

ΗΜΕΡΙΔΑ

ΕΝΤΑΞΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΣΤΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΣΥΝΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ: ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΑΠΘ «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ: ΝΟΜΙΚΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ»

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 18-05-2017

ΟΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΝΤΑΞΗ ΤΟΥΣ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ.

Αθανάσιος Παύλου

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός

Υπάρχουν αρκετές διοικητικές πράξεις. Η εισήγηση θα ασχοληθεί με τις ακόλουθες:

1. Αιγιαλός και παραλία
2. Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού
3. Πράξεις χαρακτηρισμού δασικών εκτάσεων
4. Απαλλοτριώσεις
5. Πράξεις Εφαρμογής
6. Αναδασμοί.

Ειδικότερα:

- 1. Αιγιαλός και Παραλία:** Για τον καθορισμό των οριογραμμών του Αιγιαλού και της Παραλίας η απόφαση σήμερα υπογράφεται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Κατόπιν δημοσιεύεται στο ΦΕΚ. Ο Αιγιαλός και Παραλία συντάσσεται σε

περιοχή τουλάχιστον μήκους 500 μέτρων, με βάση την υφιστάμενη αποτύπωση των γεωτεμαχίων και της παραλίας. Κατά τη σύνταξη της διοικητικής πράξης δεν γίνεται έλεγχος των ιδιοκτητών. Οι Αιγιαλοί που έχουν συνταχθεί παλαιότερα άλλοι ήταν εξηρημένοι σε φύλλα Hatt ενώ αρκετοί είχαν συνταχθεί σε ανεξάρτητο σύστημα.

- 2. Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού:** Οι πράξεις τακτοποιήσεις και αναλογισμού συντασσόταν σε ανεξάρτητα ή εξαρτημένα τοπογραφικά διαγράμματα. Οι ιδιοκτήτες που αναγράφονται στα διαγράμματα είναι φερόμενοι. Στα διαγράμματα πρέπει να απεικονίζεται η πραγματική ιδιοκτησία η οποία προκύπτει από την εφαρμογή των γεωτεμαχίων σύμφωνα με τα συμβόλαια ή τις διανομές του Υπουργείου Γεωργίας. Οι πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού όταν ολοκληρώνονται καταγράφονται στα αρχεία της υπηρεσίας που την έχει συντάξει. Τις περισσότερες φορές δεν εγγράφεται στο υποθηκοφυλακείο παρά μόνο όταν κάποιος ιδιοκτήτης θέλει να προσφύγει στα δικαστήρια για καθορισμό τιμής μονάδος για τμήματα που έχουν προσκυρωθεί στη ιδιοκτησία του η σε όμορες ιδιοκτησίες , για αποζημίωση προς τρίτους ή για δικαιώματα που προκύπτουν από ρυμοτομούμενα τμήματα της ιδιοκτησίας.
- 3. Πράξεις χαρακτηρισμού δασικών εκτάσεων:** Οι πράξεις αυτές συντάσσονται σε εξηρημένα τοπογραφικά διαγράμματα και συνήθως αφορούν μία ιδιοκτησία. Δημοσιεύονται στον τύπο. Μετά το πέρας της σύνταξης της συγκεκριμένης πράξης υπάρχει στα αρχεία της αρμόδιας υπηρεσίας και του ιδιώτη. Δεν μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο.
- 4. Απαλλοτριώσεις για διάνοιξη δρόμων:** Ορισμένες από τις απαλλοτριώσεις που έχουν συνταχθεί μέχρι πριν λίγα χρόνια ήταν σε εξαρτημένα υπόβαθρα ενώ οι περισσότερες ήταν ανεξάρτητες και όχι μεγάλης ακρίβειας. Πολλές από τις απαλλοτριώσεις αυτές έχουν χαθεί. Αρμόδια υπηρεσία που τις διαχειρίζεται είναι η Δ12 στην Αθήνα και οι Κτηματικές Υπηρεσίες στις Περιφερειακές Ενότητες ή στις πρώην Νομαρχίες. Αν και έχουν συντελεστεί οι απαλλοτριώσεις και έχουν καταβληθεί τα χρήματα στους ιδιώτες συνήθως δεν υπάρχει μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο στην αντίστοιχη μερίδα του ιδιώτη ή του Δημοσίου.
- 5. Πράξεις εφαρμογής:** Οι πράξεις εφαρμογής συντάσσονται σε εξαρτημένα τοπογραφικά διαγράμματα. Οι αρχικές πράξεις εφαρμογής είχαν συνταχθεί με τις πρώτες προδιαγραφές σε φωτογραμμετρικά εξαρτημένα διαγράμματα και δεν υπάρχουν στοιχεία με τις συντεταγμένες των οικοπέδων ενώ υπάρχουν και σοβαρές αποκλίσεις στα εμβαδά των οικοπέδων. Μετά από την αλλαγή των προδιαγραφών για όλες τις πράξεις

εφαρμογής που έχουν συνταχθεί ή συντάσσονται παραδίδονται ψηφιακά αρχεία στα οποία φαίνονται τα αρχικά γεωτεμάχια, τα οικοδομικά τετράγωνα, οι Κοινόχρηστοι Χώροι, οι Κοινωφελείς εκτάσεις, τα νέα οικόπεδα και γενικά όλη η υφισταμένη κατάσταση της περιοχής μελέτης. Επίσης παραδίδονται οι συντεταγμένες όλων των οικοδομικών τετράγωνων και των οικοπέδων. Επιπλέον συντάσσεται και υψομετρική μελέτη.

