

Απόστολος Λ. Αρβανίτης  
Καθηγητής Α.Π.Θ.

# Κτηματολόγιο

Από τη θεωρία στην εφαρμογή

ISBN 978-960-456-586-3

© Copyright: Ιούλιος 2022, Α. Αρβανίτης, Εκδόσεις Ζήτη

---

*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**

**Εκτύπωση**

**Βιβλιοδεσία**

**Π. ΖΗΤΗ & ΣΙΑ Ι.Κ.Ε.**

18ο χλμ Θεσσαλονίκης-Περαίας

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**

Αρμενοπούλου 27, 546 35 Θεσσαλονίκη

Τηλ.: 2310.203.720, Fax: 2310.211.305 • e-mail: sales@ziti.gr

**ΒΙΒΛΙΟΠΩΛΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ**

Χαριλάου Τρικούπη 22, 106 79 Αθήνα

Τηλ.-Fax: 210.3816.650 • e-mail: athina@ziti.gr

**ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΒΙΒΛΙΟΠΩΛΕΙΟ:** [www.ziti.gr](http://www.ziti.gr)

# Προλεγόμενα

**Α**υτό το βιβλίο έχει ως σκοπό να εισάγει τους φοιτητές και τις φοιτήτριες του έκτου εξαμήνου του Τμήματος Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και όσους/όσες έρχονται σε πρώτη επαφή με το αντικείμενο του Κτηματολογίου στις βασικές του έννοιες και διαδικασίες. Στόχος είναι τελειώνοντας αυτό το βιβλίο και αυτό το εξάμηνο να έχουν εξοικειωθεί όλοι και όλες με μια έννοια η οποία είναι κοντά στο γνωστικό πεδίο των Τοπογράφων Μηχανικών και αξιοποιεί πολλές από τις γνώσεις και τις δεξιότητες που απέκτησαν έως τώρα. Καθώς όμως στην Ελλάδα αλλά και διεθνώς το Κτηματολόγιο δεν έχει μόνο τεχνική πλευρά αλλά διαθέτει και άλλες διαστάσεις θα χρειαστεί ο/η εν δυνάμει μηχανικός, που θα ασχοληθεί με αυτό να έλθει κοντά και σε άλλες γνώσεις.

Οι γνώσεις αυτές άπτονται της επιστήμης άλλων ειδικοτήτων αλλά είναι προσαρμοσμένες στο αντικείμενο του Κτηματολογίου. Έτσι θα περιγραφούν και θα αναλυθούν όσο το δυνατόν με εύληπτο τρόπο και κατανοητή γλώσσα έννοιες νομικές, οικονομικές και έννοιες της επιστήμης της πληροφορικής. Αυτές θα ενταχθούν σε ένα ιστορικό και κοινωνικό πλαίσιο ώστε να γίνει ακόμη πιο σαφές το πως δημιουργήθηκε η ανάγκη για το Κτηματολόγιο και πως διαμορφώθηκε μέσα από διαφορετικές εποχές και καταστάσεις ώστε σήμερα να έχει μια μορφή που θα βοηθήσει πολίτες και κράτη να διαχειριστούν τον χώρο. Γιατί και το Κτηματολόγιο όπως και τα περισσότερα αντικείμενα του Τοπογράφου Μηχανικού έχει ως πεδίο εφαρμογής του τον χώρο. Στη συνέχεια θα μάθουμε πώς και σε ποιο εύρος.

Οι πολίτες, πιο συγκεκριμένα, καλούνται να κατανοήσουν τις σχέσεις τους με τον χώρο όπου ζουν, κινούνται, εργάζονται και λειτουργούν γενικότερα. Όχι γενικά όμως και αφηρημένα αλλά μέσα από σχέσεις που καθορίζουν τι μπορεί να κάνει κανείς, τι δεν μπορεί να κάνει και τι οφείλει να κάνει. Ποια δικαιώματα έχει σε σχέση με τον χώρο, ποιες υποχρεώσεις προς το κοινωνικό σύνολο και ποιους περιορισμούς του επιβάλλει το θεσμικό πλαίσιο κάθε χώρας.

Ο μηχανικός αλλά και κάθε επιστήμονας που σχετίζεται με το Κτηματολόγιο, θα πρέπει να κατανοήσει πλήρως αυτές τις σχέσεις από την επιστημονική του οπτική. Το πώς ο Τοπογράφος μηχανικός θα προσεγγίσει αυτές τις σχέσεις θα το δούμε σε αυτό το βιβλίο. Αλλά δεν θα μείνουμε μόνο εκεί. Θα δούμε και πώς ο Τοπογράφος θα μπορεί να επικοινωνήσει και να συνεργασθεί με τους άλλους επιστήμονες ώστε η πληροφόρηση που θα δώσει στους πολίτες αλλά και η συμμετοχή του σε ένα διακλαδικό αντικείμενο όπως το Κτηματολόγιο, να είναι ολοκληρωμένη και όσο το δυνατόν στην πρωτοπορία.

Αυτό που πρέπει να μάθουμε αρχικά είναι ότι δεν υπάρχει το ίδιο σύστημα Κτηματολογίου παντού στον κόσμο. Μάλλον υπάρχουν διαφορετικά συστήματα. Αλλά από όποια οπτική και να το προσεγγίσει κάποιος η κεντρική ιδέα είναι και παραμένει κοινή. Αποτυπώνουμε τα ακίνητα μιας περιοχής και τα συνδέουμε με μια σειρά από άλλες πληροφορίες. Αυτές μπορεί να είναι νομικές πληροφορίες, πληροφορίες χρήσης γης, πληροφορίες για την αξία της γης ή /και πληροφορίες για τις κατασκευές που υπάρχουν σε κάθε κομμάτι γης. Σήμερα αυτές τις πληροφορίες τις εξάγουμε εισάγοντας μια σειρά από δεδομένα σε μια βάση δεδομένων. Γιατί το Κτηματολόγιο αξιοποιώντας την τεχνολογία είναι μια βάση δεδομένων. Βάση δεδομένων περιγραφικών στοιχείων και βάση δεδομένων χωρικών στοιχείων.

Ο δρόμος για την κτηματολογική γνώση για έναν τοπογράφο μηχανικό στηρίζεται σε ήδη υπάρχουσα γνώση. Γνώση Τοπογραφίας, γνώση Χαρτογραφίας, γνώση Γεωδαισίας, γνώση Φωτογραμμετρίας. Όλα αυτά αξιοποιούνται στο Κτηματολόγιο ως μέσα, ως εργαλεία, ως τεχνικές για την απόδοση των γεωμετρικών χαρακτηριστικών των αντικειμένων του, που είναι οι κορυφές των ορίων των διακριτών ακινήτων. Στη συνέχεια ακολουθεί η τεχνολογία των Συστημάτων Διαχείρισης Βάσεων Δεδομένων και των Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών να διαμορφώσει μια σειρά από επιπλέον μεθοδολογικά εργαλεία ώστε το Κτηματολόγιο να οργανώσει, να αποθηκεύσει και να διαχειριστεί την μεγάλη ογκο περιγραφική και χωρική υποδομή δεδομένων του.

**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 μετεξέλιξη 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.)**

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).



Το συγκεκριμένο βιβλίο αποτελεί μετεξέλιξη του βιβλίου «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 2020. ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΩΣ ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΣ», το οποίο ολοκληρώνει, μετά και την ενδιάμεση αναθεώρησή του το 2017, τον κύκλο του. Αξιοποιούνται πολλά στοιχεία από εκείνο το βιβλίο αλλά αναπροσαρμόζονται στο σήμερα. Ακόμη και ο συγκεκριμένος πρόλογος περιλαμβάνει κάποια σημεία από τον πρόλογο του παλιού βιβλίου. Έτσι κι αλλιώς ο στόχος να έχουμε ολοκληρώσει τη σύνταξη του Κτηματολογίου στην Ελλάδα το 2020 αναθεωρήθηκε κι η πιο πιθανή χρονολογία για να συμβεί αυτό είναι το 2025.

Το Κτηματολόγιο δεν είναι ένα σύστημα που πρέπει να δομηθεί βιαστικά. Όταν αυτό συμβαίνει προκύπτουν σημαντικά σφάλματα. Αυτό διδάσκει η ελληνική αλλά και η διεθνής εμπειρία. Πολλά πράγματα διορθώνονται στην πορεία. Αξιοσημείωτο για την Ελλάδα είναι το γεγονός πως ακόμη και σήμερα που προχωράμε προς την ολοκλήρωσή του πολλές διαδικασίες και νομοθετικές ρυθμίσεις μεταβάλλονται ακόμη και για το στάδιο της Κτηματογράφησης.

Τα χρόνια προβλήματα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, όπως νομικό πλαίσιο, έλλειψη τίτλων, καταπατήσεις, παράνομες κατατμήσεις, αναγνώριση «ανωμάτων δικαιπραξιών», 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 έναν 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 ένα 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.

Αυτά το Κτηματολόγιο οφείλει να τα ξεπεράσει και να τα αφήσει πίσω με την ολοκλήρωση της σύνταξής του. Δεν διορθώνονται όμως όλα σε αυτό το στάδιο. Πολλές από τις προβληματικές περιπτώσεις θα κάνουν χρόνια να επιλυθούν κι αυτό θα πραγματοποιηθεί στο στάδιο του Κτηματολογίου σε Λειτουργία. Πολλές από αυτές θα οδηγηθούν στα δικαστήρια. Συνήθως οι δύσκολες αυτές περιπτώσεις δεν ξεπερνούν το 10%. Όπου αυτό είναι πιο εκτεταμένο γεγονός τότε προβλέπονται, επίσης στο καθεστώς του Κτηματολογίου σε Λειτουργία, τρόποι αντιμετώπισης.

Πρέπει να σημειώσουμε όμως πως στην πλειοψηφία των χωρών που απέκτησαν στο απώτερο ή στο πρόσφατο παρελθόν Κτηματολόγιο, αυτό διορθώνεται και

βελτιώνεται συνεχώς, τόσο σε περιεχόμενο (ακρίβεια και ορθότητα δεδομένων) όσο και σε ενσωμάτωση νέων τεχνικών και τεχνολογικών λειτουργιών.

Στο στάδιο του Κτηματολογίου σε Λειτουργία στην Ελλάδα θα αναφερθούμε συνοπτικά και με έμφαση στις τεχνικές και τεχνολογικές διαστάσεις καθώς ετοιμάζεται να κυκλοφορήσει χρηματοδοτημένο από το πρόγραμμα ΚΑΛΛΙΠΙΟΣ ηλεκτρονικό εγχειρίδιο με τίτλο «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ», που καλύπτει αναλυτικά αυτές τις συνιστώσες αλλά δεν αντικαθιστά ούτε καλύπτει την ανάγκη για την απόκτηση μιας στέρεας γνώσης από τους φοιτητές και τις φοιτήτριες του ΤΑΤΜ ΑΠΘ και όλων των σχετικών τμημάτων που έρχονται σε πρώτη επαφή με το αντικείμενο. Αποτελεί εκπαιδευτικό βοήθημα κυρίως για τα μαθήματα επιλογής και για τα σχετικά μεταπτυχιακά μαθήματα.

**Το βιβλίο αυτό θα θεωρηθεί ότι πέτυχε το σκοπό του, όταν όχι μόνο οι φοιτητές/τριες 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.**

Στο 1<sup>ο</sup> κεφάλαιο θα δοθεί όσο πιο συνοπτικά γίνεται η ιστορία και η εξέλιξη της έννοιας του Κτηματολογίου διεθνώς και στην Ελλάδα. Επίσης θα δοθούν οι βασικοί ορισμοί και οι κατηγορίες Κτηματολογικών Συστημάτων. Με αυτό τον τρόπο θα γίνει η εισαγωγή των σπουδαστών/τριών και όσων ενδιαφέρονται για το Κτηματολόγιο στις βασικές αρχικές έννοιες.

Στο 2<sup>ο</sup> κεφάλαιο προσδιορίζεται με λίγα λόγια η έννοια της εγγραφής γης και Συστημάτων Εγγραφής της γης, καθώς στην Ελλάδα αφήνουμε σιγά σιγά στην ιστορία το υφιστάμενο Σύστημα Εγγραφής της γης (Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών -Υποθηκοφυλακείων) και τα κατάλοιπα προηγούμενων δραστηριοτήτων (Κτηματολόγια Δωδεκανήσου και Πρωτευούσης) και οδεύουμε σε ένα ολοκληρωμένο Κτηματολογικό Σύστημα, που δεν αντικαθιστά τα Υποθηκοφυλακεία αλλά φιλοδοξεί να προσφέρει σε όλη τη χώρα μια ολοκληρωμένη καταγραφή, τήρηση, ενημέρωση και παροχή πληροφοριών για τη γη, τόσο για την εξασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των πολιτών όσο και για ευρύτερους αναπτυξιακούς σκοπούς. Θα παρατεθούν οι γενικές αρχές και οι κατηγορίες των Συστημάτων Εγγραφής γης.

Στο 3ο κεφάλαιο θα γίνει μια αναφορά στις βασικές έννοιες του Κτηματολογίου αλλά και γενικότερα των Συστημάτων Εγγραφής της Γης. Θα ασχοληθούμε με τις έννοιες και τις ιδιότητες που κάνουν τη γη αντικείμενο εγγραφής της. Πρώτα απ' όλα όμως πρέπει να καταλάβουμε ότι εδώ δεν μιλάμε όταν αναφερόμαστε στην έννοια «γη» ούτε για τον πλανήτη Γη (Earth στα αγγλικά) ούτε για την επιφάνειά της μόνο (το έδαφος δηλαδή). Χρησιμοποιούμε τον όρο «γη» με πεζά γράμματα (land στα αγγλικά) για να αποδώσουμε το τμήμα του χώρου (space στα αγγλικά) πάνω στο οποίο ο άνθρωπος μπορεί να στρέψει το ενδιαφέρον του για να ικανο-

ποιήσει μια σειρά από ανάγκες του. Είναι αυτό το τμήμα του πλανήτη Γη που ένας Τοπογράφος αποτυπώνει, για κάθε μορφής δραστηριότητα. Εδώ ο Τοπογράφος θα αποτυπώσει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά και θα τα συνοδεύσει με άλλα δεδομένα που θα συλλέξει με διάφορους τρόπους. Αυτά τα χαρακτηριστικά της γης (του χώρου δηλαδή που μας ενδιαφέρει) θα τα δούμε σε αυτό το κεφάλαιο.

Στο 4<sup>ο</sup> κεφάλαιο θα αναλυθούν οι έννοιες που αφορούν στα αντικείμενα της εγγραφής σε ένα οποιασδήποτε μορφής σύστημα αλλά δίνεται ιδιαίτερο βάρος σε όσα ισχύουν στο Ελληνικό Κτηματολόγιο και στα ελληνικά δεδομένα γενικότερα. Έτσι μετά από μια εισαγωγή στα βασικά αντικείμενα (πρόσωπα, σχέσεις και χωρικά αντικείμενα) αναλύονται οι έννοιες των εγγραπτών δικαιωμάτων, των ιδιοκτησιακών αντικειμένων και των μορφών εμφάνισης των διαφορετικών μορφών ιδιωτικής, δημόσιας και δημοτικής περιουσίας στην Ελλάδα, καθώς αποτελούν αντικείμενο καταγραφής στο Ελληνικό Κτηματολόγιο. Σε αυτό το κεφάλαιο απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή καθώς περιέχονται πολλές νομικές έννοιες και νομική ορολογία πέραν των τεχνικών εννοιών.

