλος της διαχείρισης γης στον τομέα αυτό έχει να κάνει με την διοίκησή τους, τις πολιτικές φορολογίας που εφαρμόζουν, την

αναζήτηση οικονομικής ανάπτυξης, την παροχή πληροφοριών αγοράς γης και τις κινήσεις προς την ευρωπαϊκή εναρμόνιση.

- **Περιφερειακές και Τοπικές Κυβερνήσεις:** Στον τομέα αυτό η διαχείριση γης σχετίζεται με την χωροταξία, την αξιολόγηση εδάφους και τη χρηματοδότηση των τοπικών υπηρεσιών, της ανάπτυξης και του ελέγχου χρήσης της γης, της διαχείρισης και της πρόσβασης στη γη και τις πληροφορίες για το ιδιοκτησιακό καθεστώς.
- **Επιχειρήσεις και Πολίτες:** Η διαχείριση γης εδώ βοηθά στην εξασφάλιση των δικαιωμάτων των πολιτών, στην κοινωνική σταθερότητα και συνοχή, στην ασφάλεια σε διαδικασίες υποθήκευσης, στις ευκαιρίες αγοράς και στις δυνατότητες για επενδύσεις και ανάπτυξη και τέλος στις μεταβιβάσεις (UN-ECE, 2005).

Η επιτυχία των Πολιτικών Γης που θα συμβάλει στην επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης απαιτεί αρχικά κατάλληλο νομοθετικό πλαίσιο το οποίο θα ρυθμίζει τον τρόπο άσκησης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στη γη, το νομικό και θεσμικό πλαίσιο σύμφωνα με το οποίο οι φορείς θα συντονίσουν τις απαιτούμενες δραστηριότητες που πρέπει να ασκηθούν στη γη προκειμένου να εφαρμοστούν τα σχέδια επεμβάσεων και τέλος κατάλληλη υποδομή συστημάτων πληροφοριών που θα διανέμουν έγκυρες και ακριβείς πληροφορίες, προσβάσιμες στον πολίτη και εγγυημένες από το κράτος. Τα τρία αυτά συστατικά συμβάλλουν ουσιαστικά στη χρηστή **Διοίκηση** της Γης.

Η Διοίκηση της Γης και οι σχετικές με τη γη πολιτικές αποτελούν θεμελιώδεις έννοιες στην καλή διακυβέρνηση, τη βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή και την ασφάλεια, την ευημερία και τις οικονομικές ευκαιρίες προς τους αστικούς και αγροτικούς πληθυσμούς (UNECE, 2005).



Σχήμα 1.1: Παράδειγμα Διοίκησης Γης (UN – FIG, 1999) (Τσιγαρδά, 2007).

1.1.3 ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ

Η έννοια της χρήσης της γης αφορά στη μορφή αξιοποίησης / εκμετάλλευσης της από τον άνθρωπο για την ικανοποίηση των ποικίλων αναγκών του, οι οποίες είναι ανάγκες τροφής, κατοικίας, αναψυχής, κάλυψης οικονομικών δραστηριοτήτων, ικανοποίησης πολιτιστικών, εκπαιδευτικών, θρησκευτικών και άλλων σκοπών. Ως παραδείγματα χρήσεων γης μπορούν να αναφερθούν οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις, οι δομημένες περιοχές, οι περιοχές αθλοπαιδιών, τα πάρκα, οι περιοχές εμπορίου, οι βιομηχανικές περιοχές κ.λπ. Η χρήση της γης διαφοροποιείται από την κάλυψη της γης, η οποία είναι αποτέλεσμα φυσικών δραστηριοτήτων και εξαρτάται από τη γεωμορφολογία, τη γεωλογική δομή και την εδαφολογική κατάσταση μιας περιοχής, ανεξάρτητα από την επίδραση του ανθρώπου. Παραδείγματα κάλυψης της γης αποτελούν οι φυσικοί λειμώνες, τα δάση, οι υγρότοποι, οι ποταμοί, οι λίμνες και τα άλλα υδρογραφικά χαρακτηριστικά, οι άγονες και βραχώδεις εκτάσεις, οι έρημοι κ.λπ.