Όλες οι πράξεις εφαρμογής δεν έχουν γίνει με τις διαδικασίες του Ν1337/83. Ειδικότερα:

α) Στα πυκνοδομημένα τμήματα των περιοχών επέκτασης των σχεδίων πόλεων οι πράξεις εφαρμογής έχουν συνταχθεί με τις διατάξεις των άρθρων 32-39 του Ν.Δ/τος της 17-7-23 «περί σχεδίων πόλεων κλπ».

β) Στα αραιοδομημένα τμήματα των περιοχών επέκτασης και σε όλες τις άλλες περιπτώσεις έχουν συνταχθεί με τις διαδικασίες του νόμου 1337/83 ενώ σήμερα συντάσσονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4315/2014(ΦΕΚ269Α/2014).

Η διαδικασία εγγραφής στο υποθηκοφυλακείο αναφέρεται στις οδηγίες της Κτηματολόγιο σελίδα 7/98. Πρέπει να τονιστεί ότι στα τμήματα που έχει συνταχθεί πράξη εφαρμογής με τις διατάξεις του 23, για τη διάνοιξη των δρόμων, των προσκυρώσεων, των αποζημιώσεων κ.λ.π πρέπει πρώτα να καταβληθούν οι αποζημιώσεις και κατόπιν να εγγραφούν στο υποθηκοφυλακείο ή στο Κτηματολόγιο προκειμένου να ολοκληρωθεί η μεταγραφή της πράξης εφαρμογής.

Οι εργασίες που περιλαμβάνονται για την εκπόνηση του Γ' Κεφαλαίου είναι οι εξής:

- Επεξεργασία συμπληρωματικών δηλώσεων ιδιοκτησίας
- Υπολογισμός εισφορών σε γη – Αξιολόγηση Ισοζυγίου Γης
- Υπολογισμός υποχρεώσεων όπου ίσως έχει εφαρμογή το Διάταγμα των Συρραφών
- Τακτοποίηση οικοπέδων
- Υπολογισμός της εισφοράς σε χρήμα εκφρασμένης σε τ.μ.
- Σύνταξη Πινάκων και Διαγραμμάτων Πράξης Προσκύρωσης – Αναλογισμού όπου ίσως έχει εφαρμογή το Διάταγμα των Συρραφών
- Σύνταξη Πίνακα Πράξης Εφαρμογής ανά Ο.Τ.
- Σύνταξη Διαγραμμάτων Πράξης Εφαρμογής
- Συμμετοχικές Διαδικασίες - Συλλογή και επεξεργασία ενστάσεων
- Ανασύνταξη πράξης εφαρμογής
- Διαδικασίες κύρωσης Πράξης Εφαρμογής

➤ Σύνταξη πινάκων επικείμενων

Παρόλο που με την έγκριση της Κτηματογράφησης δεν γίνονται άλλες περαιτέρω αλλαγές και συμπληρώσεις σε αυτήν, εν τούτοις, από την εμπειρία γνωρίζουμε ότι σε όλη την υπόλοιπη διάρκεια εκπόνησης της μελέτης, οι ιδιοκτήτες ενημερώνονται σταδιακά και προσκομίζουν δηλώσεις ιδιοκτησίας σε περιόδους που δεν προβλέπεται η συλλογή τους. Με την εντολή έναρξης του Γ' Κεφαλαίου παραδίδονται οι συμπληρωματικές αυτές δηλώσεις ιδιοκτησίας στον Ανάδοχο της πράξης εφαρμογής και πριν από οποιαδήποτε ενέργεια του Γ' Κεφαλαίου, τις επεξεργάζεται και ενημερώνει την Κτηματογράφηση με αυτές.

Στη συνέχεια αρχίζει η καθαυτή εκπόνηση του Γ' Κεφαλαίου με τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη για κάθε ιδιοκτήτη και κατ' επέκταση για κάθε ιδιοκτησία. Ο υπολογισμός γίνεται με την εφαρμογή των ποσοστών των κατάλληλων κλιμάκων στα κατάλληλα εμβαδά. Αφού υπολογιστεί η εισφορά σε γη, με την εφαρμογή των κατάλληλων κλιμάκων, υπολογίζεται η εναπομένουσα επιφάνεια για κάθε ιδιοκτησία μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη. Αυτό το εμβαδόν οφείλεται να τακτοποιηθεί σε οικοπέδα της Π.Ε. εντός οικοδομικών τετραγώνων. Γίνεται η σύγκριση του συνόλου του εμβαδού προς τακτοποίηση με το σύνολο του εμβαδού των Ο.Τ. και αξιολογείται το ισοζύγιο γης ώστε να ασκηθεί η ανάλογη πολιτική στην τακτοποίηση των ιδιοκτησιών. Ακολουθεί η διαδικασία της τακτοποίησης των οικοπέδων με τη σχεδιάσή τους στο διάγραμμα και κατόπιν ο υπολογισμός της εισφοράς σε χρήμα εκφρασμένης σε τ.μ.