Στο 5<sup>ο</sup> κεφάλαιο θα αναφερθούν και θα αναλυθούν τα δομικά-κεντρικά στοιχεία του κτηματολογίου, οι βασικές του διαδικασίες και η μονάδα αναφοράς του. Επίσης θα αναλυθούν εκείνα τα χαρακτηριστικά των γεωτεμαχίων που απαιτούν προσδιορισμό στο πλαίσιο δόμησης και λειτουργίας ενός Κτηματολογικού Συστήματος.

Στο 6<sup>ο</sup> κεφάλαιο θα δοθούν και θα αναλυθούν τα διαδοχικά βήματα και οι επιμέρους εργασίες που απαιτούνται ώστε να συνταχθεί το Κτηματολόγιο σε μια χώρα. Αυτό θα γίνει με βάση τη διεθνή βιβλιογραφία και εμπειρία. Η ανάλυση των βασικών αυτών αρχών και διαδικασιών θα διαμορφώσει ένα ισχυρό θεωρητικό υπόβαθρο για την κατανόηση στη συνέχεια του τρόπου και των διαδικασιών σύνταξης του Ελληνικού Κτηματολογίου.

Στο 7<sup>ο</sup> κεφάλαιο δίνονται οι βασικές εισαγωγικές γνώσεις για την Κτηματολογική Αποτύπωση, εντοπίζονται οι διαφορές της από την τοπογραφική αποτύπωση, δίνονται ορισμοί από τη διεθνή εμπειρία και καταγράφεται η σχέση των Τοπογράφων με την Κτηματολογική Αποτύπωση. Στη συνέχεια αναλύονται οι διάφορες μορφές Κτηματολογικής Αποτύπωσης σε σχέση με το Κτηματολόγιο (Σύνταξη, Ενημέρωση) μέσα από παραδείγματα Κτηματολογικών Συστημάτων στον κόσμο.

Στο 8<sup>ο</sup> κεφάλαιο αναλύονται οι τεχνικές και μέθοδοι Κτηματολογικής Αποτύπωσης και οι ακρίβειές τους.

Το 9<sup>ο</sup> κεφάλαιο ασχολείται με τα παραδοσιακά αποτελέσματα της Κτηματολογικής Αποτύπωσης, δηλαδή τους Κτηματολογικούς Χάρτες και τα Κτηματολογικά Διαγράμματα, τόσο στον διεθνή χώρο όσο και στο Ελληνικό Κτηματολόγιο. Ακόμη οριοθετείται μέσα από συγκεκριμένα παραδείγματα διαχρονικά η Κτηματολογική Χαρτογραφία.

Στο 10<sup>ο</sup> κεφάλαιο προσδιορίζεται και αναλύεται ο ρόλος των συντεταγμένων

ως αποτελεσμάτων της Κτηματολογικής Αποτύπωσης και δίνεται η έννοια και το πλαίσιο λειτουργίας του Κτηματολογίου Συντεταγμένων.

Το 11ο κεφάλαιο δίνει με αναλυτικό τρόπο τις διάφορες εφαρμογές των Κτηματολογικών Αποτυπώσεων στην Ελλάδα και πιο συγκεκριμένα την Κτηματολογική Αποτύπωση για τη Σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, τις Κτηματολογικές Αποτυπώσεις στο πλαίσιο του Κτηματολογίου σε Λειτουργία, τις Κτηματολογικές Αποτυπώσεις για συναλλαγές μεταξύ ιδιωτών (μεταβιβάσεις) ή για λογαριασμό ιδιωτών σε σχέση με διοικητικές πράξεις και τις Κτηματολογικές Αποτυπώσεις στο πλαίσιο Διοικητικών Πράξεων μέσω του παραδείγματος των Αναδασμών.

Στο 12<sup>ο</sup> κεφάλαιο του βιβλίου θα δοθεί μια γενική περιγραφή και οι βασικές αρχές των κεντρικών διαδικασιών της Λειτουργίας του Κτηματολογίου. Στη συνέχεια θα αναλυθεί η κύρια συνιστώσα της λειτουργίας των συστημάτων που είναι η έννοια των κτηματολογικών μεταβολών. Η λειτουργία του Ελληνικού Εθνικού Κτηματολογίου θα αναλυθεί σε επόμενα κεφάλαια.

Από το 13<sup>ο</sup> έως το 17<sup>ο</sup> κεφάλαιο θα αναλυθούν οι αρχές και οι επιμέρους διαδικασίες του Ελληνικού Κτηματολογίου, δηλαδή ο τρόπος με τον οποίο η θεωρητική ανάλυση των προηγούμενων κεφαλαίων υλοποιείται στην Ελλάδα. Στο 13<sup>ο</sup> κεφάλαιο θα παρατεθεί και θα σκιαγραφηθεί η δομή και η φιλοσοφία του Ελληνικού Κτηματολογίου και το πλαίσιο εντός του οποίου αυτό δομείται και λειτουργεί και πιο συγκεκριμένα το συνταγματικό και νομοθετικό πλαίσιο.

Στο 14<sup>ο</sup> κεφάλαιο περιέχονται συνοπτικά οι ορισμοί, οι τεχνικές έννοιες και οι διαδικασίες της Κτηματογράφησης για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως προβλέπονται από το νομικό πλαίσιο. Καθώς η σύνταξη του Κτηματολογίου ολοκληρώνεται τα επόμενα λίγα χρόνια, πολλές από τις νομικές, τεχνικές και διαδικαστικές προβλέψεις θα έχουν περιορισμένη εφαρμογή. Η εμπειρία όμως και η τεχνογνωσία που αποκτήθηκε μπορεί να αξιοποιηθεί είτε με εξαγωγή της σε χώρες που δεν έχουν ολοκληρωμένο Κτηματολόγιο είτε για την αντιμετώπιση σημαντικών προβλημάτων σε ορισμένες περιοχές, όπου αυτά που εμφανίσθηκαν στο παρελθόν (πιλοτικά προγράμματα) ή ενδέχεται να εμφανισθούν στο άμεσο μέλλον, καθώς θα απαιτηθούν μεγάλης έκτασης κτηματογραφικές εργασίες. Αυτό όμως που πρέπει να αποκτηθεί ως γνώση είναι η κατανόηση της προέλευσης των κτηματολογικών δεδομένων, οι διαδικασίες και η μεθοδολογία απόκτησής τους, οι έλεγχοί τους και η τελική διαμόρφωσή τους.

Το 15<sup>ο</sup> κεφάλαιο επικεντρώνεται στη Λειτουργία του Ελληνικού Κτηματολογίου και πιο συγκεκριμένα στο οργανωτικό-διοικητικό πλαίσιο, την τήρησή του, στο περιεχόμενο και τις διαδικασίες της ενημέρωσης των κτηματολογικών στοιχείων και στην απόδοση των πληροφοριών στους ενδιαφερόμενους. Επίσης αναλύεται η διαδικασία πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία από τις διάφορες κατηγορίες επαγγελματιών που σχετίζονται με το Κτηματολόγιο.

Ανατρέχοντας τον νόμο 2664/1998 όπως ισχύει σήμερα, τον νόμο 4512/2018,



τους συμπληρωματικούς νόμους και το κανονιστικό πλαίσιο (Υπουργικές Αποφάσεις, Αποφάσεις του Φορέα κ.λπ.), την ιστοσελίδα του Κτηματολογίου και τις οδηγίες που έχει εκδώσει ο Φορέας του Ελληνικού Κτηματολογίου (ανεξάρτητα από το όνομά του και το εύρος των αντικειμένων του) μπορεί να παρακολουθήσει κάποιος/α τον τρόπο με τον οποίο διαμορφώνεται η τεχνική διάσταση του κτηματοκεντρικού, σύμφωνα με την πρώτη από τις αρχές του, Ελληνικού Κτηματολογίου. Η τεχνική διάσταση είναι σημαντική και ισότιμη με τη νομική διάσταση, όπως και ο ρόλος των μηχανικών είναι εξίσου σημαντικός και σταδιακά εξελίσσεται. Με αυτά τα θέματα θα ασχοληθεί το 16<sup>ο</sup> κεφάλαιο όπως επίσης και με τη διαδικασία με την οποία υλοποιείται κάθε μορφής χωρική / γεωμετρική μεταβολή στα στοιχεία του Κτηματολογίου είτε αυτή είναι περιορισμένης είτε μεγάλης έκτασης.

Το 17<sup>ο</sup> κεφάλαιο αρχικά περιγράφει το γενικό πλαίσιο πρόσβασης στις πληροφορίες του Εθνικού Κτηματολογίου και στη συνέχεια τις Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες που αυτό προσφέρει στους πολίτες και τους επαγγελματίες.

**Με αυτό το κεφάλαιο ολοκληρώνεται και το πρώτο μέρος του βιβλίου το οποίο αφορά στις βασικές απαραίτητες γνώσεις που πρέπει να κατέχει ο μηχανικός που θα ασχοληθεί με το Κτηματολόγιο. Τα επόμενα κεφάλαια (δεύτερο μέρος) ασχολούνται με πιο εξειδικευμένα θέματα, τόσο στο επίπεδο της εφαρμογής όσο και σε ερευνητικό επίπεδο.**

Ο ρόλος του Τοπογράφου Μηχανικού στο Κτηματολόγιο τόσο σε διεθνές όσο και σε εθνικό επίπεδο παρουσιάζεται στο κεφάλαιο 18. Δίνονται οι αντιλήψεις για τον ρόλο αυτό τόσο από διεθνείς ενώσεις (FIG, CLGE) και παραδείγματα από τις δραστηριότητες που μπορεί να έχει ο εξειδικευμένος στο Κτηματολόγιο Τοπογράφος σε διάφορες χώρες. Στη δεύτερη ενότητα του κεφαλαίου αυτού παρουσιάζεται αναλυτικά ο ρόλος του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού στην Ελλάδα τόσο ως στέλεχος του Κτηματολογίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα όσο και ως ιδιώτη μηχανικού. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη νέα δυνατότητα των ιδιωτών μηχανικών αυτή του Διαπιστευμένου στο Κτηματολόγιο Μηχανικού.

Το κεφάλαιο 19 δίνει το απαραίτητο θεωρητικό πλαίσιο για την εφαρμογή των τίτλων των ακινήτων, την ιεραρχία των αποδεικτικών στοιχείων που πρέπει να λαμβάνει υπόψη ο μηχανικός και την διαδικασία της πραγματογνωμοσύνης. Επίσης αναλύει την κτηματολογική αποτύπωση για την τεκμηρίωση της χρησιμότητας.

Το εκτεταμένο κεφάλαιο 20 ασχολείται με ειδικές κτηματολογικές αποτυπώσεις και οριοθετήσεις. Υπάρχουν πολλές κατηγορίες οριοθετήσεων ακινήτων οι οποίες δεν αφορούν σε μεμονωμένα ακίνητα ή αν αφορούν σε τέτοια αυτά έχουν μεγάλη έκταση και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Αυτές οι οριοθετήσεις διαμορφώνουν νέα γεωτεμάχια στον χώρο με αποτέλεσμα να διαφοροποιούν τη χωρική κτηματολογική βάση τόσο κατά τη διάρκεια της σύνταξης του Κτηματολογίου (η οποία σε λίγα χρόνια θα ολοκληρωθεί) αλλά κυρίως μεταβάλλουν τα περιεχόμενα της χωρικής βάσης δεδομένων του Κτηματολογίου σε λειτουργία. Ταυτόχρονα

όμως αυτές οι ειδικές κτηματολογικές αποτυπώσεις μεταβάλλουν και το περιεχόμενο της περιγραφικής βάσης δεδομένων του Κτηματολογίου καθώς αλλάζει και το ιδιοκτησιακό καθεστώς των περιοχών τις οποίες αφορούν. Πιο συγκεκριμένα οι οριοθετήσεις αυτές αφορούν Μεταλλεία – Μεταλλειοκτησία, Υδάτινες Εκτάσεις (Αιγιαλούς, λίμνες, πλεύσιμους ποταμούς και υδατορέματα), Δάση και Δασικές Εκτάσεις και τις Απαλλοτριώσεις, ως ένα παράδειγμα διοικητικών πράξεων που επιφέρουν Κτηματολογικές Μεταβολές.

Στο 21<sup>ο</sup> κεφάλαιο περιέχονται με συνοπτικό τρόπο οι βασικές έννοιες και οι διαδικασίες των Ειδικών Κτηματολογίων, τα οποία αφορούν σε ειδικές κατηγορίες Ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα αναφερόμαστε στο Δημοτικό Κτηματολόγιο, στο Σύστημα Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων, στο Μεταλλευτικό Κτηματολόγιο, στο Θαλάσσιο Κτηματολόγιο, στο Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο και τέλος στο Τρισδιάστατο (με κάποιες μικρές αναφορές στο ND) Κτηματολόγιο.

Το τελευταίο κεφάλαιο (22<sup>ο</sup>), με τίτλο «Εξειδικευμένα Επιστημονικά Θέματα», παρουσιάζει με συνοπτικό τρόπο ενδιαφέροντα επιστημονικά θέματα αιχμής που σχεδιάζονται ή βρίσκονται σε αρχική εφαρμογή στον κόσμο. Είναι δύο από αυτά τα θέματα με τα οποία ασχολούμαστε μαζί με τους φοιτητές και τις φοιτήτριές μας στο ΤΑΤΜ ΑΠΘ αλλά και στο ΔΠΜΣ «Κτηματολόγιο: Νομικές, Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Διαστάσεις» του ΑΠΘ. Οι επιμέρους παράγραφοι αυτού του κεφαλαίου στηρίζονται σε μεταπτυχιακές εργασίες φοιτητριών μου (Α.Δ. Μακρίδου και Κ. Καραντώνη) και το ευχαριστώ μου είναι προφανές τόσο για την αξιοποίηση της δουλειάς τους όσο και την άψογη συνεργασία μας. Ελπίζω οι αναγνώστες αυτού του βιβλίου να κάνουν τον κόπο να επισκεφτούν την σχετική ιστοσελίδα του αποθετηρίου του Αριστοτέλειου Πανεπιστήμιου Θεσσαλονίκης <https://ikee.lib.auth.gr/collection/Theses?ln=el> προκειμένου να εμπλουτίσουν τη γνώση τους και να διευρύνουν τους επιστημονικούς/ερευνητικούς ορίζοντές τους. Πολλές ευχαριστίες για μια ακόμη φορά εκφράζω στον Νίκο Ζήτη, στον Νίκο Νικολαΐδη και την Άννα Παναγοπούλου για τη μεταμόρφωση ενός κειμένου σε ένα ολοκληρωμένο έντυπο βιβλίο.