Η ανθρώπινη παρέμβαση στη γη διαμορφώνει τη χρήση της και πολλές φορές μεταβάλλει την κάλυψη της γης. Έτσι πολλές φορές περιοχές, οι οποίες καλύπτονται από δάση μετατρέπονται σε καλλιεργήσιμες εκτάσεις ή δομημένες περιοχές, άγονες εκτάσεις σε περιοχές βιομηχανικών εγκαταστάσεων κ.ο.κ. Η συνεχής αυτή επέκταση των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων σε βάρος των δραστηριοτήτων της φύσης εντείνεται όσο ο πληθυσμός της γης αυξάνει και όσο η εξέλιξη της τεχνολογίας επιτρέπει και νέες επεμβάσεις σε περιοχές όπου παλιότερα δεν ήταν αυτές δυνατές.

Γι' αυτό το λόγο πολλές κοινωνίες σε διάφορες περιοχές του κόσμου ανέπτυξαν στο παρελθόν εθιμικές και θρησκευτικές διαδικασίες ελέγχου της ανεξέλεγκτης χρήσης της γης και σήμερα κανόνες και ρυθμίσεις, με σκοπό την προστασία των φυσικών πόρων από την κατασπατάληση. Αυτό το γεγονός όμως περιορίζεται από την άσκηση διαφόρων εξουσιών είτε από πλούσια κράτη σε βάρος των φτωχότερων, είτε από ισχυρές κοινωνικές δυνάμεις στο πλαίσιο κάθε χώρας σε βάρος των ασθενέστερων.

Ακόμη σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο πολλές χώρες έχουν αναπτύξει πολιτικές σχεδιασμού του χώρου και ελέγχου των χρήσεων της γης, έτσι ώστε η ικανοποίηση των διαφόρων αναγκών του ανθρώπου να περιορίζεται σε συγκεκριμένες περιοχές και με αυτό τον τρόπο να προστατεύονται κάποιες περιοχές κρίσιμες για την ανθρώπινη ύπαρξη, αλλά και να οργανώνεται καλύτερα η ανθρώπινη δραστηριότητα. Με αυτό τον τρόπο σε πολλές χώρες υπάρχουν κανονισμοί και νομοθεσίες, οι οποίοι καθορίζουν την επιτρεπόμενη χρήση κάθε κομματιού γης, αφού πρώτα έχουν καταγράψει τις υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις της γης.

Οι μηχανισμοί, οι οποίοι βοηθούν στην λήψη τέτοιων πολιτικών μέτρων και αποφάσεων, είναι τα συστήματα καταγραφής της γης και κυρίως τα κτη-

ματολογικά συστήματα, τα οποία περιέχουν επίσης πληροφορίες για τη θέση και το σχήμα κάθε κομματιού της γης, για το ιδιοκτησιακό του καθεστώς και την αξία του, έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες με τη χρήση καθώς οι αλληλεπιδράσεις μεταξύ τους είναι προφανείς. Για παράδειγμα περιοχές με περιορισμένες δυνατότητες αγροτικής εκμετάλλευσης περιορίζουν την άσκηση ιδιωτικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σ' αυτές, ενώ περιοχές με έντονη αστικοποίηση οδηγούν σε συνεχή μεταβολή του σχήματος και των διαστάσεων των διαφορετικών κομματιών γης.

Έτσι όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο η χρήση και η κάλυψη της γης, που συνήθως προσδιορίζονται με τον όρο χρήση γης, αποτελούν μια από τις βασικές ιδιότητες της γης, που καταγράφονται σε κτηματολογικά συστήματα, για να αποτελέσουν τη βάση για την άσκηση αναπτυξιακών πολιτικών.

Ταξινομήσεις Χρήσεων Γης

Η ταξινόμηση των χρήσεων γης παρέχει πληροφορίες για την κάλυψη/ χρήση της γης και τους τύπους των ανθρώπινων δραστηριοτήτων που εμπλέκονται με τη χρήση της γης. Μπορεί επίσης να διευκολύνει την αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιδράσεων στη γη και τις πιθανές ή εναλλακτικές χρήσεις γης. Έχει σκοπό να διευκολύνει τη συνεπή συλλογή και καταγραφή των πληροφοριών χρήσης γης και να παρέχει μια βάση για τη δημιουργία των εθνικών συνόλων δεδομένων.