Συντάσσεται το Διάγραμμα της Πράξης Εφαρμογής σε κλίμακα 1:1.000 το οποίο περιέχει:

- Τα όρια των οικοπέδων της Πράξης Εφαρμογής
- Η αρίθμηση των οικοπέδων ανά Ο.Τ με αριθμούς 01, 02, 03... και όπου δημιουργείται νέο οικόπεδο από τις εισφορές, σημειώνεται επιπλέον με την ένδειξη Ν.
- Οι κορυφές των ορίων των οικοπέδων ανά Ο.Τ. με αρίθμηση 1,2,3...
- Διαγραμμίζονται τα τμήματα των ρυμοτομούμενων ή δεσμευόμενων για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους τμημάτων των ιδιοκτησιών, τα οποία δεν εξασφαλίζονται από εισφορές αλλά αποτελούν αντικείμενο απαλλοτρίωσης από μέρους του Δήμου.

Παράλληλα συντάσσεται ο Πίνακας της Πράξης Εφαρμογής που είναι αλφαβητικός ανά Ο.Τ. και στον οποίο καταγράφονται αναλυτικά σε 53 στήλες όλες οι παραπάνω διαδικασίες, του υπολογισμού και της λήψης της εισφοράς σε γη, της τακτοποίησης των ιδιοκτησιών, του υπολογισμού των τυχόν ελλειμμάτων και αποζημιώσεων ή τυχόν

μετατροπών εισφοράς γης σε χρήμα και του υπολογισμού της εισφοράς σε χρήμα. Ακολουθεί η 1^η ανάρτηση της Π.Ε.

Οι ιδιοκτήτες καλούνται να λάβουν γνώση και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, την τακτοποίηση των ιδιοκτησιών τους ή το μέγεθος της εισφοράς τους σε γη και χρήμα. Παράλληλα με την υποβολή ενστάσεων συλλέγονται και συμπληρωματικές νέες δηλώσεις ιδιοκτησίας που υποβάλλουν οι ιδιοκτήτες είτε για διόρθωση είτε για συμπλήρωση τυχόν ελλείψεων στο ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Επί των ενστάσεων γνωμοδοτούν ο μελετητής και η επιβλέπουσα υπηρεσία.

Ακολουθεί η 2^η ανάρτηση της πράξης εφαρμογής η οποία γίνεται ακριβώς ως άνω με την 1^η. Μετά την ανασύνταξη της ΠΕ με τα στοιχεία της 2^{ης} Ανάρτησης, η Πράξη Εφαρμογής υποβάλλεται για έγκριση και κυρώνεται όπως έχει διαμορφωθεί οριστικά ύστερα από την αποδοχή όσων ενστάσεων κρίθηκαν ορθές και στις δύο Αναρτήσεις.

Μέχρι την έκδοση της κυρωτικής απόφασης ετοιμάζονται και παραδίδονται τα παρακάτω:

- Γεωμετρικά αρχεία και όλα τα διαχειριστικά αρχεία της Πράξεως Εφαρμογής, σε κατάλληλη μορφή για μηχανογραφική διαχείριση από τις αρμόδιες Τεχνικές Υπηρεσίες του Εργοδότη.
- Οι προβλεπόμενες απαραίτητες σειρές από εκτυπωμένα διαγράμματα και πίνακες της Πράξης Εφαρμογής.
- Τεχνική έκθεση περί του ισοζυγίου (θετικού ή αρνητικού) γης και το διάγραμμα αποζημιώσεων, για τις οποίες υπόχρεος είναι ο Δήμος.
- Πίνακας με τα αναλυτικά στοιχεία των οικοπέδων της Πράξης Εφαρμογής ανά ΟΤ.

Επιπλέον, συντάσσεται και παραδίδεται Πίνακας Επικειμένων αριθμητικός με α/α ιδιοκτησίας που περιέχει στοιχεία (είδος, αριθμό, μήκος, όγκο) με τα επικείμενα (κτίρια μαντρότοιχοι, κατασκευές, δένδρα κ.λπ.) τα οποία μετά την εφαρμογή της ρυμοτομίας και την τακτοποίηση των ιδιοκτησιών, εμπίπτουν σε τμήματα ιδιοκτησίας που αποξενώνονται από τον αρχικό ιδιοκτήτη, λόγω ρυμοτομίας, δέσμευσης εδαφικού τμήματος για εισφορά γης, μετακίνησης της ιδιοκτησίας σε νέα θέση κλπ.

Το τελικό προϊόν παράδοσης της πράξης εφαρμογής, επειδή έχει συνταχθεί με επίγειες μετρήσεις, έχει μεγαλύτερη ακρίβεια από τα αντίστοιχα διαγράμματα του Εθνικού Κτηματολογίου. Επίσης γίνεται έλεγχος των συμβολαίων και τα πλήρη στοιχεία γράφονται στους πίνακες της πράξης εφαρμογής. Μεταγράφονται στο υποθηκοφυλακείο μόνο οι ιδιοκτησίες που πληρούν τις προϋποθέσεις εγγραφής. Όταν τα στοιχεία είναι

ελλιπή ή το ακίνητο φέρεται ως άγνωστος απαιτείται διορθωτική πράξη η οποία πάντοτε αναφέρεται στο χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.