Θεσσαλονίκη, Ιούλιος 2022

Απόστολος Α. Αρβανίτης

Καθηγητής Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης

# Περιεχόμενα

## ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

<b>ΒΑΣΙΚΗ ΓΝΩΣΗ</b> .....	27
<b>1. Η έννοια και η ιστορία του Κτηματολογίου</b> .....	29
<b>1.0</b> Η έννοια του Κτηματολογίου σε μια πρώτη προσέγγιση .....	29
<b>1.1</b> Σύντομη Ιστορική Αναδρομή .....	32
<b>1.2</b> Η σύγχρονη εποχή – Οι ορισμοί .....	37
<b>1.3</b> Ταξινόμηση των Κτηματολογίων ανάλογα με τον σκοπό ίδρυσης .....	40
<b>1.4</b> Εξέλιξη της αντίληψης για το Κτηματολόγιο στην Ελλάδα .....	41
<b>1.5</b> Συστήματα Διοίκησης Γης (Land Administration Systems) .....	43
<b>1.6</b> Η συμβολή του Κτηματολογίου στην ανάπτυξη .....	46
<b>1.7</b> Τι είναι και τι δεν είναι το Κτηματολόγιο .....	48
<b>1.8</b> Διεπιστημονικότητα Κτηματολογίου .....	48
<b>2. Τα Συστήματα Εγγραφής της Γης</b> .....	50
<b>2.1</b> Γενικές αρχές .....	50
<b>2.2</b> Ταξινόμηση Συστημάτων Εγγραφής γης .....	52
<b>2.3</b> Ιδιωτικά συστήματα υποστήριξης μεταβιβάσεων .....	53
<b>2.4</b> Εγγραφή πράξεων .....	53
<b>2.5</b> Εγγραφή τίτλων/δικαιωμάτων .....	56
<b>3. Οι Βασικές έννοιες</b> .....	59
<b>3.1</b> Η Έννοια της γης .....	59
<b>3.1.1</b> Η γη ως αντικείμενο εγγραφής .....	59
<b>3.1.2</b> Διοίκηση / διαχείριση γης .....	62
<b>3.1.3</b> Χρήση γης .....	62
<b>3.1.4</b> Ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης .....	64
<b>3.1.5</b> Απόκτηση δικαιωμάτων και μεταβίβαση γης .....	70
<b>3.1.6</b> Το Ευρωπαϊκό πλαίσιο .....	73
<b>3.1.7</b> Κτηματική διάρθρωση .....	76

3.1.8	Αξία γης .....	79
<b>4.</b>	<b>Τα αντικείμενα της εγγραφής .....</b>	<b>84</b>
4.1	Πρόσωπα .....	84
4.2	Οι Νομικές σχέσεις .....	85
4.3	Εγγραπτά δικαιώματα στην Ελλάδα .....	89
4.3.1	Εμπράγματα δικαιώματα .....	90
4.3.2	Είδη εμπράγματων δικαιωμάτων .....	92
4.3.3	Άλλα εγγραπτά δικαιώματα .....	97
4.4	Τα χωρικά αντικείμενα .....	98
4.4.1	Συστήματα διοίκησης γης και χωρικά αντικείμενα .....	98
4.4.2	Τα ιδιοκτησιακά αντικείμενα στην Ελλάδα .....	101
4.5	Δημόσια – Δημοτικά ακίνητα – Θεσμικές γραμμές .....	104
4.5.1	Θεσμικές γραμμές .....	104
4.5.2	Δημόσια κτήματα .....	105
4.5.3	Τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου .....	107
4.5.4	Δικαίωμα Προτίμησης Δημοσίου .....	110
4.5.5	Ακίνητα που περιέρχονται στο Δημόσιο λόγω Κτηματολογίου .....	110
4.5.6	Διαχείριση δημόσιων ακινήτων .....	111
4.5.7	Δημόσια περιουσία Υπουργείου Οικονομικών .....	112
4.5.8	Δημόσια περιουσία Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων .....	113
4.5.9	Ακίνητη περιουσία Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης .....	118
<b>5.</b>	<b>Τα δομικά στοιχεία και οι διαδικασίες του Κτηματολογίου .....</b>	<b>121</b>
5.1	Μονάδα αναφοράς Κτηματολογίου .....	121
5.1.1	Ορισμοί .....	121
5.1.2	Δημιουργία γεωτεμαχίων .....	123
5.1.3	Μονάδες ιδιοκτησίας σε διεθνές επίπεδο .....	124
5.2	Όρια γεωτεμαχίων .....	129
5.2.1	Ορισμοί – έννοιες .....	129
5.2.2	Όρια ακινήτων και Κτηματολόγιο .....	132
5.2.3	Εύρος άσκησης εμπράγματων δικαιωμάτων και όρια .....	133
5.2.4	Γενικά ή σταθερά όρια .....	134

5.2.5	Εγγύηση των ορίων	137
5.2.6	Περιγραφή των ορίων	137
5.2.7	Προσδιορισμός / επισήμανση των ορίων	137
5.2.8	Οριοθέτηση ακινήτων	142
<b>6.</b>	<b>Η σύνταξη του Κτηματολογίου</b>	<b>151</b>
6.1	Διαδικασίες σύνταξης – λειτουργίας Κτηματολογίου	151
6.2	Προκαταρκτικά στάδια	152
6.3	Αναγνώριση δικαιούχων - Κτηματογράφηση	153
6.3.1	Ορισμοί	153
6.3.2	Σκοποί αναγνώρισης δικαιούχων	154
6.3.3	Αρχές αναγνώρισης δικαιούχων	155
6.3.4	Μορφές αναγνώρισης δικαιούχων	156
6.3.5	Μέθοδος αντιμετώπισης των ενστάσεων	160
6.3.6	Στάδια συστηματικής αναγνώρισης δικαιούχων	161
<b>7.</b>	<b>Κτηματολογική Αποτύπωση</b>	<b>167</b>
7.1	Εισαγωγή	167
7.1.1	Σκοποί και Ορισμοί	167
7.1.2	Κατηγορίες Κτηματολογικών Αποτυπώσεων	169
7.1.3	Η έννοια της ακρίβειας των αποτυπώσεων	171
7.1.4	Τεχνικές Προδιαγραφές	173
7.2	Το βασικό πλαίσιο της Κτηματολογικής Αποτύπωσης	175
7.3	Έννοιες – Ορισμοί από τη διεθνή εμπειρία	179
7.4	Τοπογράφοι και Κτηματολογική Αποτύπωση	183
7.5	Κτηματολογικές Αποτυπώσεις για τη σύνταξη Κτηματολογίου	186
7.6	Κτηματολογικές Αποτυπώσεις για την Ενημέρωση Κτηματολογικών Συστημάτων	193
7.6.1	Ενημέρωση των αποτυπώσεων στην Ελβετία	193
7.6.2	Ενημέρωση στη Νότια Αφρική	194
7.6.3	Ενημέρωση στη Φινλανδία	197
<b>8.</b>	<b>Τεχνικές και μέθοδοι Κτηματολογικής Αποτύπωσης</b>	<b>199</b>
8.1	Γενικά	199
8.2	Μέθοδοι και τεχνικές Κτηματολογικής Αποτύπωσης στην Ελβετία	205



8.2.1	Επίγεια αποτύπωση	205
8.2.2	Παγκόσμια δορυφορικά συστήματα πλοήγησης (GNSS)	206
8.2.3	Φωτογραμμετρία	207
8.2.4	Σάρωση με λέιζερ	208
8.3	Ακρίβειες Κτηματολογικών Αποτυπώσεων	209
<b>9.</b>	<b>Κτηματολογικοί χάρτες – Κτηματολογικά Διαγράμματα</b>	<b>213</b>
9.1	Εισαγωγή	213
9.2	Ορισμοί	215
9.3	Οι Κτηματολογικοί Χάρτες στα Κτηματολόγια και τα Συστήματα Εγγραφής	219
9.4	Κτηματολογικά Διαγράμματα στο Ελληνικό Κτηματολόγιο	228
9.5	Κτηματολογική Χαρτογραφία	236
<b>10.</b>	<b>Συντεταγμένες και Κτηματολογική Αποτύπωση</b>	<b>243</b>
10.1	Το γενικό πλαίσιο	243
10.2	Ευρωπαϊκά γεωδαιτικά συστήματα αναφοράς	247
10.3	Η Έννοια του Κτηματολογίου Συντεταγμένων	248
10.3.1	Ορισμοί	248
10.3.2	Κτηματολόγιο Συντεταγμένων στη Γερμανία	251
10.3.3	Συμπερασματικά	253
<b>11.</b>	<b>Κτηματολογικές Αποτυπώσεις στη Ελλάδα</b>	<b>255</b>
11.1	Εισαγωγικά	255
11.2	Κτηματολογική Αποτύπωση για τη Σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου	257
11.2.1	Γενικά στοιχεία	257
11.2.2	Σύνταξη Προκαταρκτικού Κτηματογραφικού Υποβάθρου	258
11.2.3	Εργασίες Κτηματογράφησης μέχρι την Ανάρτηση	263
11.2.4	Εργασίες Κτηματογράφησης έως την Περάιωση	268
11.3	Κτηματολογικές Αποτυπώσεις στο πλαίσιο του Κτηματολογίου σε Λειτουργία	277
11.4	Κτηματολογικές Αποτυπώσεις στο πλαίσιο Διοικητικών Πράξεων (Η περίπτωση του Αναδασμού)	278
11.4.1	Γενικά	278
11.4.2	Κτηματογραφική αποτύπωση	279

11.4.3 Διαδικασίες αναδασμού .....	281
11.5 Κτηματολογικές Αποτυπώσεις για συναλλαγές μεταξύ ιδιωτών .....	282
<b>12. Λειτουργία Κτηματολογίου .....</b>	<b>287</b>
12.1 Διαδικασίες λειτουργίας Κτηματολογίου .....	287
12.1.1 Οργάνωση - διοίκηση .....	287
12.1.2 Τήρηση .....	290
12.1.3 Ενημέρωση .....	291
12.1.4 Απόδοση πληροφοριών - προϊόντων .....	293
12.2 Κτηματολογικές μεταβολές .....	294
<b>13. Το Ελληνικό (Εθνικό) Κτηματολόγιο .....</b>	<b>299</b>
13.1 Γενικές αρχές και στόχοι Εθνικού Κτηματολογίου .....	299
13.2 Ιστορική εξέλιξη Ελληνικού Κτηματολογίου .....	300
13.3 Γιατί Κτηματολόγιο και όχι Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών; .....	302
13.4 Τι αντικαθιστά το Εθνικό Κτηματολόγιο .....	305
13.4.1 Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών .....	305
13.4.2 Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου και Πρωτευούσης .....	307
13.5 Νομική υποδομή Εθνικού Κτηματολογίου .....	308
13.5.1 Εισαγωγή .....	308
13.5.2 Συνταγματικό πλαίσιο .....	309
13.5.3 Συνταγματικές προβλέψεις .....	310
13.5.4 Αστικός Κώδικας και Εμπράγματο Δίκαιο .....	315
13.5.5 Το Νομοθετικό Πλαίσιο - Κτηματολογικό Δίκαιο .....	316
<b>14. Κτηματογράφηση για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου .....</b>	<b>319</b>
14.1 Βασικές Έννοιες Κτηματογράφησης .....	319
14.1.1 Αντικείμενο, στόχοι και βασικά χαρακτηριστικά .....	319
14.1.2 Τεχνικές - Διοικητικές έννοιες .....	321
14.2 Προσδιορισμός ακινήτων .....	326
14.2.1 Γενικά .....	326
14.2.2 Εντοπισμός ακινήτων .....	326
14.2.3 Εντοπισμός ακινήτων από δικαιούχους .....	327
14.2.4 Απόδοση μοναδικού αριθμού ταυτότητας ακινήτων (ΚΑΕΚ) .....	328
14.2.5 Γεωμετρική συμβατότητα γεωτεμαχίων .....	330

<b>14.3 Διαδικασίες Κτηματογράφησης</b> .....	333
14.3.1 <i>Αρμοδιότητες</i> .....	334
14.3.2 <i>Υποβολή δηλώσεων</i> .....	334
14.3.3 <i>Κτηματογράφηση, αιγιαλοί και δασικοί χάρτες</i> .....	336
14.3.4 <i>Σύνταξη κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων</i> .....	337
14.3.5 <i>Έλεγχος νομιμότητας</i> .....	337
14.3.6 <i>Ανάρτηση</i> .....	338
14.3.7 <i>Μεταβολές μετά την ανάρτηση</i> .....	339
14.3.8 <i>Αιτήσεις διόρθωσης</i> .....	340
14.3.9 <i>Περαίωση της κτηματογράφησης – Πρώτες εγγραφές</i> .....	341
<b>15. Λειτουργία του Ελληνικού Κτηματολογίου</b> .....	343
<b>15.1 Οργανωτικό - διοικητικό πλαίσιο</b> .....	343
15.1.1 <i>Διοικητικό σχήμα</i> .....	343
15.1.2 <i>Ο Φορέας «Ελληνικό Κτηματολόγιο»</i> .....	343
15.1.3 <i>Κτηματολογικά γραφεία</i> .....	345
<b>15.2 Τήρηση Κτηματολογίου</b> .....	347
15.2.1 <i>Τηρούμενα στοιχεία</i> .....	347
15.2.2 <i>Κτηματολογικό βιβλίο</i> .....	347
15.2.3 <i>Κτηματολογικό φύλλο</i> .....	348
15.2.4 <i>Κτηματολογικές εγγραφές</i> .....	349
<b>15.3 Ενημέρωση</b> .....	350
15.3.1 <i>Πράξεις που καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα</i> .....	350
15.3.2 <i>Έλεγχος Νομιμότητας</i> .....	353
15.3.3 <i>Διορθώσεις κτηματολογικών εγγραφών</i> .....	353
<b>15.4 Απόδοση πληροφοριών</b> .....	355
15.4.1 <i>Πιστοποιητικά, αντίγραφα και διαγράμματα</i> .....	355
15.4.2 <i>Πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία</i> .....	357
<b>16. Η τεχνική διάσταση του Κτηματολογίου σε Λειτουργία στην Ελλάδα</b> .....	359
<b>16.1 Ορισμοί</b> .....	359
<b>16.2 Η τεχνική διάσταση της λειτουργίας του Κτηματολογίου</b> στο νομοθετικό πλαίσιο .....	362
16.2.1 <i>Αντικείμενο – σκοπός</i> .....	362