Υπάρχουν πολλές διαδικασίες ταξινόμησης των χρήσεων γης καθώς (Anderson et al.): *Δεν υπάρχει καμία ιδανική ταξινόμηση των χρήσεων γης και καλύψεων γης, και είναι απίθανο ότι μπορεί κάποτε να αναπτυχθεί μια. Υπάρχουν διαφορετικές προοπτικές στη διαδικασία ταξινόμησης και η ίδια η διαδικασία τείνει να είναι υποκειμενική, ακόμα και όταν χρησιμοποιείται μια αντικειμενική αριθμητική προσέγγιση* (Λογοθέτη 2007).

Δεδομένου ότι η χρήση γης και τα διαγράμματα κάλυψης γης αλλάζουν σύμφωνα με τις απαιτήσεις για φυσικούς πόρους κάθε ταξινόμηση γίνεται για να ανταποκριθεί στις ανάγκες του χρήστη. (Denman, Donald R., Prodan, Sylvio, 1972)

Οι διαδικασίες που πρέπει να ακολουθεί ένα σύστημα ταξινόμησης είναι:

- Οι κατηγορίες πρέπει να είναι αποκλειστικές, δηλ. οποιοδήποτε γεωγραφική οντότητα μπορεί να ανήκει σε μια μόνο κατηγορία.
- Πρέπει να ικανοποιήσει τις λεπτομερείς ανάγκες του αρχικού χρήστη, ο οποίος μπορεί να είχε χρηματοδοτήσει την αποτύπωση.
- Πρέπει να ικανοποιήσει όσες περισσότερες ανάγκες των δευτερευόντων χρηστών των στοιχείων μπορεί.

- Πρέπει να είναι κατανοητό και εύκολο στην εφαρμογή.
- Πρέπει να παραγάγει ομοιόμορφα αποτελέσματα όταν χρησιμοποιείται από τοπογράφους που χρησιμοποιούν την ίδια τεχνολογία αποτυπώσεων.
- Πρέπει να είναι εξαντλητικό δεδομένου ότι όλες οι μονάδες που εξετάζονται πρέπει να ταξινομηθούν.
- Πρέπει να είναι ιεραρχικό, για να αντιμετωπίζει αποτυπώσεις με διαφορετικά επίπεδα ανάλυσης στις διαφορετικές περιοχές.
- Πρέπει να έχει μια τέτοια δομή ώστε, εάν χρησιμοποιηθούν διαφορετικές τεχνολογίες αποτυπώσεων, τα αποτελέσματα να μπορούν να συγκριθούν.
- Πρέπει να είναι αρκετά σταθερό για αποτυπώσεις που πρέπει να συγκριθούν και έχουν πραγματοποιηθεί σε διαφορετικές χρονικές περιόδους.
- Πρέπει να είναι ευέλικτο ώστε να μπορεί να τροποποιηθεί για να ικανοποιεί τις νέες απαιτήσεις χωρίς να πρέπει να σχεδιαστεί μια νέα ταξινόμηση (Λογοθέτη 2007).

Ένα ενδιαφέρον χαρακτηριστικό των ταξινόμησεων αφορά τον αριθμό των κατηγοριών που χρησιμοποιούνται. Συχνά διαπιστώνεται ότι, όταν υπάρχει πολύ μικρός αριθμός ή πολύ μεγάλος αριθμός διαφορετικών κατηγοριών χρήσης γης, είναι πολύ πιο εύκολο να ταξινομηθούν οι γεωγραφικές οντότητες στις διάφορες κατηγορίες, αν και προφανώς πολλές πληροφορίες χάνονται στην πρώτη περίπτωση (James R. Anderson, Ernest E. Handy, John T. Roach and Richard E. Witter).

Πίνακας 1.1: Ονοματολογία Κατηγοριών κάλυψης γης / χρήσης γης του Corine Land Cover (Λογοθέτη 2007).

Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
1. Τεχνητές επιφάνειες	1.1 Αστική οικοδόμηση	1.1.1 Συνεχής αστική οικοδόμηση 1.1.2 Διακεκομμένη αστική οικοδόμηση
	1.2 Βιομηχανικές, εμπορικές ζώνες και δίκτυα επικοινωνίας	1.2.1 Βιομηχανικές ή εμπορικές ζώνες 1.2.2 Οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα και γεινιάζουσα γη 1.2.3 Ζώνες λιμένων
	1.3 Ορυχεία, χώροι απορρίψεως απορριμμάτων και χώροι οικοδόμησης	1.3.1 Χώροι εξόρυξης ορυκτών 1.3.2 Χώροι απόρριψης απορριμμάτων
	1.4 Τεχνητές, μη γεωργικές ζώνες πρασίνου	1.4.1 Περιοχές αστικού πρασίνου 1.4.2 Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής

Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
2. Γεωργικές περιοχές	2.1 Αρόσιμη γη	2.1.1 Μη αρδεύσιμη - αρόσιμη γη 2.1.2 Μόνιμα αρδευόμενη γη 2.1.3 Ορυζώνες
	2.2 Μόνιμες καλλιέργειες	2.2.1 Αμπελώνες 2.2.2 Οπωροφόρα δέντρα και φυτείες με σαρκώδεις καρπούς 2.2.3 Ελαιώνες
	2.3 Λιβάδια	2.3.1 Λιβάδια
	2.4 Ετερογενείς γεωργικές περιοχές	2.4.1 Επίσιες καλλιέργειες που συνδέονται με μόνιμες καλλιέργειες 2.4.2 Σύνθετα συστήματα καλλιέργειας 2.4.3 Γη που καλύπτεται κυρίως από γεωργία με σημαντικές εκτάσεις φυσικής βλάστησης 2.4.4 Γεωργο-δασικές περιοχές
3. Δάση και ημι-φυσικές περιοχές	3.1 Δάση	3.1.1 Δάσος πλατύφυλλων 3.1.2 Δάσος κωνοφόρων 3.1.3 Μικτό δάσος
	3.2 Συνδυασμοί θαμνώδους και / ή ποώδους βλάστησης	3.2.1 Φυσικοί βοσκότοποι 3.2.2 Θάμνοι και κερσότοποι 3.2.3 Σκληροφυλλική βλάστηση 3.2.4 Μεταβατικές δασώδεις-θαμνώδεις εκτάσεις
	3.3 Ανοιχτοί χώροι με λίγη ή καθόλου βλάστηση	3.3.1 Παραλίες, αμμόλοφοι, αμμουδιές 3.3.2 Απογυμνωμένοι βράχοι 3.3.3 Εκτάσεις με αραιή βλάστηση 3.3.4 Αποτεφρωμένες εκτάσεις 3.3.5 Παγετώνες και αιώνιο χιόνι
4. Υγρές ζώνες	4.1 Εσωτερικές υγρές ζώνες	4.1.1 Βάλτοι στην ενδοχώρα 4.1.2 Τυφώνες
	4.2 Παραθαλάσσιες υγρές ζώνες	4.2.1 Παραθαλάσσιοι βάλτοι 4.2.2 Αλυκές 4.2.3 Παλιρροιακά επίπεδα
5. Υδάτινες επιφάνειες	5.1 Χερσαία ύδατα	5.1.1 Ροές υδάτων 5.1.2 Συλλογές υδάτων
	5.2 Θαλάσσια ύδατα	5.2.1 Παράκτιες λιμνοθάλασσες 5.2.2 Εκβολές ποταμών 5.2.3 Θάλασσα και ωκεανός

Θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην Ελλάδα

Οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης αποτελούν ένα πλαίσιο κανόνων για την ανάπτυξη του αστικού χώρου. Το υπόβαθρο αυτής της ανάπτυξης προσδιορίζεται από την οριοθέτηση του ιδιωτικού και του δημόσιου χώρου, τους τύπους ιδιοκτησίας της γης και την οργάνωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία οι χρήσεις γης πρέπει να καθορίζονται στα πολεοδομικά σχέδια διαφόρων κατηγοριών, ποικίλων επιπέδων. Ειδικότερα οι αστικές χρήσεις οριοθετούνται κυρίως στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) από τότε που αυτά θεσμοθετήθηκαν (1983).

Όμως και στα παλαιότερα σχέδια, γινόταν αναφορά σε χρήσεις. Αυτές αφορούσαν κυρίως δημόσιες ή κοινής χρήσης λειτουργίες (π.χ. χαρακτηρισμοί χωρών για σχολεία, παιδικές χαρές κ.λπ.). Αντίθετα, έθεταν πολύ λίγους περιορισμούς ως προς τη χρήση ιδιωτικών οικοπέδων, εκτός βέβαια από τους όρους δόμησης, δηλαδή τον έλεγχο του μεγέθους της οικοδομικής εκμετάλλευσης και της θέσης του κτιρίου. Παράλληλα υπήρχαν ορισμένες ειδικές διατάξεις για οχλούσες ή επικίνδυνες χρήσεις (βιομηχανία, πρατήρια καυσίμων), για αποστάσεις από «ευαίσθητες» χρήσεις (π.χ. νεκροταφεία, ναοί).