6. Αναδασμός. Οι αναδασμοί που έχουν συνταχθεί έχουν γίνει σε εξαρτημένα τοπογραφικά διαγράμματα. Οι παλαιότεροι στα μικρά ή μεγάλα φύλλα Hatt ενώ αυτοί που συντάσσονται σήμερα γίνονται στο ΕΓΣΑ '87. Εκτός από τα διαγράμματα τα οποία είναι και ψηφιακά υπάρχουν κτηματολογικοί πίνακες, αριθμητικοί και αλφαβητικοί. Μετά τη σύνταξη του αναδασμού και τη χορήγηση των τίτλων από τις αρμόδιες υπηρεσίες οι πολίτες προβαίνουν στη μεταγραφή τους στο υποθηκοφυλακείο. Δυστυχώς δεν γίνεται έλεγχος από ποια τεμάχια προέρχονται τα νέα τεμάχια με αποτέλεσμα στο υποθηκοφυλακείο και στις αντίστοιχες μερίδες να φαίνονται και τα παλαιά και τα νέα τεμάχια. Το τελικό προϊόν παράδοσης του Αναδασμού, επειδή έχει συνταχθεί με επίγειες μετρήσεις, έχει μεγαλύτερη ακρίβεια από τα αντίστοιχα διαγράμματα του Εθνικού Κτηματολογίου. Υπάρχει ένα πρόβλημα κατά τη σύνταξη των Αναδασμών, ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς, γιατί λαμβάνονται υπόψη και οι νομείς των ακινήτων εν αντιθέσει με το Εθνικό Κτηματολόγιο, που πρέπει ο δηλών να αποδείξει την κυριότητα επί του ακινήτου.

Τα όργανα εκτέλεσης του αναδασμού είναι η Επιτροπή Αναδασμού και η Επιτροπή Εμπειρογνομόνων οι οποίες αποτελούνται από υπηρεσιακούς παράγοντες και εκλεγέντα λαϊκά μέλη.

Το γενικό πρόγραμμα σύνταξης ενός Αναδασμού που θα συνταχθεί και η χρονική ακολουθία των εργασιών είναι:

- Τριγωνισμός
- Μετασηματισμός όλων των Οριστικών και Συμπληρωματικών Διανομών των αγροκτημάτων από το προβολικό σύστημα HATT, στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ '87)
- Αποτύπωση ρεμάτων, φυτειών, θερμοκηπίων, κάθε είδους κτισμάτων, αγροτικών οδών φρύδια και πόδες πρανών, γραμμές μεγίστης κλίσεως του εδάφους, υδατογραφικές λεπτομέρειες, γραμμές δικτύων ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ.
- Εφαρμογή ορίων οικισμών όταν βρίσκονται σε επαφή
- Εφαρμογή ορίων απαλλοτρίωσης οδών γραμμών ΔΕΗ κλπ.
- Κτηματογραφική αποτύπωση στις περιοχές όπου υπάρχουν ιδιοκτησίες με τη συνδρομή οριοδεικτών
- Αποτύπωση δένδρων

- Σύνταξη Κτηματολογικών Πινάκων
- Οριστικοποίηση ποιοτικής κατάταξης – Σχεδίαση Διαγράμματος Ποιοτικής Κατάταξης – Ανάρτηση – Ενστάσεις – Εκδίκαση ενστάσεων – Τελική Ανάρτηση
- Εκκαθάριση δικαιωμάτων – Αναρτήσεις – Ενστάσεις – Εκδίκαση ενστάσεων – Τελική Ανάρτηση
- Χάραξη τεχνικών έργων
- Προετοιμασία κλήρωσης
- Διάταξη - διαχωρισμός νέων κτημάτων σύνταξη διαγραμμάτων
- Ανάρτηση των στοιχείων του ΝΚΚ
- Υποβολή Ενστάσεων από τους κτηματίες
- Εκδίκαση ενστάσεων από την επιτροπή Αναδασμού
- Τελική Ανάρτηση
- Πασσάλωση αγροτεμαχίων – Υπόδειξη ορίων - Παράδοση Νομής νέων αγροτεμαχίων
- Εξάμηνο Αναπομπής – Εκδίκαση ενστάσεων
- Τελική Ανάρτηση – Κύρωση Αναδασμού

Όλες οι ιδιοκτησίες που φαίνονται στις αποτυπώσεις ή διανομές του πρώην Υπουργείου Γεωργίας φαίνονται στα νέα κτηματογραφικά διαγράμματα ενώ στους κτηματολογικούς πίνακες συνήθως αναγράφεται το εμβαδόν τίτλου. Αντίθετα για τη σύνταξη του Κτηματολογίου παρατηρείται να μην εφαρμόζονται οι ιδιοκτησίες που απεικονίζονται στις διανομές του πρώην Υπουργείου Γεωργίας ενώ είναι σύνηθες φαινόμενο να μην φαίνονται και τα κοινόχρηστα επακριβώς.