16.2.2	<i>Τήρηση Κτηματολογίου</i> .....	363
16.2.3	<i>Ενημέρωση Κτηματολογίου</i> .....	365
16.2.4	<i>Προσαρμογή των κτηματολογικών διαγραμμάτων λόγω επαναπροσδιορισμού της θέσης και των ορίων των γεωτεμαχίων</i> ...	367
16.2.5	<i>Προσαρμογή ως συνέπεια εφαρμογής νέων τεχνικών προδιαγραφών</i> .....	368
<b>16.3</b>	<b>Η αποτύπωση των γεωμετρικών μεταβολών στα κτηματολογικά διαγράμματα</b> .....	369
16.3.1	<i>Εισαγωγή</i> .....	369
16.3.2	<i>Κτηματογραφικό διάγραμμα</i> .....	370
16.3.3	<i>Σύνταξη (τοπογραφικού) διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών</i> ...	371
<b>16.4</b>	<b>Ηλεκτρονική υποβολή διαγραμμάτων</b> .....	373
<b>16.5</b>	<b>Διοικητικές πράξεις μεγάλης έκτασης</b> .....	377
<b>17.</b>	<b>Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες Ελληνικού Κτηματολογίου</b> .....	378
17.1	<i>Γενικό πλαίσιο</i> .....	378
17.2	<i>Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες για πολίτες</i> .....	380
17.3	<i>Ηλεκτρονικές υπηρεσίες για επαγγελματίες</i> .....	382
 <b>ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ</b>		
	<b>ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΑ ΘΕΜΑΤΑ</b> .....	385
<b>18.</b>	<b>Ο ρόλος του Τοπογράφου στο Κτηματολόγιο</b> .....	387
18.1	<i>Διεθνής εμπειρία</i> .....	387
18.1.1	<i>Ο ρόλος των Τοπογράφων σύμφωνα με την FIG</i> .....	387
18.1.2	<i>Ο ρόλος των τοπογράφων στο Κτηματολόγιο 2014</i> .....	389
18.1.3	<i>Ο ρόλος των Τοπογράφων σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Ένωση Τοπογράφων (CLGE)</i> .....	390
18.1.4	<i>Ο ρόλος των Τοπογράφων σε διάφορες χώρες</i> .....	393
<b>18.2</b>	<b>Ο Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός στο Ελληνικό Κτηματολόγιο</b> ...	400
18.2.1	<i>Εισαγωγή</i> .....	400
18.2.2	<i>Ο Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός στην Κτηματογράφηση</i> ....	402
18.2.3	<i>Ο Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός στο Κτηματολόγιο σε Λειτουργία</i> .....	406

18.2.3 Συμπεράσματα .....	416
<b>19. Εφαρμογές τίτλων ακινήτων .....</b>	<b>417</b>
19.1 Γενικές Αρχές και Προβλέψεις .....	417
19.2 Ιεραρχία Αποδεικτικών Στοιχείων .....	418
19.3 Εφαρμογές Τίτλων Ακινήτων – Θεωρητικό Πλαίσιο .....	421
19.4 Πραγματογνωμοσύνη ΤΕΕ .....	427
19.5 Δικαστική Πραγματογνωμοσύνη .....	428
19.6 Κτηματολογική Αποτύπωση για την Τεκμηρίωση Χρησικτησίας .....	432
<b>20. Ειδικές Κτηματολογικές Αποτυπώσεις-Οριοθετήσεις .....</b>	<b>441</b>
20.1 Γενικά .....	441
20.2 Μεταλλεία - Μεταλλειοκτησία .....	442
20.2.1 Εισαγωγικά .....	442
20.2.2 Κυριότητα μεταλλευτικών ορυκτών .....	444
20.2.3 Δικαίωμα Μεταλλειοκτησίας .....	446
20.2.4 Τι μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο ή εγγράφεται στο Κτηματολόγιο .....	449
20.2.5 Τοπογραφικές εργασίες και προδιαγραφές έρευνας και μεταλλειοκτησίας .....	450
20.2.6 Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για Μεταλλειοκτησία .....	453
20.2.7 Προβλέψεις του Κανονισμού Μεταλλευτικών και Λατομικών Εργασιών σχετικά με τοπογραφικές εργασίες και προδιαγραφές .....	453
20.3 Υδάτινες Εκτάσεις .....	455
20.3.1 Νομοθετικό και ευρύτερο πλαίσιο .....	455
20.3.2 Αιγιαλός, λίμνες και πλεύσιμοι ποταμοί .....	459
20.3.3 Οριοθέτηση Υδατορεμάτων .....	476
20.4 Οριοθέτηση Δασών και δασικών εκτάσεων – Δασικοί Χάρτες - Δασολόγιο .....	481
20.4.1 Γενικό πλαίσιο .....	481
20.4.2 Δασικοί Χάρτες - Δασολόγιο .....	486
20.4.3 Κατάρτιση Δασικών Χαρτών .....	488
20.4.4 Συσχέτιση Δασικών Χαρτών με το Κτηματολόγιο .....	491
20.4.5 Ιδιαίτερα Ιδιοκτησιακά Θέματα σχετικά με τα Δάση και τις Δασικές Εκτάσεις .....	501



20.4.6	Επιτρεπόμενες επεμβάσεις στα Δάση και τις Δασικές Εκτάσεις	510
20.4.7	Σχέδια πόλης και οικοδόμηση στα Δάση και τις Δασικές Εκτάσεις	511
20.4.8	Υπολογισμός αξίας δασών και δασικών εκτάσεων	512
<b>20.5</b>	<b>Απαλλοτριώσεις</b>	<b>513</b>
20.5.1	Συνταγματικές Προβλέψεις	513
20.5.2	Νομοθετικές Προβλέψεις	514
20.5.3	Απαλλοτριώσεις και Κτηματολόγιο	523
<b>21.</b>	<b>Ειδικά Κτηματολόγια</b>	<b>527</b>
<b>21.1</b>	<b>Δημοτικό Κτηματολόγιο</b>	<b>527</b>
21.1.1	Νομοθετικό Πλαίσιο	527
21.1.2	Κατηγορίες Ακινήτων Δήμων	528
21.1.3	Αξιοποίηση Περιουσίας ΟΤΑ	530
21.1.4	Συσχέτιση των Δήμων με το Πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου	532
21.1.5	Παραχώρηση στους Δήμους ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη	534
<b>21.2</b>	<b>Σύστημα Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων</b>	<b>535</b>
21.2.1	Ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης και ελέγχου (ΟΣΔΕ)	535
21.2.2	Σύστημα αναγνώρισης αγροτεμαχίων	537
<b>21.3</b>	<b>Μεταλλευτικό Κτηματολόγιο</b>	<b>540</b>
21.3.1	Γενικό πλαίσιο	540
21.3.2	Ορισμοί – Βασικές Αρχές	542
<b>21.4</b>	<b>Θαλάσσιο Κτηματολόγιο</b>	<b>545</b>
21.4.1	Γενική περιγραφή	545
21.4.2	Ορισμοί – Βασικές Αρχές	545
21.4.3	Δεδομένα – Τεχνολογία	548
21.4.4	Οικονομικές Διαστάσεις	549
21.4.5	Κατηγοριοποίηση των δικαιωμάτων, δικαιούχων και υποχρεώσεων που καταγράφονται στο Θαλάσσιο Κτηματολόγιο	549
<b>21.5</b>	<b>Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο</b>	<b>550</b>
21.5.1	Εισαγωγικά	550
21.5.2	Εφαρμογή Θέασης	552
21.5.3	Το Γερμανικό Παράδειγμα Αρχαιολογικού Κτηματολογίου	556
<b>21.6</b>	<b>Το Τρισδιάστατο Κτηματολόγιο / 3D Cadastre</b>	<b>557</b>

21.6.1 Γενικά .....	557
21.6.2 Αναγκαιότητα Τρισδιάστατου Κτηματολογίου .....	558
21.6.3 Ορισμοί – Βασικές Έννοιες .....	560
21.6.4 Αδυναμίες του Παραδοσιακού Κτηματολογίου λόγω της Τρισδιάστατης Μορφής των Ιδιοκτησιακών Αντικειμένων .....	561
21.6.5 4D Κτηματολόγιο .....	562
21.6.6 5D Κτηματολόγιο .....	563
21.6.7 Το παράδειγμα της Αυστραλίας .....	563
<b>22. Εξειδικευμένα Επιστημονικά Θέματα .....</b>	<b>565</b>
<b>22.1 Τεχνολογία Blockchain και Κτηματολόγιο .....</b>	<b>565</b>
22.1.1 Εισαγωγή .....	565
22.1.2 Έξυπνα Συμβόλαια - Έξυπνες Συμβάσεις .....	566
22.1.3 Η σχέση της τεχνολογίας blockchain με τα συστήματα διοίκησης γης .....	568
22.1.4 Στάδια ενσωμάτωσης, προκλήσεις και προβληματικά σημεία .....	569
22.1.5 Ανάλυση εφαρμογής της τεχνολογίας στα διαφορετικά συστήματα διαχείρισης γης .....	572
<b>22.2 Building Information Model και Κτηματολόγιο .....</b>	<b>575</b>
<b>Βιβλιογραφία .....</b>	<b>583</b>
Ελληνική .....	583
Ξενόγλωσση .....	592
Ιστοσελίδες .....	602
Ελληνικές .....	602
Διεθνείς .....	604

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ  
ΒΑΣΙΚΗ ΓΝΩΣΗ

# 1

# Η έννοια και η ιστορία του Κτηματολογίου

## 1.0 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΕ ΜΙΑ ΠΡΩΤΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Όπως σε κάθε νέα έννοια που συναντάμε ας προχωρήσουμε στην ετυμολογική της ανάλυση. Η λέξη «Κτηματολόγιο» είναι μια σύνθετη λέξη και προέρχεται από το ουσιαστικό «κτήμα» και το επίθημα «-λόγιο», συνηθισμένο στα νέα Ελληνικά, που έχει την έννοια του καταλόγου (π.χ. βαθμολόγιο, απουσιολόγιο). Έτσι μπορούμε σε πρώτη προσέγγιση να θεωρήσουμε πως «Κτηματολόγιο» είναι ένας κατάλογος για τα «κτήματα». Τι ορίζουμε όμως ως «κτήμα»;

Σύμφωνα με την «Πύλη για την Ελληνική γλώσσα»<sup>1</sup>:

«Κτήμα το: I. **ιδιόκτητη έκταση καλλιεργήσιμης γης**: Έχει ένα κτήμα στη Θεσσαλία. Δουλεύει στα κτήματά μου. Δημόσια κτήματα.. II. **οτιδήποτε ανήκει στην κυριότητα ή στην κατοχή κάποιου**: Δεν είμαι κτήμα κανενός. Αυτό το βιβλίο δεν είναι κτήμα σου».

Παρόλο που φαίνεται πρόδηλο πως κάποιος θα κατέληγε στην πρώτη έννοια ως πλέον κοντινή στο αντικείμενο του Κτηματολογίου ο ορισμός της έννοιας «κτήμα» που μας αφορά είναι κυρίως ο δεύτερος. Κατά συνέπεια «Κτηματολόγιο» είναι ένας κατάλογος για οτιδήποτε ανήκει σε κάποιον. Το τι ανήκει σε κάποιον ή κάποια μπορεί να περιλαμβάνει τόσο αντικείμενα όσο και πνευματικά δημιουργήματα. Έτσι πρέπει να περιορίσουμε το πεδίο εφαρμογής του Κτηματολογίου και να το προσδιορίσουμε με ακρίβεια. Αυτό θα μας οδηγήσει κοντά στον πρώτο από τους παραπάνω ορισμούς αλλά δεν θα ασχοληθούμε μόνο με «καλλιεργήσιμη γη». Προφανώς και δεν θα ασχοληθούμε με πνευματικά δικαιώματα ούτε και με κινητά πράγματα όπως π.χ. το βιβλίο. Άρα το Κτηματολόγιο είναι ένας κατάλογος για τα κτήματα με τον περιορισμό όμως πως αυτά τα κτήματα είναι «ακίνητα πράγματα».

Τί σημαίνει όμως «ακίνητο», τι σημαίνει «πράγμα», τι σημαίνει «κυριότητα» και τι «κατοχή», καθώς αυτές τις λέξεις τις είδαμε ήδη; Επίσης τι σημαίνει «δικαιώμα-

1. [https://www.greek-language.gr/greekLang/modern\\_greek/tools/lexica/triantafyllides/search.html?q=κτήμα](https://www.greek-language.gr/greekLang/modern_greek/tools/lexica/triantafyllides/search.html?q=κτήμα)

τα»; Αυτές οι έννοιες, πέρα από τους ορισμούς που μπορεί να βρει κάποιος ή κάποια σε ένα λεξικό, έχουν μια συγκεκριμένη σημασία που υποστηρίζεται από βασικές νομικές γνώσεις και νομικά κείμενα. Με αυτές τις έννοιες θα ασχοληθούμε σε επόμενο κεφάλαιο.

Το «κτήμα» όμως όπως το προσδιορίσαμε παραπάνω δεν αρκεί μόνο να περιγραφεί με λέξεις ούτε να δοθεί η νομική πληροφορία που το αφορά. Έχει μια θέση στον χώρο, βρίσκεται κάπου π.χ. στη Θεσσαλία, όπως λέει το παράδειγμα του λεξικού. Θα μπορούσε κάποιος/α να συνεχίσει και να πει ότι δεν αρκεί το «Θεσσαλία» ως τόπος που βρίσκεται το κτήμα. Η Θεσσαλία είναι μια μεγάλη περιοχή, μια ολόκληρη γεωγραφική περιφέρεια της Ελλάδας. Άρα θέλουμε να είμαστε ακριβέστεροι στον προσδιορισμό της θέσης του κτήματος στον χώρο. Ποιος κλάδος της επιστήμης μπορεί να μας δώσει απάντηση σε αυτό το ερώτημα;

Προφανώς η επιστήμη της Τοπογραφίας είναι η απάντηση και οι επιστήμονες που ασχολούνται με αυτήν (στην Ελλάδα οι Τοπογράφοι Μηχανικοί). Φτάνει όμως να προσδιορίσουμε μόνο τη θέση στον χώρο ενός «κτήματος» ενός «ακινήτου» ή χρειάζονται και άλλα στοιχεία γι' αυτό που θα ζητηθούν από έναν ή μια Τοπογράφο Μηχανικό; Εδώ οι προφανείς απαιτήσεις κάθε προσώπου που θα ενδιαφερθεί για ένα κτήμα είναι το μέγεθός του (πόσο είναι το εμβαδόν του δηλαδή), το σχήμα του και οι διαστάσεις του.

Άρα το Κτηματολόγιο πρέπει να απαντήσει αρχικά σε δυο ερωτήσεις και σε αυτό θα συμβάλει ο Τοπογράφος Μηχανικός: **Πού και πόσο;** Πού βρίσκεται ένα ακίνητο και πόσο είναι το εμβαδόν του; Και οι δύο απαντήσεις θα δοθούν με την χρησιμοποίηση των κατάλληλων οργάνων και των κατάλληλων μεθόδων που αξιοποιούνται στην Τοπογραφία. Με αυτά θα ασχοληθούμε σε επόμενα κεφάλαια του βιβλίου, υπάρχει όμως πληθώρα μαθημάτων του προπτυχιακού προγράμματος των Σχολών και Τμημάτων που αναλύουν αυτά τα αντικείμενα σε βάθος. Ασχολούνται με την γνώση και την πρακτική όσον αφορά στην Τοπογραφική αποτύπωση μιας έκτασης, τις μεθόδους, τα όργανα και τις άλλες διαστάσεις αυτής της αποτύπωσης. Εμείς στο Κτηματολόγιο δεν θα ασχοληθούμε με την Τοπογραφική Αποτύπωση. Θα ασχοληθούμε με την «Κτηματολογική Αποτύπωση» ή «Cadastral Survey», όπως είναι γνωστή διεθνώς. Θα μάθουμε γιατί είναι διαφορετική η Κτηματολογική από την Τοπογραφική Αποτύπωση και διαφορετικά τα εξαγόμενά της αλλά και οι διαδικασίες της.