Τέλος, είχαν συνταχθεί κάποιοι ειδικοί κανονισμοί για διάφορες ειδικές κατηγορίες χρήσεων (π.χ. αίθουσες θεαμάτων, ξενοδοχεία κ.λπ.). Σκοπός πάντως όλων αυτών των διατάξεων δεν ήταν γενικά η επιβολή των χρήσεων αυτών στο χώρο της πόλης, αλλά ο έλεγχος του τρόπου οικοδόμησης και η εξασφάλιση κάποιων προϋποθέσεων, ώστε να μειωθούν οι κίνδυνοι και οι ενοχλήσεις.

Κατηγορίες χρήσεων σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα της 23.2.1987

Με το Π.Δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ, άρθρο 1) οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων καθορίζονται «σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους» στις 9 κατηγορίες [Πηγή: Δομική Ενημέρωση, τόμος Δ', σ. 110 (1-2)]:

- Αμιγής κατοικία
- Γενική κατοικία
- Πολεοδομικά κέντρα - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
- Μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή-μέση όχληση).
- Οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία (υψηλή όχληση)
- Χονδρεμπόριο
- Τουρισμός - αναψυχή
- Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο
- Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις

Για τους σκοπούς της συλλογής στατιστικών δεδομένων την στατιστική υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (EUROSTAT) κατηγοριοποιεί τις χρήσεις γης ως εξής (Economic Commission for Europe, United Nations, 2004):

- 1.1. Διοικητικές μονάδες
- 1.2. Οικισμοί
- 1.3. Θαλάσσια όρια
- 2.1. Ακτογραμμή
- 2.2. Υδρολογικό δίκτυο
- 3.1. Οδικό δίκτυο
- 3.2. Σιδηροδρομικό δίκτυο
- 3.3. Αεροδρόμια
- 3.4. Λιμάνια
- 3.5. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις
- 4.1. Ορειογραφία (υψόμετρα)
- 4.2. Βαθυμετρία.

Καταγραφή χρήσεων γης στο Εθνικό Κτηματολόγιο

Παρακάτω παρουσιάζονται οι χρήσεις γης όπως καταγράφονται στην περιγραφική βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου με συγκεκριμένους κωδικούς.

Πίνακας 1.2: Ταξινόμηση χρήσεων γης σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο.

ΧΡΗΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	
ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Καλλιέργεια • Καλλιέργεια - Δενδρώδης • Αμπελώνας • Ελαιώνας • Εσπεριδοειδή • Άλλη δενδρώδης • Αροτραία έκταση • Αρδευόμενη • Μη αρδευόμενη • Ζωοτροφία - Ιχθυοτροφία • Κτηνοτροφία - Πτηνοτροφία 	<ul style="list-style-type: none"> • Ιχθυοτροφία • Δασοκομία • Χορτολιβαδική • Θαμνώδης • Δασώδης • Εξόρυξη • Λατομείο • Αλυκή • Μεταλλείο - Ορυχείο • Ακάλυπτη έκταση

ΧΡΗΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	
ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> Μεταποίηση (Βιομηχανία - Βιοτεχνία) 	<ul style="list-style-type: none"> Ενέργεια
ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> Εμπόριο Υπηρεσία Κοινοφελής υπηρεσία - Διοίκηση Τράπεζα - Γραφείο - Επιχείρηση Ξενοδοχείο - Εσπιατόριο Υγεία Πρόνοια Εκπαίδευση - Επιστήμη Πολιτισμός 	<ul style="list-style-type: none"> Αρχαιολογικός - Ιστορικός χώρος Πολιτιστικός χώρος Θρησκευτικός χώρος Αθλητισμός - Αναψυχή Αθλητισμός Αναψυχή Τηλεπικοινωνία Άμυνα
ΔΙΑΜΟΝΗ	<ul style="list-style-type: none"> Κατοικία 	
ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑ	<ul style="list-style-type: none"> Οδικό δίκτυο Εθνική οδός Επαρχιακή οδός Οδός Πεζόδρομος Αγροτικός, δασικός Μονοπάτι Σιδηρόδρομος 	<ul style="list-style-type: none"> Διασταύρωση Ισόπεδη Διασταύρωση Ανισόπεδη Διασταύρωση Σταθμός χειραίων μεταφορικών μέσων Λιμάνι Αεροδρόμιο Χώρος Στάθμευσης οχημάτων
ΥΔΡΟΓΡΑΦΙΑ	<ul style="list-style-type: none"> Ποταμός, κανάλι, ρέμα Έλος, λίμνη 	<ul style="list-style-type: none"> Αιγιαλός Παραλία
ΔΙΑΦΟΡΑ	<ul style="list-style-type: none"> Αστικός αδόμητος χώρος Αποθηκευτικός χώρος 	<ul style="list-style-type: none"> Κοινόχρηστος χώρος Χώρος επεξεργασίας λυμάτων
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	<ul style="list-style-type: none"> Νεκροταφείο 	<ul style="list-style-type: none"> Πρατήρια καυσίμων
ΑΛΛΗ ΧΡΗΣΗ	<ul style="list-style-type: none"> Άλλη χρήση 	
ΕΙΔΙΚΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΑ	<ul style="list-style-type: none"> Αντλιοστάσια Υδραγωγεία Ερημονησίδες Μύλοι Πηγαδότοποι Ανώγεια Υπόσκαφα / Σύρματα Καμάρες 	<ul style="list-style-type: none"> Πηγάδια / Φρέατα Δεξαμενές Γεωτρήσεις Κατώγεια Ανωγειοκατώγαιο Διπλό Ανωγειοκατώγαιο Παρόχθια Ζώνη

Ο καθορισμός των χρήσεων γης είναι πολύ σημαντικός για τον κυβερνητικό προγραμματισμό και τον καθορισμό των πολιτικών στρατηγικών. Ο έλεγχος των χρήσεων γης αποτελεί ένα από τα σπουδαιότερα μέσα άσκησης κάθε πολιτικής (π.χ. χωροταξικής, πολεοδομικής περιβαλλοντικής). Ιδιαίτερη είναι η σημασία των χρήσεων γης για την προστασία περιοχών ειδικού χαρακτήρα όπως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις. Για τη μακροπρόθεσμη, όμως διασφάλιση των χρήσεων γης, κρίνεται απαραίτητη η κτηματολογική τους καταγραφή και η συνεχής τους παρακολούθηση. Οι περισσότερες χώρες που έχουν ένα τυποποιημένο σύστημα ταξινόμησης των χρήσεων γης, συνήθως το χρησιμοποιούν για σκοπούς φορολογικής εκτίμησης (Ισλανδία, Σουηδία) και στην πλειοψηφία των περιπτώσεων την ευθύνη τήρησης και τροποποίησης του την έχει κάποιο Υπουργείο (Υπουργεία Δικαιοσύνης, Οικονομικών, Γεωργίας και Περιβάλλοντος). Υπάρχουν όμως και κάποιες άλλες χώρες που χρησιμοποιούν ένα περιορισμένο σύστημα ταξινόμησης των χρήσεων γης μόνο για το κτηματολόγιο (Ρουμανία, Ολλανδία) (Λογοθέτη 2007).

1.1.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΓΗΣ

1.1.4.1 Ορισμοί - βασικές έννοιες

Η ιδιοκτησία ως έννοια γενικά ορίζεται ως ένα αντικείμενο το οποίο συνδέεται με νομικά δικαιώματα και κυρίως με το δικαίωμα της κυριότητας. Το αντικείμενο αυτό μπορεί να είναι φυσικό, δηλαδή να έχει φυσικές διαστάσεις όπως ένα τμήμα γης (**και στην περίπτωση αυτή η ιδιοκτησία αναφέρεται ως ακίνητη περιουσία**) ή να είναι μία αφηρημένη έννοια όπως για παράδειγμα η πνευματική ιδιοκτησία. Η ιδιοκτησία μπορεί να βρίσκεται υπό την κατοχή μεμονωμένων ατόμων, νομικών προσώπων (π.χ. επιχειρήσεις, τράπεζες, κ.λπ.), ή του κράτους. Στην Δυτική κοινωνία τα περισσότερα αντικείμενα που έχουν φυσικές διαστάσεις θεωρούνται ως ιδιοκτησία και συνδέονται με ένα σύνολο εμπράγματων δικαιωμάτων. Η νομοθεσία που θεσπίζεται για την ιδιοκτησία εξετάζει τη σχέση που υπάρχει μεταξύ των ατόμων και της ιδιοκτησίας **μέσω της άσκησης των εμπράγματων δικαιωμάτων** και ασχολείται με το πώς τα δικαιώματα αυτά δύναται να **αποκτηθούν, χρησιμοποιηθούν ή μεταβιβαστούν** (UNECE, 2004).