Οι αποφάσεις των επιτροπών Αναδασμού υποχρεωτικά εφαρμόζονται ενώ στα στάδια των αναρτήσεων γίνεται ανάρτηση και των πρακτικών των επιτροπών Αναδασμού και Εμπειρογνομόνων. Η μη εφαρμογή αποφάσεων των επιτροπών Αναδασμού και Εμπειρογνομόνων είναι λόγος προσφυγής και ακύρωσης του Αναδασμού. Αντίστοιχα κατά τη σύνταξη του Κτηματολογίου, υπάρχει μόνο μια ανάρτηση ενώ στις περιπτώσεις που ορισμένες αποφάσεις των επιτροπών εκδίκασης δεν εφαρμόστηκαν αυτό δεν αποτελεί λόγο ακυρότητας του Κτηματολογίου μετά την περαίωση αυτού. Σε αυτές τις περιπτώσεις, και με σκοπό την άρση της παράλειψης του αναδόχου κτηματογράφησης, θα μπορούσε η Κτηματολογία να υποχρεώνει τους αναδόχους να διορθώνουν με δικά τους έξοδα τα στοιχεία των πρώτων εγγραφών, ούτως ώστε να αποδοθεί σε αυτά η απόφαση της ένστασης η οποία και δεν καταχωρήθηκε κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης.

Ο τρόπος σύνταξης ενός Αναδασμού σήμερα μπορούμε να πούμε με βεβαιότητα ότι αποτελεί την ιδανική σύνταξη και παράδοση κτηματολογικών διαγραμμάτων και κτηματολογικών πινάκων. Το σπουδαιότερο είναι ότι παραδίδει και τη νομή στο έδαφος όλων των γεωτεμαχίων.

ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ

- 1. Αιγιαλός και παραλία.** Η ένταξη της συγκεκριμένης πράξης στο Εθνικό Κτηματολόγιο πρέπει να γίνεται από την Κτηματική Υπηρεσία γιατί κυρίως αφορά τα τμήματα αιγιαλού ή τμήματα παλαιού αιγιαλού που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο. Σχετικά με το τμήμα μεταξύ αιγιαλού και παραλίας σύμφωνα με το νόμο ορίζεται ότι: «Για την παραλία εφαρμόζονται οι διατάξεις περί απαλλοτριώσεων λόγω ρυμοτομίας. Αρμόδια υπηρεσία για την περαιτέρω διαδικασία είναι το Πολεοδομικό Γραφείο της Νομαρχιακή Αυτοδιοίκησης...» (Ν2971/2001 ΦΕΚ 285/2001)
- 2. Πράξεις τακτοποιήσεις και αναλογισμού.** Σχετικά με τις πράξεις αυτές η διαδικασία είναι σχετικά απλή. Εφόσον έχει καταβληθεί το τίμημα και έχει συντελεστεί η πράξη τακτοποίησης ή τμήμα αυτής και υπάρχουν τα συμβολαιογραφικά έγγραφα ακολουθεί η καταχώρηση στο Εθνικό Κτηματολόγιο.
- 3. Πράξεις χαρακτηρισμού δασικών εκτάσεων.** Η ένταξη της πράξης αυτής στο Κτηματολόγιο πρέπει να γίνεται από την αρμόδια υπηρεσία του Δημοσίου, ή από τον ιδιώτη εφόσον θέλει να μεταβιβάσει το ακίνητο. Στην πράξη ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ως δασική ή όχι, συνεπάγεται ότι επηρεάζει άμεσα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς των γεωτεμαχίων. Όσα κρίνονται ότι ήταν δασικά το 1945, το Ελληνικό Δημόσιο θα προβάλει το αίτημα προτίμησης και ως εκ τούτου θα εγγραφούν στο όνομα του Ελληνικού Δημοσίου κατά την σύνταξη του Κτηματολογίου. Οι πράξεις χαρακτηρισμού συνήθως δηλώνονται στο Κτηματολόγιο κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης από τις αρμόδιες Δ/νσεις Δασών κάθε Περιφερειακής Ενότητας.
- 4. Απαλλοτριώσεις δρόμων και λοιπά.** Για να γίνει η ένταξη στο Κτηματολόγιο πρέπει να συντελεσθεί η απαλλοτρίωση δηλαδή να καταβληθεί η αποζημίωση και να δημοσιοποιηθεί σε ΦΕΚ.
- 5. Πράξεις εφαρμογής.** Η διαδικασία ένταξης των πράξεων εφαρμογής στο κτηματολόγιο είναι πολύ σύνθετη και περίπλοκη εργασία όπως ισχύει σήμερα σύμφωνα με τις οδηγίες της Κτηματολόγιο του 2007. Οι οδηγίες περιγράφονται σε 98

σελίδες. Επίσης αρμόδιος φορέας για τη σύνταξη της πράξης είναι ο φορέας σύνταξης της διοικητικής πράξης.

- 6. Αναδασμοί.** Όπως αναφέρεται και στις οδηγίες της Κτηματολόγιο του 2012, η διαδικασία που απαιτείται προκειμένου να γίνει καταχώρηση από το προϊσχύον Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών είναι **σύνθετη εργασία**. Οι οδηγίες περιγράφονται σε 56 σελίδες. Επίσης στην ουσία αρμόδιος φορέας για την ένταξη της πράξης είναι ο φορέας σύνταξης της διοικητικής πράξης.