Αναφερθήκαμε σε «νομική πληροφορία». Αυτή αρχικά περιλαμβάνει τις ερωτήσεις **ποιος και πώς;** Δηλαδή ποιος είναι εκείνος που έχει στην κυριότητά του ή στην κατοχή του ένα κτήμα και πώς το απέκτησε.

Κατά συνέπεια από το Κτηματολόγιο περιμένουμε να μας απαντήσει τουλάχιστον στις ερωτήσεις **που και πόσο, ποιος και πώς.**

Διατυπώνοντας λίγο διαφορετικά τα παραπάνω μπορούμε να δώσουμε έναν πρώτο πιο ολοκληρωμένο ορισμό για το Κτηματολόγιο. Το Κτηματολόγιο είναι η



πηγή νομικής και τεχνικής πληροφορίας για τα ακίνητα. Είναι δηλαδή ένα Σύστημα Πληροφοριών για τη γη, το οποίο στηρίζεται σε μια κατάλληλη καταγραφή των απαραίτητων δεδομένων ώστε να μας παρέχει μια όσο το δυνατόν ολοκληρωμένη πληροφόρηση για τα ακίνητα.

Όμως στον πραγματικό κόσμο και στην καθημερινότητα υπάρχουν πολλά ερωτήματα που θα υποβάλει κάποιος ή κάποια που ενδιαφέρεται για τη γη και πιο συγκεκριμένα π.χ. να αγοράσει ένα ακίνητο. Κάποια από αυτά είναι:

- Πού είναι το ακίνητο;
- Πόσο είναι το εμβαδόν του;
- Ποιος είναι ο ιδιοκτήτης του και πως το απέκτησε;
- Ποια είναι η αξία του;
- Πώς μπορεί να χρησιμοποιηθεί;
- Μήπως είναι υποθηκευμένο;
- Μήπως το διεκδικεί άλλος ιδιοκτήτης η το κράτος;
- Μήπως απαλλοτριώνεται η ρυμοτομείται;
- Μήπως είναι σε δασική περιοχή;
- Έχει αρχαιολογικό ενδιαφέρον η είναι διατηρητέο;
- Τι είναι γύρω του και κοντά του;
- Υπάρχουν συμβόλαια η χρησικτησία;
- Υπάρχει τοπογραφικό σχέδιο;
- Είναι γραμμένο σε επίσημα αρχεία;
- Έχει φορολογικές υποχρεώσεις;
- Πού θα βρω στοιχεία;

#### **Στην Ελβετία θα του απαντήσουν:**

«Όλα αυτά και άλλα περισσότερα θα τα απαντήσει ηλεκτρονικά το κτηματολογικό μας σύστημα που αποτελείται από τρεις πυλώνες:

- Το σύστημα εγγραφής της γης,
- Το κτηματολόγιο (κτηματολογική αποτύπωση) και
- Το κτηματολόγιο δημοσίων περιορισμών».

#### **Στη Σουηδία θα του απαντήσουν:**

«Όλα αυτά και άλλα περισσότερα θα τα απαντήσει ηλεκτρονικά το ενιαίο κτηματολογικό μας σύστημα».

#### **Στην Ελλάδα:**

Πολλά από αυτά τα απαντά και θα τα απαντήσει για όλη τη χώρα το Εθνικό Κτηματολόγιο μέχρι το 2025, είτε άμεσα είτε σε διαλειτουργικότητα με άλλα συστήματα της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης. Προς το παρόν σε πολλές περιοχές και

πολλές απαντήσεις δίνονται με πολύ κόπο, μεγάλο κόστος και χρονικές καθυστερήσεις. Ή δεν δίνονται καθόλου επίσημα και όλοι/ες πολίτες και επαγγελματίες δημιουργούν και αποκτούν πρωτογενώς πληροφορίες.

### **Ο φοιτητής και η φοιτήτρια θα ρωτήσει:**

- Τι είναι ακίνητο;
- Τι είναι κτηματολόγιο;
- Τι είναι σύστημα εγγραφής γης;
- Τι είναι χρησικτησία;
- και άλλα πολλά...

**Στα επόμενα κεφάλαια θα προσπαθήσουμε να εξηγήσουμε στους φοιτητές και τις φοιτήτριες και σε όσους/όσες έρχονται σε πρώτη επαφή με το Κτηματολόγιο όλα τα παραπάνω και κάποια περισσότερα.**

## **1.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ**

Οι παλιότερες καταγραφές της γης αναπτύχθηκαν γύρω από τους ποταμούς Νείλο, Ευφράτη και Τίγρη (Χαλδαίοι ~4000 π.Χ., Βαβυλώνιοι ~2400 π.Χ.), Αιγύπτιοι (16η-18η Δυναστεία) με την εμφάνιση των πρώτων αγροτικών κοινοτήτων, οι οποίες είχαν την ανάγκη ενός συστήματος καταγραφής των δικαιωμάτων και των προνομίων κατοχής της γης. Σύμφωνα με την ιστορία οι αρχαιότερες κτηματολογικές αποτυπώσεις πραγματοποιήθηκαν στην Αίγυπτο. Αυτές αναφέρονται στην επανατοποθέτηση των ορίων των ακινήτων λόγω των πλημμυρών του Νείλου. Η ιστορία καταγράφει ότι χρονολογούνται από το 3000 π.Χ. Ένα κτηματολόγιο που έδινε το μέγεθος, τη θέση και το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων τηρούνταν εις διπλούν. Ένα αντίγραφο ήταν αρχειοθετημένο στα επαρχιακά αρχεία, όπου υπήρχαν και οι αποθήκες όπου φυλασσόταν οι φόροι σε είδος και το άλλο αντίγραφο φυλασσόταν στο βασιλικό θησαυροφυλάκιο. Σκηνές που απεικονίζουν αποτυπώσεις γης διατηρήθηκαν στους τοίχους των τάφων της Θήβας.

Σε πρόγραμμα εποικισμού της Χαναάν η γη παραχωρήθηκε στους κατοίκους με κλήρο. Η Χαναάν είναι μια από τις αρχαιότερες περιπτώσεις που είναι γνωστό ότι η ποσότητα και η ποιότητα της γης αντιμετωπίστηκε ταυτόχρονα προτού διανεμηθεί η γη. Η ιστορία παρουσιάζει κάποιες ενδείξεις ότι αυτές οι δύο όψεις της γης (ποσότητα και ποιότητα) αναγνωρίζονταν εκείνη την εποχή στη Μεσοποταμία και την Κίνα.

Τόσο οι Έλληνες όσο και οι Ρωμαίοι δημιούργησαν συστήματα αποτύπωσης και καταγραφής της γης με πρωτεύοντα στόχο την υποστήριξη των πολιτικών

φορολόγησής της. Στην αρχαία Ελλάδα έχουμε στοιχεία οροσήμανσης ακινήτων (υπό την προστασία του «Ορίου Διός») και τις πιο ολοκληρωμένες μεταρρυθμίσεις στη γη από το Σόλωνα. Οι αρχαίοι Ρωμαίοι εφάρμοσαν Κτηματογραφικές καταμετρήσεις με πιο οργανωμένο τρόπο και με ειδικό σώμα υπαλλήλων (Agrimensores) για τη διευθέτηση κτηματικών διαφορών. Ο Αυτοκράτορας Διοκλητιανός τον 3<sup>ο</sup> αιώνα μ.Χ. αποφάσισε να πραγματοποιηθούν εκτεταμένες αποτυπώσεις και καταγραφές για φορολογικούς σκοπούς. Η Ρωμαϊκή αυτοκρατορία είχε αναπτύξει εκτός από τις καταγραφές της γης και κτηματολογικά διαγράμματα. Επίσης η διανομή της γης έγινε στις διάφορες ρωμαϊκές επαρχίες με τετραγωνισμένα τμήματα γης τα οποία εξαρτήθηκαν από τους άξονες ενός συστήματος συντεταγμένων (centuriae). Αυτά χωρίστηκαν σε 200 ορθογώνια με μέγεθος 120 × 240 πόδια (jugera). Οι υποδιαίρέσεις της γης σχεδιάστηκαν γραφικά και αποδόθηκαν σε ένα σύστημα συντεταγμένων για κάθε αποικία. Στη συνέχεια εφαρμόστηκαν στο έδαφος με ορόσημα και οι τοπογράφοι της εποχής (gromatici) κατασκεύασαν ένα χάρτη εις διπλούν για την συγκεκριμένη αποικία. Το ένα αντίγραφο (mapra) ήταν κατασκευασμένο σε λινό ύφασμα και στελνόταν στη Ρώμη. Το άλλο αντίγραφο (forma) χαραγμένο σε χαλκό παρέμενε στην αποικία. Αμφισβητήσεις σχετικά με τα όρια των ακινήτων διευθετήθηκαν με βάση αυτό το αντίγραφο. Σε πολλές περιοχές (π.χ. αρχαία Νικόπολη, κοιλάδα Πάδου κ.λπ.) το σχήμα των ακινήτων παραμένει σε γενικές γραμμές το ίδιο μέχρι σήμερα.

Στην Κίνα επίσης γύρω στο 700 μ.Χ. φαίνεται ότι υπήρχε ένα σύστημα φορολογίας, που βασίζεται στην παραγωγή της γης και σε αποτυπώσεις. Στη Νότια Ινδία ο αυτοκράτορας Rajaraja (1000 μ.Χ.) διέταξε μια αποτύπωση για δημοσιονομικούς σκοπούς, η οποία συνεχίστηκε από τους διαδόχους του.

Ίσως η σπουδαιότερη από τις πρώιμες προσπάθειες καταγραφής της γης να είναι το Domesday Book της Νορμανδικής Αγγλίας. Το βιβλίο αυτό περιείχε τα ονόματα των ιδιοκτητών γης, την έκταση των κτημάτων τους, την αξία της γης και των κατοικίδιων ζώων, των αριθμό των υπηρετών κ.λπ. Χρησιμοποιήθηκε κυρίως για φορολογικούς σκοπούς. Μέσα σε μια σημαντικά περιορισμένη χρονική περίοδο (1084-1085) πραγματοποιήθηκε μια αναλυτική αποτύπωση των εκμεταλλεύσεων γης σε όλη την επικράτεια από τον Γουλιέλμο τον Κατακτητή. Με ένα ανάλογο τρόπο ο Λουδοβίκος ο Στ' φρόντισε για την πρώτη μέτρηση και εκτίμηση της γης της Γαλλίας το 1115.

Στη συνέχεια αναπτύχθηκαν τα Κτηματολόγια της Κολωνίας (1130 μ.Χ.), της Φλωρεντίας (1438 μ.Χ.), της Πάντοβα (1622 μ.Χ.), του Βατικανού (1681) και της βενετοκρατούμενης Ελλάδας (κατάρτιση Κτηματικού Χάρτη Πατρών, Ηλείας, Καλαμών με τάση για επέκταση σε όλη την Πελοπόννησο). Στη Σουηδία ο βασιλιάς Γουσταύος ο Α' διέταξε το 1540 μια αποτύπωση όλων των φορολογητέων αγροκτημάτων.

# 2

## Τα Συστήματα Εγγραφής της Γης

### 2.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

---

**Η** εγγραφή της γης είναι μία διαδικασία επίσημης καταχώρισης των δικαιωμάτων, που ασκούνται στην γη, μέσω πράξεων ή τίτλων ιδιοκτησίας. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχει ένα επίσημο μητρώο για την εγγραφή των δικαιωμάτων στην γη ή των πράξεων που αφορούν μεταβολές στο νομικό καθεστώς καθορισμένων γεωτεμαχίων. Με αυτόν τον τρόπο δίνεται μία απάντηση στις ερωτήσεις **ποιος κατέχει τι και πώς το κατέχει**. Τα συστήματα αυτά αναφέρονται διεθνώς με τον όρο **Συστήματα Εγγραφής Γης (Land Registration Systems)**.

**Ένα Σύστημα Εγγραφής της γης είναι ένα σύνολο διευκολύνσεων και διευθετήσεων, μέσω των οποίων οι νομικά καθορισμένες σχέσεις μεταξύ των ανθρώπων και της γης εισάγονται σε κάποια μορφή δημόσιας καταγραφής. Το νομικό πλαίσιο, που καθορίζει τα όρια, μέσα στα οποία θα κινηθεί ένα Σύστημα Εγγραφής Δικαιωμάτων και υποστήριξης των μεταβιβάσεων αυτών των δικαιωμάτων, αποτελείται από ένα σύνολο κανόνων.**

Ένα ολοκληρωμένο Σύστημα Εγγραφής Γης προσφέρει στο κράτος έναν μηχανισμό για την αρχική καταγραφή καθορισμένων δικαιωμάτων στην γη και για τη συνεχή παρακολούθηση της μορφής και της μεταβίβασης αυτών των δικαιωμάτων. Βοηθά δηλαδή στην επίλυση του προβλήματος της παροχής τίτλων για κάποια κομμάτια γης και παρέχει την πληροφοριακή υποδομή για την συνεχή παρακολούθηση όλων των νομικά αναγνωρισμένων μεταβολών στο σύστημα κατοχής της γης.

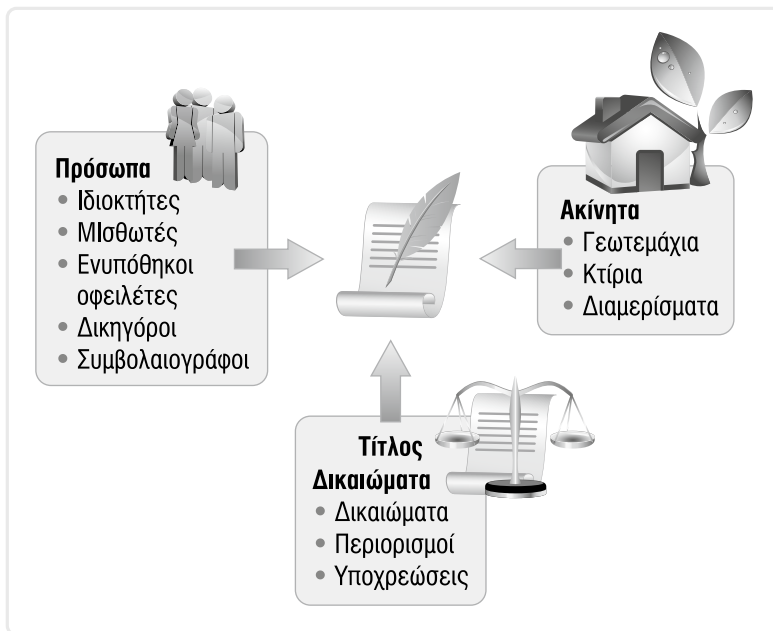
**Όπως έχει ήδη αναφερθεί τα Συστήματα Εγγραφής Γης δεν είναι Κτηματολόγια.** Επίσης δεν πρέπει να συγχέονται με τα Κτηματολόγια. Ένα Σύστημα Εγγραφής της Γης μπορεί:

- να αποτελεί τμήμα ενός ολοκληρωμένου Κτηματολογικού Συστήματος μιας χώρας (όπως π.χ. στην Ολλανδία, στη Σουηδία ή και στο Ελληνικό Κτηματολόγιο), μπορεί να λειτουργεί ανεξάρτητα αλλά σε άμεση σύνδεση με το Κτηματολογικό Σύστημα (όπως π.χ. στην Ελβετία και τη Γερμανία),
- μπορεί να λειτουργεί τελείως αυτόνομα (όπως π.χ. στην Ισπανία και όπως στην Ελλάδα συνέβαινε με το καταργούμενο Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών)

- ή ακόμη να λειτουργεί χωρίς να υπάρχει οργανωμένο επίσημο Κτηματολογικό Σύστημα, όπως για παράδειγμα ισχύει στην Αγγλία.