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης (Land Tenure) αφορά τα δικαιώματα, τους περιορισμούς και τις υποχρεώσεις, που έχουν οι άνθρωποι σε σχέση με τη γη. Στην Κύπρο χρησιμοποιούν τον όρο «διακατοχή της γης» για να

αποδώσουν τον αγγλικό όρο Land Tenure. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς διαμορφώνει τη μορφή διαχείρισης των φυσικών πόρων από τα μέλη μιας κοινωνίας και εξαρτάται από γεωγραφικούς και ιστορικούς παράγοντες, πολιτισμικές αξίες, πολιτικές δομές, νομικά συστήματα, διοικητικές λειτουργίες, κανόνες της αγοράς και αναπτυξιακές πολιτικές. Η μελέτη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος είναι η βασικότερη παράμετρος, που πρέπει να εξετασθεί, όταν πρόκειται να δημιουργηθεί ένα κτηματολογικό σύστημα σε μια χώρα ή να τροποποιηθεί ένα ισχύον.

Στις περισσότερες χώρες της ευρωπαϊκής ηπείρου το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι ένα σύνολο από κατηγορίες δικαιωμάτων, οι οποίες, σε μια συγκεκριμένη κατάσταση, καθορίζουν μια σχέση, που είναι συγκεκριμένη και οικεία στα συμβαλλόμενα μέρη. Αυτό δεν συμβαίνει στις αναπτυσσόμενες χώρες, όπου τα ιδιοκτησιακά καθεστώτα δεν είναι ούτε ξεκάθαρα ούτε εύκολα στην κατανόηση. Σε πολλά τμήματα της Ασίας και της Αφρικής είναι δύσκολο να καθορίσει κάποιος την ακριβή ισχύ ενός τίτλου γης, γιατί αυτός περιορίζεται από μια ποικιλία οικογενειακών και κοινωνικών διεκδικήσεων.

Τα κυριότερα συστήματα ιδιοκτησιακού καθεστώτος της γης είναι:

- **το Ρωμαϊκό - Γαλλικό - Γερμανικό** (σύστημα ελεύθερης ιδιοκτησίας),
- **το Αγγλοαμερικανικό** (θεωρητικά εν μέρει φεουδαρχικό και εν μέρει ελεύθερης ιδιοκτησίας),
- **το Σοσιαλιστικό - Κομμουνιστικό** (κρατικό - συνεταιριστικό),
- **το Θεοκρατικό** (Ισλαμικό, Εβραϊκό, Ινδουιστικό),
- **το Εθιμικό ή παραδοσιακό.**

Τα συστήματα αυτά έχουν επηρεασθεί από αντίστοιχες κατηγορίες δικαίου, που καθορίζουν τις σχέσεις με τη γη στις διάφορες κοινωνίες. Αυτές είναι:

- Το Ρωμαϊκό δίκαιο που στηρίζεται σε επιστημονική προσέγγιση και στην ανάπτυξη συγκεκριμένων συνοπτικών κανόνων.
- Το κοινό δίκαιο με προέλευση αποφάσεις δικαστηρίων, δεν στηρίζεται σε επιστημονική προσέγγιση και αναπτύσσεται με βάση συγκεκριμένες περιπτώσεις.
- Το σοσιαλιστικό δίκαιο αναγνωρίζει τον επαναστατικό ρόλο του δικαίου και καθοδηγείται από οικονομικές και πολιτικές συνθήκες ή ιδέες.
- Το θεοκρατικό δίκαιο έχει ως προέλευση τη θρησκεία και βασίζεται στους κανόνες της.
- Το εθιμικό δίκαιο καθορίζεται από ηθικούς κανόνες και συνήθειες.