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ

Τα προβλήματα που προκύπτουν από την ένταξη των διοικητικών πράξεων είναι αρκετά. Ειδικότερα:

- 1.** Πολλές διοικητικές πράξεις έχουν συνταχθεί σε ανεξάρτητα συστήματα και ως εκ τούτου χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή στην ένταξη των διοικητικών πράξεων.
- 2.** Οι περισσότερες εξαρτημένες διοικητικές πράξεις που έχουν συνταχθεί πριν το 1995 έως το 2000 είναι στο παλιό τριγωνομετρικό δίκτυο της ΓΥΣ με αποτέλεσμα εάν μετατραπούν οι συντεταγμένες στο ΕΓΣΑ '87 να υπάρχει ένα λάθος της τάξης από δύο έως 10 μέτρα. Τα ίδια λάθη παρατηρούνται και στους Δασικούς Χάρτες. Πριν από την ένταξή τους στο Κτηματολόγιο απαιτείται ο έλεγχος των στοιχείων εξάρτησης, η αλλαγή και η συνόρθωση των συντεταγμένων όταν υπάρχουν. Ταυτόχρονα πρέπει να γίνεται και έλεγχος από σταθερά σημεία όταν υπάρχουν στις αποτυπώσεις με τα αντίστοιχα του Κτηματολογίου. Βεβαίως αυτός ο έλεγχος δεν είναι εύκολος. Το Κτηματολόγιο σύμφωνα με τις προδιαγραφές έχει συνταχθεί σε υπόβαθρα από ορθοφωτοχάρτες ή συντάσσεται σε ψηφιακές ορθοφωτογραφίες όπως περιγράφονται στις τεχνικές προδιαγραφές των προκηρύξεων των μελετών κτηματογράφησης. Κατά τη σύνταξη του Κτηματολογίου για τις εντός σχεδίου περιοχές αποτυπώνονται για ελέγχους ορισμένα σημεία ανά Ο.Τ. Δεν ισχύει κάτι ανάλογο για τις εκτός σχεδίου περιοχές με εξαίρεση τις περιοχές όπου υφίστανται διοικητικές πράξεις και στις οποίες αποτυπώνεται ικανός αριθμός χαρακτηριστικών σημείων ούτως ώστε να ενταχθεί η διοικητική πράξη στο σύστημα του Κτηματολογίου. Με αυτό τον τρόπο μειώνεται η ακρίβεια στις εκτός σχεδίου περιοχές όπου δεν υφίστανται διοικητικές πράξεις, δηλαδή για το μεγαλύτερο τμήμα της Κεντρικής και νότιας Ελλάδας γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία

υποβάθρων διαφορετικής ακρίβειας για τις εκτός σχεδίου περιοχές, ανάλογα με τη γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου.

Επιπρόσθετα εκτιμώ ότι το τμήμα Τοπογράφων Μηχανικών του Α.Π.Θ μπορεί να κωδικοποιήσει όλα τα τριγωνομετρικά της Γ.Υ.Σ ανά περιόδους αν υπάρχουν, να γίνει η συνόρθωση τουλάχιστον ανά μεγάλο φύλλο της ΧΑΤΤ και να υπολογισθούν οι αποκλίσεις.

3. Στις πράξεις τακτοποιήσεις και αναλογισμού τα ενοχικά δικαιώματα που προκύπτουν μπορεί να έχουν τακτοποιηθεί με ιδιωτικά έγγραφα με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν στοιχεία με την πάροδο των ετών και ως εκ τούτου να μην είναι εύκολος ο τρόπος απόδειξης των υποχρεώσεων.
4. Ο χρόνος για να συντελεστεί μια απαλλοτρίωση συνήθως είναι πολύ μεγάλος. Πολλές φορές έχει κηρυχθεί απαλλοτρίωση και έχει συντελεστεί για ένα τμήμα. Δεν καταβάλλονται για ορισμένες δύο ιδιοκτησίες το αντίστοιχο ποσό επειδή κρίνεται πολύ μεγάλο και με την πάροδο 18 μηνών γίνεται άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και νέα απαλλοτρίωση με τροποποίηση της αρχικής. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή και πρέπει να εντάσσονται στο Κτηματολόγιο μόνο τα τμήματα για τα οποία έχουν γίνει παρακαταθήκη των χρημάτων στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων και η δημοσίευση τους σε ΦΕΚ. Επίσης παρατηρείται σε απαλλοτριώσεις που έχουν συντελεστεί να μην απεικονίζονται σωστά τα διαγράμματα αυτά κατά την σύνταξη του Κτηματολογίου ή και να λείπουν ορισμένες απαλλοτριώσεις καθώς αμελούν οι αρμόδιοι φορείς να τις δηλώσουν.
5. Ο χρόνος ένταξης των διοικητικών πράξεων στο Κτηματολόγιο και κυρίως των πράξεων εφαρμογής και αναδασμού είναι πολύ μεγάλος. Σίγουρα έχουν ενταχθεί διοικητικές πράξεις στο Κτηματολόγιο αλλά γνωρίζω και πράξεις εφαρμογής όπως αυτή της επέκτασης των Γρεβενών που δεν έχει ενταχθεί εδώ και έξι χρόνια και της πράξης εφαρμογής της Μεθώνης όπου έχουν συμπληρωθεί περίπου δύο έτη και ακόμη δεν έχουν γίνει οι απαραίτητες ενέργειες. Οι πολίτες στις περιπτώσεις αυτές δεν έχουν τη δυνατότητα μεταβίβασης ακινήτων ή να οικοδομήσουν και γενικά να αξιοποιήσουν τα ακίνητα τους ενώ πληρώνουν τους φόρους που απορρέουν από τα ακίνητα και την εισφορά σε χρήμα.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Τα κύρια προβλήματα για την ένταξη των διοικητικών πράξεων στο Κτηματολόγιο είναι αυτές των πράξεων εφαρμογής και του αναδασμού γιατί πρόκειται για σύνολο ιδιοκτησιών.