**Βασική διαφορά μεταξύ ενός Συστήματος Εγγραφής της γης κι ενός Κτηματολογικού Συστήματος είναι η αναπόσπαστη ύπαρξη μιας Κτηματολογικής Αποτύπωσης ως προϋπόθεσης για τη λειτουργία του Κτηματολογίου, κάτι που δεν υπάρχει ως συστατικό σε κανένα σχεδόν Σύστημα Εγγραφής (Land Registry) στον κόσμο.**

Στο σχήμα που ακολουθεί παρουσιάζεται η λειτουργία ενός Συστήματος Εγγραφής Γης.



Σχήμα 2.1: Σύστημα Εγγραφής Γης (International Land System, Inc, 2005).

Υπάρχουν τέσσερις βασικές νομικές αρχές, που αναγνωρίζονται γενικά στα συστήματα εγγραφής της γης στις διάφορες χώρες ανεξάρτητα από τη μορφή τους:

- αρχή της εγγραφής
- αρχή της συγκατάθεσης
- αρχή της δημοσιότητας
- αρχή της ειδικότητας.

Η **αρχή της εγγραφής** σημαίνει ότι μια αλλαγή στα εμπράγματα δικαιώματα στην ακίνητη περιουσία, ειδικά μέσω μεταβίβασης, δεν αναγνωρίζεται επίσημα μέχρι να εγγραφεί στο μητρώο.

Η **αρχή της συγκατάθεσης** σημαίνει ότι το πρόσωπο, που καταγράφεται στο σύστημα, πρέπει να δώσει τη συγκατάθεσή του για την αλλαγή των περιεχομένων του συστήματος.

Η **αρχή της δημοσιότητας** σημαίνει ότι οι νομικές εγγραφές είναι ανοιχτές στη δημόσια προσπέλαση και επίσης ότι τα δημοσιευμένα γεγονότα μπορούν να υποστηριχθούν έναντι οποιουδήποτε τρίτου καλής πίστης, έτσι ώστε να προστατεύονται από τον νόμο.

Η **αρχή της ειδικότητας** σημαίνει ότι κάθε πρόσωπο και κάθε ακίνητο πρέπει να προσδιορίζεται μοναδικά στις καταγραφές γης.

Τα συστήματα εγγραφής της γης χρησιμοποιούνται σε ολόκληρο τον κόσμο για την αποθήκευση πληροφοριών σχετικά με την ιδιοκτησία γης, τα δικαιώματα που συνδέονται με αυτήν και τα βάρη. Ένα σύστημα εγγραφής γης που λειτουργεί ομαλά εγγυάται την ασφάλεια των πράξεων μεταβίβασης γης. Ωστόσο, υπάρχουν σημαντικές διαφορές στον τρόπο με τον οποίο λειτουργούν τα εθνικά συστήματα εγγραφής γης λόγω της ιστορικής τους εξέλιξης και των διαφορετικών νομοθετικών προσεγγίσεων όσον αφορά την εγγραφή (Gościński, J., Kubacki, A.D., 2021).

## 2.2 ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΓΗΣ

---

Οι κατηγορίες συστημάτων εγγραφής της γης (ή μητρώων) είναι οι εξής:

- Ιδιωτικά συστήματα υποστήριξης μεταβιβάσεων
- Εγγραφή πράξεων
  - Στοιχειώδης εγγραφή
  - Αποδεικτική εγγραφή
- Εγγραφή τίτλων
  - Το Σύστημα Κτηματικών Βιβλίων
  - Το Αγγλικό Σύστημα (Land Registry)
  - Το Σύστημα Torrens

Όταν το σύστημα βασίζεται στην εγγραφή πράξεων, καταγράφεται η πράξη αυτή καθ' αυτή. Μια πράξη (π.χ. σύμβαση αγοράς) είναι μια καταγραφή μιας συγκεκριμένης μεταβολής και λειτουργεί ως απόδειξη αυτής της ειδικής συμφωνίας, αλλά δεν αποτελεί από μόνη της μια απόδειξη του νομικού δικαιώματος των συμβαλλομένων γι' αυτό το σκοπό. Γι' αυτό χρειάζεται ένας έλεγχος της αλυσίδας των πράξεων που προηγήθηκαν. Το σύστημα εγγραφής πράξεων καλείται και **αρνητικό ή παθητικό σύστημα**.

Κάτω από το εναλλακτικό σύστημα, που βασίζεται στην εγγραφή των τίτλων, αυτή η διαδικασία της εξιχνίασης της αλυσίδας των πράξεων δεν είναι απαραίτητη. **Η καταγραφή των τίτλων αποτελεί από μόνη της απόδειξη της κυριότητας και η ορθότητά της συνήθως είναι εγγυημένη και εξασφαλισμένη από το Κράτος.** Δεν υπάρχει ανάγκη για παραπέρα έρευνα. Το σύστημα καταγραφής τίτλων καλείται και **θετικό σύστημα.**

Φυσικά στο σύστημα εγγραφής πράξεων, όπου όλα τα έγγραφα που την υποστηρίζουν (π.χ. συμβόλαια) συσχετίζονται βάσιμα με τα γεωτεμάχια τα οποία αφορούν και έχουν γίνει βήματα για τον έλεγχο των εγγράφων πριν την καταχώριση ώστε να εξασφαλισθεί η συνέπειά τους με προηγούμενα καταγεγραμμένα έγγραφα, η νομική τους ισχύς και η καλή τους πίστη, παρέχεται ασφάλεια που συγκρίνεται με εκείνη που παρέχεται από την καταγραφή των τίτλων.

## 2.3 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΝ

---

Με τη διαδικασία της ιδιωτικής μεταβίβασης ο πωλητής συμφωνεί ιδιωτικά με τον αγοραστή και υπογράφουν κάποια έγγραφα, τα οποία αποδεικνύουν την μεταβίβαση ενός ακινήτου, χωρίς ή με την παρουσία κάποιου δικηγόρου και χωρίς την εγγραφή αυτής της δικαιοπραξίας σε κάποιο Δημόσιο Σύστημα καταγραφής. Σε χώρες όπου ισχύει επίσημα αυτή η διαδικασία (Αγγλία - Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής) το Δημόσιο προβλέπει ένα νομικό πλαίσιο μέσα στο οποίο λαμβάνουν μέρος οι μεταβιβάσεις. Ειδικές ιδιωτικές εταιρείες αναλαμβάνουν την υποστήριξη των μεταβιβάσεων μέσω της ανάπτυξης από μέρους τους κατάλληλων μηχανισμών. Σ' αυτή την περίπτωση συνήθως η ιδιωτική μεταβίβαση ασφαρίζεται για την εξασφάλιση των αγοραστών από κακόπιστες ενέργειες. Αυτό το σύστημα είναι δι-αδεδομένο σε αρκετές πολιτείες των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής. Η ιδιωτική μεταβίβαση όμως γενικά θεωρείται επισφαλής και επικίνδυνη.

## 2.4 ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΡΑΞΕΩΝ

---

Μία πράξη (π.χ. **συμβόλαιο αγοράς**) είναι η καταγραφή μίας συγκεκριμένης μεταβολής και λειτουργεί ως απόδειξη ότι η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε, αλλά δεν αποτελεί από μόνη της απόδειξη ότι το πρόσωπο που μεταβιβάζει τη γη είναι και ο πραγματικός ιδιοκτήτης της. Για τον λόγο αυτό τα Συστήματα Εγγραφής Πράξεων απαιτούν έλεγχο των συμβολαίων που προηγήθηκαν πριν την καταγραφή της ζητούμενης πράξης.



Ένα σύστημα εγγραφής πράξεων είναι ένα σύστημα στο οποίο το πρόσωπο που θα μεταβιβάσει τη γη –είτε είναι φυσικό είτε είναι νομικό (π.χ. μία εταιρία, κ.λπ.)– θα πρέπει να αποδείξει ότι είναι ο πραγματικός ιδιοκτήτης του ακινήτου που πρόκειται να μεταβιβαστεί. Η τεκμηρίωση θα πρέπει να περιλαμβάνει το σύνολο όλων των νομικών εγγράφων που αποδεικνύουν την απόκτηση του ακινήτου από το συγκεκριμένο πρόσωπο.

Η πράξη μεταβίβασης γίνεται νόμιμη μόνο όταν καταγραφεί ή εγγραφεί σε ένα επίσημο Σύστημα Εγγραφής. Ακολούθως η πράξη φυλάσσεται στο σύστημα όχι σε κάποια συγκεκριμένη θέση αλλά σε συνέχεια με την προηγούμενη πράξη που είχε καταχωρηθεί. Δηλαδή η πράξη που έπεται ή προηγείται αυτής δεν σημαίνει ότι σχετίζεται και μαζί της.

Αυτό σημαίνει πως αν κάποιος θέλει να μάθει ποιος ήταν ο προηγούμενος ιδιοκτήτης ενός ακινήτου σε ένα σύστημα καταγραφής πράξεων, θα πρέπει να ψάξει «την αλυσίδα των συμβολαίων». Δηλαδή θα πρέπει να ελέγξει όλες τις διαδοχικές εγγραφές ωσότου βρει την πράξη που σχετίζεται με μία προηγούμενη πράξη και έτσι να μάθει ποιος ήταν ο προηγούμενος ιδιοκτήτης του ακινήτου που τον αφορά.

Η διαδικασία αυτή όμως είναι χρονοβόρα και ακριβή και επιπλέον είναι δύσκολο να ελεγχθούν οι διάφοροι περιορισμοί και υποχρεώσεις που δύναται να έχουν καταγραφεί ενάντια της ιδιοκτησίας ή του ιδιοκτήτη (International Land System (ILS), Inc, 2005).



Σχήμα 2.2: Αρχή ενός Συστήματος Εγγραφής Πράξεων (Henssen, 1995) .

Η εγγραφή των πράξεων διακρίνεται σε **στοιχειώδη** και **αποδεικτική** και εφαρμόζεται σε χώρες που πηγή του νομοθετικού τους συστήματος είναι το Ρωμαϊκό Δίκαιο (π.χ. Γαλλία, Ισπανία, Ιταλία, Βέλγιο, Ολλανδία, Ελλάδα, Νότια Αμερική, τμήματα της Βορείου Αμερικής και μερικές Αφρικανικές και Ασιατικές χώρες), αλλά και σε Αγγλοσαξονικές χώρες και σε αποικίες τους.

# 3

## Οι βασικές έννοιες

### 3.1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ

---

#### 3.1.1 Η γη ως αντικείμενο εγγραφής

**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, τον 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 τον 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. Και αν η γη ως έννοια συμπεριλαμβάνει και τις περιοχές που καλύπτονται από νερό, τότε 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 κτηματαγορά. 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 της γης και της αποτελεσματικότερης και αποδοτικότερης λειτουργίας της αγοράς γης θα πρέπει να υπάρχει ένα νομικό πλαίσιο το οποίο θα αφορά τη 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 (Αρβανίτης, 2000). 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 ανάγκη για κοινωνίες που παρέχουν σταθερότητα και κοινωνική δικαιοσύνη (UNECE, 2004).
- **Περιβαλλοντική διάσταση της γης:** Η γη είναι μία βασική πλουτοπαραγωγική πηγή με ανυπολόγιστη σημασία για τον άνθρωπο, τη ζωή και την διαδικασία παραγωγής. Ο άνθρωπος προκειμένου να διατηρηθεί ως έμβιο όν πάνω στη γη οφείλει να μην την υποβαθμίζει, οφείλει να διατηρεί τα στοιχεία της εκείνα τα

οποία βελτιώνουν τη ζωή, οφείλει να μην εξαντλεί τους πόρους που προέρχονται από τη γη μη σκεπτόμενος το αύριο. Η διατήρηση της γης σε μεγάλο τμήμα της σε κατάσταση που υλοποιεί την αειφορία και τη βιωσιμότητα πόρων και ζώντων οργανισμών, πολλές φορές έρχεται σε αντίθεση με την οικονομική διαχείριση της γης και την απρόσκοπτη άσκηση των νομικών δικαιωμάτων των ανθρώπων. 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.

**ΣΥΝΕΠΙΩΣ:** Η μορφή επέμβασης του ανθρώπου πάνω στη γη διαμορφώνει ορισμένα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της γης.

- 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 (**περιβαλλοντική κατάσταση της γης**).
- 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 διάρθρωση της γης, καταγράφει το ιδιοκτησιακό καθεστώς της και στηρίζει τις μεταβιβάσεις, περιέχει πληροφορίες για τη χρήση και την αξία της γης.**

# 6

## Η σύνταξη του Κτηματολογίου

### 6.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

---

Ένα κτηματολογικό σύστημα μέχρι να φτάσει σε μια ολοκληρωμένη μορφή πρέπει να ακολουθήσει μια σειρά από διαδικασίες, οι οποίες περιλαμβάνονται σε δύο βασικές κατηγορίες:

- τη **Σύνταξη του Κτηματολογίου ή Κτηματογράφηση**, όπως έχει καθιερωθεί ο όρος στην Ελλάδα, η οποία περιλαμβάνει τέσσερις βασικές διαδικασίες: τον προσδιορισμό των δικαιωμάτων που ασκούνται στη γη, ο οποίος υλοποιείται μέσα από την **αναγνώριση δικαιούχων** και τον προσδιορισμό των γεωτεμαχίων στο χώρο και την καταγραφή των ορίων τους (**οριοθέτηση – προσδιορισμός γεωτεμαχίων**), που επιτυγχάνονται με την **κτηματολογική αποτύπωση**, συνοδευόμενη πολλές φορές από τη συλλογή και άλλων περιγραφικών πληροφοριών, που μπορεί να καταγράψει το Κτηματολόγιο, όπως η χρήση, η ποιότητα του εδάφους και η αξία της γης και των κατασκευών (**ολοκληρωμένη κτηματολογική αποτύπωση**). Η σύνταξη του Κτηματολογίου ολοκληρώνεται με τη διαδικασία της καταγραφής των αποτελεσμάτων της αναγνώρισης των δικαιούχων και της κτηματολογικής αποτύπωσης σε κατάλληλους μηχανισμούς (**εγγραφή των κτηματολογικών στοιχείων**), οι οποίοι παραδοσιακά ήταν βιβλία και χάρτες ενώ σήμερα είναι Βάσεις Δεδομένων.
- τη **Λειτουργία του Κτηματολογίου**, η οποία περιλαμβάνει τις επιμέρους διαδικασίες της **διοίκησης – οργάνωσης** του συστήματος, **της τήρησης** των κτηματολογικών στοιχείων, **της ενημέρωσης** των στοιχείων μέσα από τη συνεχή παρακολούθηση και καταγραφή των κτηματολογικών μεταβολών και την **παροχή πληροφοριών και την διάθεση κτηματολογικών προϊόντων**.

## 12.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

---

Η λειτουργία του Κτηματολογίου περιλαμβάνει:

- την οργάνωση / διοίκηση,
- την τήρηση,
- την ενημέρωση και
- την απόδοση των πληροφοριών – προϊόντων του.

### 12.1.1 Οργάνωση-διοίκηση

Ο τρόπος με τον οποίο οργανώνεται και διοικείται ένα Κτηματολογικό Σύστημα αποτελεί σημαντικό παράγοντα επιτυχίας και οι δύο βασικοί άξονες της διαχείρισης και της οργάνωσής του είναι η μορφή της λειτουργίας του και η πηγή (φορέας) χρηματοδότησής του. Γενικά ένα Κτηματολογικό Σύστημα σε μια χώρα οργανώνεται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Όσον αφορά τον τρόπο χρηματοδότησης των Κτηματολογίων αυτός ποικίλλει από το πλήρως κρατικά ελεγχόμενο σύστημα έως το ιδιωτικά χρηματοδοτούμενο σύστημα.

Οι διαφορετικές περιπτώσεις οργάνωσης του Κτηματολογίου όσον αφορά τη σχέση του με τη διοικητική διαίρεση μιας χώρας είναι:

**Συγκεντρωτικά Συστήματα**, όπου υπάρχει μόνο ένας κεντρικός φορέας συνήθως στην πρωτεύουσα της χώρας.

**Αποκεντρωμένα Συστήματα**, όπου εκτός από τον κεντρικό φορέα, υπάρχουν αποκεντρωμένα γραφεία και υπηρεσίες, που:

- Ακολουθούν σε κάποιο βαθμό τη διοικητική οργάνωση της χώρας σε περιφερειακό ή/και τοπικό επίπεδο (η συνήθης περίπτωση).
- Δεν ακολουθούν τη διοικητική οργάνωση της χώρας και η αποκεντρωμένη μορφή είναι αυτοτελής (σε περιορισμένο αριθμό χωρών).

Οι διαφορετικές περιπτώσεις οργάνωσης του κτηματολογίου όσον αφορά στα διαφορετικά αντικείμενα απασχόλησής του είναι:

- Υπάρχει ένας κεντρικός φορέας, που ανήκει σε κάποιο υπουργείο είτε είναι αυτόνομος, ο οποίος ασχολείται με όλα τα αντικείμενα τα οποία καλύπτει το Κτηματολόγιο σε κάποια χώρα (νομική τεκμηρίωση δικαιωμάτων και υποστήριξη μεταβιβάσεων, τεχνική υποστήριξη του συστήματος μέσω των αποτυπώσεων και της χαρτογράφησης, καταγραφή της αξίας της γης και της φορολόγησής της, καταγραφή της χρήσης της γης τόσο ως νομικό αντικείμενο - νομή, όσο και ως μορφή εκμετάλλευσης ή κάλυψης του εδάφους).
- Υπάρχουν περισσότεροι από ένας φορείς οι οποίοι ασχολούνται με ένα ή περισσότερα αντικείμενα.

Σε γενικές γραμμές μπορεί να σημειώσει κάποιος ότι τα Κτηματολόγια στην αρχική τους μορφή ως συστήματα υποστήριξης της φορολογίας ανήκαν στην ευθύνη του Υπουργείου Οικονομικών, ενώ τα νομικά συστήματα καταγραφής της γης βρίσκονταν κάτω από την εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης. Στη συνέχεια με την ανάπτυξη και ισχυροποίηση του τεχνικού τμήματος τα Κτηματολογικά Συστήματα περιήλθαν στην ευθύνη άλλων υπουργείων όπως το Υπουργείο Εσωτερικών ή κυρίως τα Υπουργεία τα οποία σχετίζονται με την Πολεοδομία, τη Χωροταξία ή το Φυσικό Σχεδιασμό. Σε κάποιες ελάχιστες χώρες π.χ. Ουγγαρία τα Κτηματολογικά Συστήματα ανήκουν στο Υπουργείο Γεωργίας. Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω περιπτώσεων και πλέον συνήθης κατάσταση κυρίως στην Ευρώπη είναι ο καταμερισμός των διαφορετικών αντικειμένων σε διαφορετικά Υπουργεία. Για να απεμπλακούν από την γραφειοκρατική εμπλοκή, που παρουσιάζεται συνήθως όταν η αρμοδιότητα είναι καταμερισμένη σε πολλούς και διαφορετικούς φορείς, πολλές χώρες κυρίως τα τελευταία χρόνια δημιουργούν λιγότερο ή περισσότερο ανεξάρτητους από την κυβερνητική μηχανή οργανισμούς, οι οποίοι υπόκεινται γενικά στην ευθύνη του πρωθυπουργού (π.χ. Τσεχία, Σλοβακία), ή λειτουργούν ως ανεξάρτητοι κρατικοί οργανισμοί (π.χ. Ολλανδία).

Σε περιφερειακό επίπεδο στις περισσότερες χώρες υπάρχουν συνήθως Κτηματολογικά γραφεία στις πρωτεύουσες των περιφερειών. Ανάλογα με το πλήθος των περιφερειών αυξάνει ή ελαττώνεται ο αριθμός των γραφείων. Ανάλογα με το επίπεδο αυτονομίας ή οικονομικής αυτοδυναμίας των περιφερειών υπάρχει διοικητική ή/και οικονομική αυτοτέλεια και των περιφερειακών Κτηματολογικών Γραφείων σε σχέση με τα κεντρικά.

**Η τάση που υπάρχει τον τελευταίο καιρό είναι να μειώνονται τα περιφερειακά γραφεία (δηλαδή να μην έχουν όλες οι περιφέρειες μιας χώρας από ένα όταν αυτές είναι πολλές στον αριθμό) για λόγους που οφείλονται στο υψηλό επίπεδο εισαγωγής της αυτοματοποίησης σε κάποιες χώρες.**

Σε τοπικό επίπεδο διακρίνουμε τις εξής περιπτώσεις, ανάλογα με τον τρόπο που επιθυμεί να προσεγγίσει κάθε σύστημα τους τελικούς χρήστες:

- **Σε νομαρχιακό επίπεδο.** Αυτή η οργάνωση είναι συνήθης σε κεντροευρωπαϊκές



χώρες και συνοδεύεται συνήθως και με μια εμπλοκή και των τοπικών δικαστηρίων ως υπευθύνων για το νομικό τμήμα του Συστήματος. Επίσης και οι άλλες αρμοδιότητες είναι επίσης ευρέως αποκεντρωμένες, όπως οι αποτυπώσεις κ.λπ.

- **Σε επίπεδο δήμων / κοινοτήτων.** Σ' αυτή την περίπτωση υπάρχουν τοπικά γραφεία σε όλους ή σε κάποιους από τους Οργανισμούς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, τα οποία είτε λειτουργούν ως αυτοτελή Κτηματολογικά Γραφεία είτε, όπως στην περίπτωση της Ολλανδίας, σε κάποια τακτά χρονικά διαστήματα (λίγων μηνών) οι κτηματολογικές πληροφορίες, που αφορούν στο συγκεκριμένο δήμο / κοινότητα, δίδονται από τους κεντρικότερους φορείς, για να εξυπηρετηθούν οι τοπικές αναπτυξιακές και άλλες δραστηριότητες.
- **Με την πιστοποίηση και εξουσιοδότηση επαγγελματιών (συμβολαιογράφων ή/και μηχανικών),** οι οποίοι λειτουργούν ως αντιπρόσωποι του Κτηματολογικού Συστήματος σε τοπικό επίπεδο και σε κάποιες περιπτώσεις (όπως οι συμβολαιογράφοι στην Ολλανδία για παράδειγμα) εκτελούν όλες τις διαδικασίες σύστασης ή διαφοροποίησης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων ακόμη και την είσπραξη των τελών, για λογαριασμό του κεντρικού δημόσιου συμφέροντος οργανισμού.
- **Με τη χρήση ειδικών γραφείων εξυπηρέτησης κοινού** κυρίως στις αστικές περιοχές, μέσω των οποίων οι πολίτες μπορούν να πάρουν πληροφορίες για τα γεωτεμάχια και τα δικαιώματα.
- **Στο σπίτι μέσω τηλεφωνικών γραμμών ή του Internet.** Αυτή είναι μια πρόσφατη σχετικά εξέλιξη, η οποία χρησιμοποιείται για να εξυπηρετούνται καλύτερα οι χρήστες του Συστήματος. Με χρήση της πιστωτικής τους κάρτας ή με διαδικασίες e-banking οι πολίτες πληρώνουν και τα τέλη, που προκύπτουν από την χρήση των υπηρεσιών του συστήματος.

Ο τρόπος χρηματοδότησης του Κτηματολογικού Συστήματος μιας χώρας λαμβάνει στις διάφορες χώρες του κόσμου τις εξής μορφές (Bogaerts 1999):

- **Συστήματα που ανήκουν και χρηματοδοτούνται από το δημόσιο.** Σ' αυτή την περίπτωση, η οποία είναι και η πλέον συνήθης κυρίως στην Ευρώπη, ο προϋπολογισμός των Κτηματολογικών Συστημάτων προέρχεται αποκλειστικά από τον κρατικό προϋπολογισμό (κεντρικά ή περιφερειακά). Όλες οι δραστηριότητες του συστήματος, οι μισθοδοτικές του ανάγκες, ο εξοπλισμός του και η ανάπτυξη του εξαρτώνται από τις αποφάσεις της κεντρικής ή της περιφερειακής διοίκησης. Τα έσοδα από τη λειτουργία του συστήματος τα οποία προέρχονται από τη φορολογία, από τα τέλη παροχής υπηρεσιών και από την πώληση προϊόντων οδηγούνται κατ' ευθείαν στο δημόσιο ταμείο. Επειδή σ' αυτή την περίπτωση δεν υπάρχει μια άμεση σύνδεση των εσόδων και των εξόδων, υπάρχει πρόβλημα όσον αφορά τις χρηματοοικονομικές ανάγκες και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Κτηματολογίου.

## 13.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

---

**Τ**ο Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου. Η σύνταξη του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, **όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας τη μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.**

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο **έχει ως στόχο** να αποτελέσει ένα σύγχρονο και πολύτιμο σύστημα πληροφοριών, το οποίο θα βελτιώσει την αποδοτικότητα της διαχείρισης γης. Επιπλέον, θα παράσχει ένα διαφορετικό είδος απαραίτητων πληροφοριών για τη διαχείριση της γης και τις αναπτυξιακές δραστηριότητες, αστικού και αγροτικού προγραμματισμού, αγροτικής πολιτικής, διοίκησης της γης και του περιβαλλοντικού ελέγχου. **Κύριος σκοπός** του είναι η συστηματική συλλογή, η καταγραφή, η οργάνωση και η διαχείριση των νομικών, περιγραφικών και χωρικών πληροφοριών σε σχέση με τα ακίνητα και τα δικαιώματα που ασκούνται σε αυτά.

Οι θεμελιώδεις για τη λειτουργία του Κτηματολογίου αρχές είναι σύμφωνα με το νόμο 2664/1998:

- 1) η **αρχή της Κτηματοκεντρικής οργάνωσης** των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων,
- 2) η **αρχή του ελέγχου της νομιμότητας** των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία,
- 3) η αρχή της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης (**αρχή της χρονικής προτεραιότητας**),
- 4) η **αρχή της δημοσιότητας** των κτηματολογικών βιβλίων,

**ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ**  
**ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΑ ΘΕΜΑΤΑ**

## 18.1 ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

---

### 18.1.1 Ο ρόλος των Τοπογράφων σύμφωνα με τη FIG

Ο ρόλος του Τοπογράφου όπως καταγράφεται στη Δήλωση της Διεθνούς Ομοσπονδίας των Τοπογράφων (FIG) για το Κτηματολόγιο διαφέρει ανάλογα με τον σκοπό του Κτηματολογίου και με τα διάφορα είδη οργανισμών (FIG, 1995). Αν και υπάρχουν και άλλες δραστηριότητες που εμπλέκονται στη διαχείριση του Κτηματολογίου, όπως η εγγραφή των τίτλων (δικαιωμάτων) που συνήθως αποτελεί ευθύνη νομικών, ο τοπογράφος μπορεί να είναι υπεύθυνος για:

- α. **Κτηματολογική αποτύπωση:** Πρόκειται για τον προσδιορισμό, την ταυτοποίηση, την οριοθέτηση, τη μέτρηση και τη χαρτογράφηση νέων ή τροποποιημένων νόμιμων ορίων αγροτεμαχίων. Συνήθως περιλαμβάνει τη διαδικασία αποκατάστασης των απολεσθέντων ορίων και ενίοτε επίλυσης διαφορών σχετικά με τα όρια ή άλλα δικαιώματα σε ακίνητα. Υπάρχουν πάντα ειδικοί κανονισμοί σχετικά με την κατάρτιση και την πείρα των τοπογράφων που επιθυμούν να πραγματοποιήσουν κτηματολογικές αποτυπώσεις, επειδή έχουν επαγγελματική ευθύνη έναντι της κοινωνίας. Οι κτηματολογικές αποτυπώσεις διενεργούνται από κυβερνητικούς υπαλλήλους και ιδιώτες τοπογράφους ή από συνδυασμό και των δύο. Απαιτείται ειδική πιστοποίηση, η οποία μπορεί να χορηγηθεί είτε από το κράτος είτε από επαγγελματική ένωση.
- β. **Καταχώριση της αποτύπωσης:** Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει τον έλεγχο ή την εξέταση των αποτελεσμάτων της κτηματολογικής αποτύπωσης και την καταχώριση των πληροφοριών στα κτηματολογικά βιβλία και στους κτηματολογικούς χάρτες. Σε κάθε γεωτεμάχιο αποδίδεται αποκλειστικός αναγνωριστικός κωδικός γεωτεμαχίου. Η εξέταση μπορεί να αφορά σε:
  - Θέματα χωροταξικής πολιτικής (για παράδειγμα, πώς η κατάτμηση συμβάλλει στην κατάλληλη χρήση γης)
  - Νομικά ζητήματα (όπως το δικαίωμα του αιτούντος να ασκεί ορισμένες δραστηριότητες στον τομέα της γης) και

Η κύρια και πλέον αξιόπιστη και φιλική στο χρήστη πηγή αναζήτησης κατάλληλου υλικού σήμερα είναι ο φορέας του Ελληνικού Κτηματολογίου, που προσφέρει Αεροφωτογραφίες και Ορθοφωτοχάρτες με τις εξής υπηρεσίες της:

- **Αναζήτηση Διαθεσιμότητας Αεροφωτογραφιών Αρχείου**

Η υπηρεσία «Αναζήτηση Διαθεσιμότητας Αεροφωτογραφιών Αρχείου» δημιουργήθηκε από τον φορέα του Ελληνικού Κτηματολογίου με σκοπό την αναζήτηση αεροφωτογραφικού υλικού που διαθέτει ο φορέας στο αρχείο του. Μέσα από την υπηρεσία «Αναζήτηση Διαθεσιμότητας Αεροφωτογραφιών Αρχείου» οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να αναζητήσουν μόνο τις αεροφωτογραφίες που είναι καταχωρημένες σε αυτή, οι οποίες αποτελούν **τμήμα** του αρχείου αεροφωτογραφιών που διαθέτει ο φορέας<sup>14</sup>.

- **Θέαση ορθοφωτογραφιών**

Η Υπηρεσία Θέασης Ορθοφωτογραφιών δημιουργήθηκε από τον φορέα του Ελληνικού Κτηματολογίου με σκοπό να δοθεί **σε όλους τους πολίτες** η δυνατότητα για **δωρεάν** περιήγηση σε χαρτογραφικό υλικό όλης της χώρας. Οι ορ-

## ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΜΕ ΧΡΗΣΗ GOOGLE-EARTH

EIKONA GOOGLE 2006



EIKONA GOOGLE 2010



EIKONA GOOGLE 2013



EIKONA GOOGLE 2016



**Εικόνα 19.1:** Παράδειγμα τεκμηρίωσης νομής από χρησικτησία με χρήση εικόνων Google-Earth.

14. <https://www.ktimanet.gr/CitizenWebApp/SearchAerophotos.aspx>





Εικόνα 20.4: Επεξεργασία και καταχώριση κήρυξης απαλλοτριώσης (Αργυρίου, 2017).



Εικόνα 20.5: Διάγραμμα καταχώρισης συντέλεσης απαλλοτριώσης (Αργυρίου, 2017).

### **Επεξεργασία και Καταχώριση Συντέλεσης Απαλλοτρίωσης**

Η αίτηση για καταχώριση εγγραπτέας πράξης θα πρέπει να συνοδεύεται από (Αργυρίου, 2017):

1. Κατάλογο με επηρεαζόμενα ΚΑΕΚ.
2. Πίνακα αντιστοίχισης ιδιοκτησιών απαλλοτρίωσης με ιδιοκτησίες του Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), ο οποίος συντάσσεται με ευθύνη της υπηρεσίας.
3. ΦΕΚ δημοσίευσης απόφασης κήρυξης απαλλοτρίωσης.
4. Κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα της απαλλοτρίωσης
5. ΦΕΚ δημοσίευσης της ανακοίνωσης παρακατάθεσης υποχρεώσεων αποζημίωσης απαλλοτρίωσης
6. Περίληψη (του άρθρου 14, παρ. 4 του ν.2664/1998 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).
7. Διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών σε ΕΓΣΑ '87 (σε ψηφιακή μορφή)



## 21.1 ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

---

### 21.1.1 Νομοθετικό Πλαίσιο

**Η** καταγραφή της Ακίνητης Περιουσίας των ΟΤΑ είναι αναγκαία όπως επιβάλλεται και από τον Δημοτικό Κώδικα (Νόμος 3463/2006<sup>1</sup>) και συγκεκριμένα με το άρθρο 183, σύμφωνα με το οποίο οι δήμοι και οι κοινότητες οφείλουν να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγια των ακινήτων τους.

Αναλυτικά το άρθρο 183<sup>2</sup> προβλέπει ότι:

- 1. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους.**
- 2. Στο κτηματολόγιο καταχωρίζεται:**
  - α) Η περιγραφή και το είδος του ακινήτου.**
  - β) Η τοποθεσία.**
  - γ) Η έκταση και τα όρια του ακινήτου, καθώς και το σχετικό τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα.**
  - δ) Η χρονολογία της αποκτήσεώς του και οι τίτλοι ιδιοκτησίας.**
  - ε) Άλλα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν και οι σχετικοί τίτλοι, και**
  - στ) Η κατά προσέγγιση αξία του ακινήτου.**
- 3. Ο τρόπος, με τον οποίο καταρτίζεται το κτηματολόγιο, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται με κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.**

Ο τρόπος με τον οποίο καταρτίζεται και δημοσιεύεται το κτηματολόγιο, η λειτουργία των επιτροπών, καθώς και κάθε λεπτομέρεια σχετική με το κτηματολόγιο,

---

1. <https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/43235>

2. Η εγγραφή κτημάτων στα δημοτικά κτηματολόγια δεν δημιουργεί αμάχητο τεκμήριο υπέρ της κυριότητας του Δήμου επί των κτημάτων αυτών. (ΑΠ 170/2003).

καθορίζονται με το διάταγμα 258/1985. Το υπ' αριθμ. 258/1985 Προεδρικό Διάταγμα «Δημοτικό και Κοινοτικό Κτηματολόγιο» με το οποίο καθορίζεται η διαδικασία σύνταξης του Κτηματολογίου και της κατάρτισης του βιβλίου Κτηματολογίου εκδόθηκε με εισήγηση του Υπουργείου Εσωτερικών.

Το περιεχόμενο του Δημοτικού Κτηματολογίου αναφέρεται στα πιο απλά χαρακτηριστικά προσδιορισμού ενός ακινήτου και την εξυπηρέτηση μιας καταγραφής, χωρίς τα στοιχεία που το κάνουν να αποτελεί εργαλείο για τη λειτουργία των υπηρεσιών του δήμου. Μολονότι προσφέρεται η βάση πάνω στην οποία μπορούν να κινηθούν οι Δήμοι για τη σύνταξη ενός λειτουργικού και οργανωμένου Κτηματολογίου και οι περισσότεροι, σύμφωνα με τον οργανισμό υπηρεσίας τους, έχουν τμήματα κτηματολογίου και δημοτικής περιουσίας, μόνο σε μερικούς δήμους διατηρείται ένα πλήρες αρχείο με την καταγραφή όλων των ακινήτων τους και σε λιγότερους έχει γίνει πρόβλεψη για τη δυνατότητα της άμεσης ενημέρωσής του. Τα τελευταία χρόνια γίνεται μια προσπάθεια καταγραφής της περιουσίας κάποιων δήμων με ηλεκτρονικό τρόπο, όχι όμως σύμφωνα με συγκεκριμένες προδιαγραφές και χωρίς να παρέχουν σ' έναν Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης όλες τις δυνατές υπηρεσίες. Έτσι για παράδειγμα, κάποιοι Δήμοι έχουν μεταφέρει τα περιεχόμενα των Βιβλίων Καταγραφής της Ακίνητης Περιουσίας τους σε πίνακες WORD, κάποιοι σε λογιστικά φύλλα EXCEL, ορισμένοι σε Βάσεις Δεδομένων (DATA BASES) και πιο λίγοι έχουν αξιοποιήσει την τεχνολογία των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (GIS).

### 21.1.2 Κατηγορίες Ακινήτων Δήμων

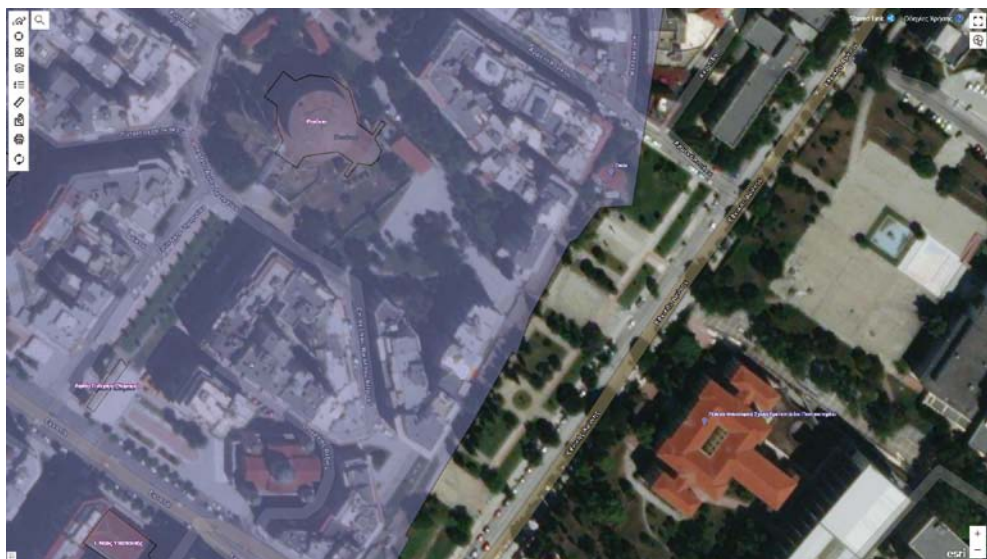
Οι Δήμοι, για την διαχειριστική και λογιστική παρακολούθηση των παγίων περιουσιακών τους στοιχείων, υποχρεούνται να τηρούν το σχετικό μητρώο. Μητρώο παγίων είναι το αναλυτικό βιβλίο των παγίων περιουσιακών στοιχείων του Δήμου.

Σύμφωνα με τις οδηγίες του Υπουργείου Εσωτερικών τα ακίνητα που θα καταγραφούν είναι:

- Ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου, για τα οποία υπάρχουν τίτλοι.
- Ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου για τα οποία δεν υπάρχουν τίτλοι, χωρίς να υπάρχει θέμα αμφισβήτησης.
- Ακίνητα που εμπίπτουν στις περιπτώσεις χρησικτησίας
- Ακίνητα που ανήκουν στο Δήμο και αμφισβητούνται από τρίτους. Πρέπει να καταγραφούν ως περιουσιακά στοιχεία του Δήμου και σε πιθανή απώλειά τους μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση να διαγραφούν από το ενεργητικό του.
- Ακίνητα που έχουν καταπατηθεί από τρίτους. Θα καταγραφούν σαν περιουσιακά στοιχεία του Δήμου, γιατί δεν χωρεί χρησικτησία τρίτου έναντι κοινοχρήστων στοιχείων του Δήμου.

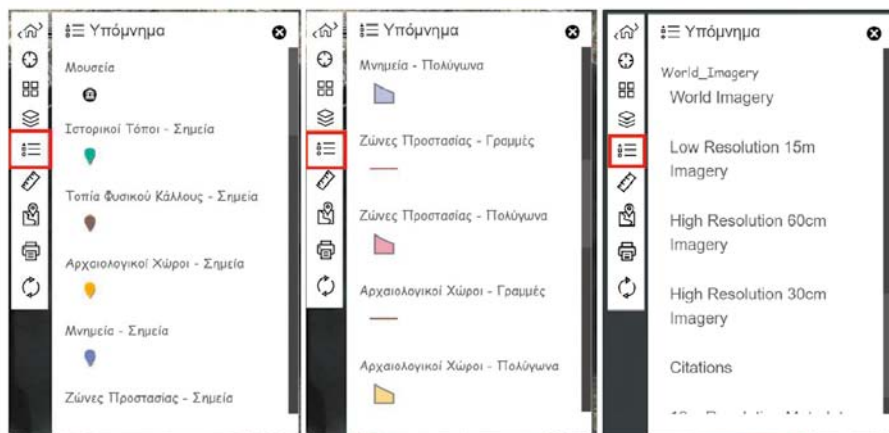


Εικόνα 21.4: Αρχαιολογικοί χώροι σε επίπεδο πόλης.

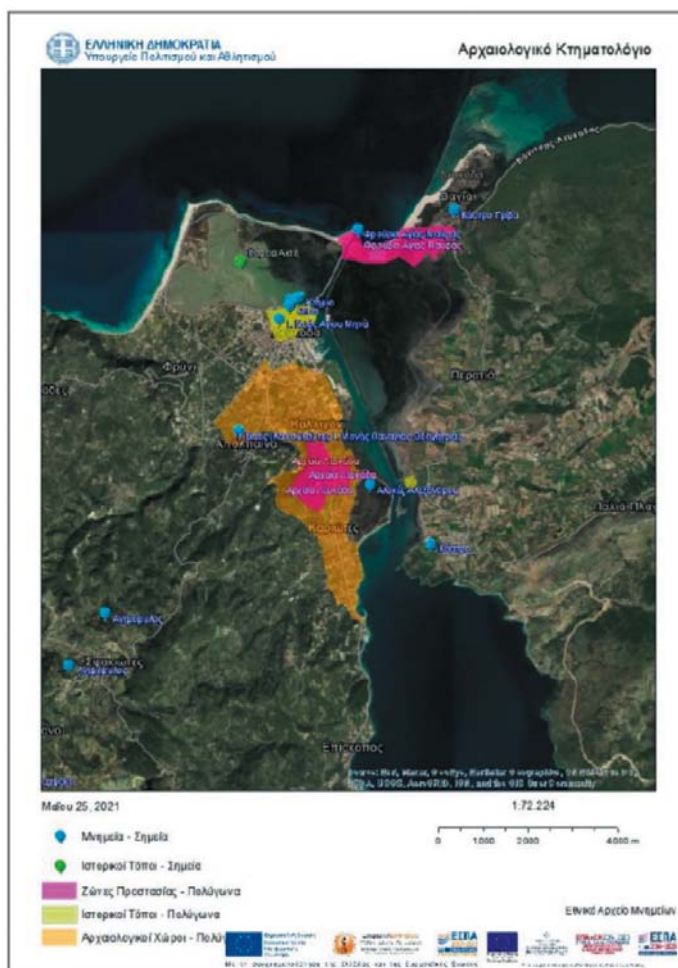


Εικόνα 21.5: Αρχαιολογικοί χώροι σε επίπεδο γειτονιάς.

Με την επιλογή κάποιου σημείου ανοίγει ένα pop up παράθυρο το οποίο παρουσιάζει κάποιες βασικές πληροφορίες για αυτό. Αρχικά ενημερώνει τον χρήστη σε ποιο θεματικό επίπεδο ανήκει το συγκεκριμένο σημείο, δηλαδή αν είναι Μνημείο, Ζώνη Προστασίας, Ιστορικός Τύπος, Τοπίο Φυσικού Κάλλους ή Αρχαιολογικός Χώρος. Στη συνέχεια, παρέχει πληροφορίες σχετικά με την Ονομασία, την Περιφέρεια, τον Δήμο και τον Αρμόδιο Φορέα Προστασίας.



Εικόνα 21.6: Υπόμνημα Αρχαιολογικού Κτηματολογίου.



Εικόνα 21.7: Εκτύπωση Χάρτη από την Ιστοσελίδα του Αρχαιολογικού Κτηματολογίου.