1. Την περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία είχε ο ΟΚΧΕ, η Κτηματολόγιο Α.Ε, και σήμερα ΕΚΧΑ ΑΕ. Για την περαίωση η ΕΚΧΑ ΑΕ συντάσσει την απόφαση διαπιστωτικής πράξης περαίωσης, η οποία είναι (διοικητική πράξη) και δημοσιεύεται σε ΦΕΚ.
2. Μετά το πέρας των διοικητικών πράξεων τα Κτηματολογικά γραφεία πρέπει να αναλαμβάνουν τη διαδικασία για την ένταξή τους. Τα κτηματολογικά γραφεία τα οποία διαχειρίζονται τις πρώτες εγγραφές και έχουν και τους ανάλογους πόρους. Μετά το πέρας της διοικητικής πράξης η ΕΚΧΑ ΑΕ, και σαφώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις για ανάκληση της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης για την συγκεκριμένη περιοχή, να ακυρώσει τις πρώτες εγγραφές στις αντίστοιχες περιοχές και να εντάσσεται γεωμετρικά η νέα διοικητική πράξη και άμεσα θα ενημερώνονται και όλοι οι παλαιοί ιδιοκτήτες για τη διοικητική πράξη που έχει συνταχθεί στη περιοχή.
3. Το Κτηματολογικό γραφείο στο οποίο θα υπάρχουν όλα τα ψηφιακά αρχεία, γεωμετρικά και πίνακες, θα δημιουργεί τα νέα ΚΑΕΚ και τα γεωτεμάχια που πληρούν τις προδιαγραφές με τις αντίστοιχες δηλώσεις να εγγράφονται αμέσως στο Κτηματολόγιο. Βεβαίως στην περίπτωση του αναδασμού θα εγγραφούν όλοι ιδιοκτήτες που φαίνονται στους κτηματολογικούς πίνακες.
4. Στο άρθρο 8 παράγραφος 8 του Ν1337/1983 αναφέρεται:

«Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από την εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας

α) Για την δημιουργία κοινόχρηστων χώρων στη ίδια πολεοδομική ενότητα

β) Για την παραχώρηση οικοπέδων

γ) Για κοινωφελείς χώρους»

Στο άρθρο 12 παράγραφος 7β του Ν1337/1983 αναφέρεται:

«Αμέσως μετά την κύρωση και την μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής ο οικείος Ο.Τ.Α το Δημόσιο ή τα Νομικά πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής

και περιέρχονται σε αυτούς με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της παραγράφου α».

Μετά από την κύρωση και την μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής ο οικείος Δήμος είναι κύριος όλων των κοινόχρηστων χώρων (δρόμοι, Π.Χ, Χ.Π κ.λ.π) καθώς επίσης και υπόχρεος των έργων υποδομής της συγκεκριμένης πράξης εφαρμογής.

Εκτιμώ ότι εφόσον οι κοινόχρηστοι χώροι ανήκουν στο Δήμο ανεξαρτήτως αν ιδιοκτήτες δήλωσαν ή όχι τα γεωτεμάχια τους , επειδή προέρχονται από την εισφορά σε γη ή από ήδη κοινόχρηστους χώρους ή δρόμους μπορούν να ζητήσουν να εγγραφούν στο Κτηματολόγιο.

Σας ευχαριστώ πολύ για την προσοχή σας

ΗΜΕΡΙΔΑ 18-05-2017 “ΕΝΤΑΞΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΣΤΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ”

ΣΥΝΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ: ΤΕΕ/ΤΚΜ - Δ. Π. Μ. Σ. ΑΠΘ

«ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ: ΝΟΜΙΚΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ»

**ΟΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ
ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΝΤΑΞΗ ΤΟΥΣ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.
ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ.**

Αθανάσιος Παύλου
Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός

Η εισήγηση θα ασχοληθεί με τις ακόλουθες διοικητικές πράξεις :

- **Αιγιαλός και παραλία**
- **Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού**
- **Πράξεις χαρακτηρισμού δασικών εκτάσεων**
- **Απαλλοτριώσεις**
- **Πράξεις Εφαρμογής**
- **Αναδασμοί.**

Ειδικότερα:

Αιγιαλός και Παραλία:

- Επικύρωση από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης.
- Δημοσιεύεται σε ΦΕΚ.
- Συντάσσεται σε περιοχή τουλάχιστον μήκους 500 μέτρων,
- Δεν γίνεται έλεγχος των ιδιοκτητών.
- Παλαιότερα διαγράμματα σε φύλλα Hatt ή ανεξάρτητο σύστημα.

Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού:

- Συντασσόταν σε ανεξάρτητα ή εξαρτημένα τοπογραφικά διαγράμματα.
- Οι ιδιοκτήτες που αναγράφονται στα διαγράμματα είναι φερόμενοι.
- Απεικονίζεται η πραγματική ιδιοκτησία
- Καταγράφονται στα αρχεία της υπηρεσίας που την έχει συντάξει.
- Τις περισσότερες φορές δεν εγγράφεται στο υποθηκοφυλακείο

Πράξεις χαρακτηρισμού δασικών εκτάσεων:

- Οι πράξεις αυτές συντάσσονται σε εξηρημένα τοπογραφικά διαγράμματα
- Συνήθως αφορούν μία ιδιοκτησία.
- Δημοσιεύονται στον τύπο.
- Αρχεία της αρμόδιας υπηρεσίας
- Δεν μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο.

Απαλλοτριώσεις για διάνοιξη δρόμων:

- Σύνταξη σε εξαρτημένα υπόβαθρα
- Παλαιότερες, αρκετές ανεξάρτητες και όχι μεγάλης ακρίβειας.
- Πολλές από τις απαλλοτριώσεις αυτές έχουν χαθεί.
- Αρμόδια υπηρεσία η Δ12 και οι Κτηματικές Υπηρεσίες.
- Συνήθως δεν υπάρχει μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο

Πράξεις εφαρμογής:

- Συντάσσονται σε εξαρτημένα τοπογραφικά διαγράμματα.
- Μεγαλύτερη ακρίβεια από τα διαγράμματα του Εθνικού Κτηματολογίου.
- Διαχωρισμός πυκνοδομημένων/ αραιοδομημένων
- Η διαδικασία εγγραφής /οδηγίες Κτηματολόγιο ΑΕ

Αναδασμός:

- Σύνταξη σε εξαρτημένα τοπογραφικά διαγράμματα στο ΕΓΣΑ '87.
- Οι παλαιότεροι στα μικρά ή μεγάλα φύλλα Hatt
- Μεγαλύτερη ακρίβεια από τα διαγράμματα του Εθνικού Κτηματολογίου.
- Λαμβάνονται υπόψη και οι νομείς των ακινήτων
- Μεταγραφή τους στο υποθηκοφυλακείο/ κτηματολογικό γραφείο
- Η διαδικασία εγγραφής /οδηγίες Κτηματολόγιο ΑΕ

ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ

1. Αιγιαλός και παραλία.

Καταχώρηση αιγιαλού και παλαιού στο Ελληνικό Δημόσιο.
Για τη παραλία διαδικασία ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων

2. Πράξεις τακτοποιήσεις και αναλογισμού.

Καταχώρηση της συντέλεσης της απαλλοτριώσης στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

3. Πράξεις χαρακτηρισμού δασικών εκτάσεων.

Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής επηρεάζει άμεσα το ιδιοκτησιακό καθεστώς
Αίτημα προτίμησης.

4. Απαλλοτριώσεις δρόμων και λοιπά.

Καταχώρηση της συντέλεσης της απαλλοτριώσης στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

5. Πράξεις εφαρμογής.

Οδηγίες της Κτηματολόγιο του 2007

6. Αναδασμοί.

Οδηγίες της Κτηματολόγιο του 2012

ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ

1. Προβλήματα εξάρτησης – μετατροπών

- Σύνταξη σε ανεξάρτητα συστήματα
- Εξάρτηση από το παλαιό τριγωνομετρικό δίκτυο της ΓΥΣ
- Τα ίδια λάθη παρατηρούνται και στους Δασικούς Χάρτες.
- Απαιτείται ο έλεγχος των στοιχείων εξάρτησης, αλλαγή και συνόρθωση.
- Έλεγχος από σταθερά σημεία.
- Κωδικοποίηση τριγωνομετρικών της Γ.Υ.Σ

2. Ιδιωτικά έγγραφα για ενοχικά δικαιώματα

3. Προβλήματα διαδικασίας:

- Χρονοβόρα
- Τμηματική συντέλεση απαλλοτριώσεων
- Άρση της αναγκαστικών απαλλοτριώσεων
- Καταχώριση ΦΕΚ παρακαταθέσεων
- Υποχρέωση Δήλωσης.

4. Ο πολύ μεγάλος χρόνος ένταξης

ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ:

1. Για την περαιώση η ΕΚΧΑ ΑΕ συντάσσει την απόφαση διαπιστωτικής πράξης περαιώσης, η οποία είναι (διοικητική πράξη) και δημοσιεύεται σε ΦΕΚ - διαδικασίες ανάκλησης για την ορθή καταχώρηση των νέων πράξεων.
2. Μετά το πέρας των διοικητικών πράξεων τα Κτηματολογικά γραφεία πρέπει να αναλαμβάνουν τη διαδικασία για την ένταξή τους.
3. Το Κτηματολογικό γραφείο στο οποίο θα υπάρχουν όλα τα ψηφιακά αρχεία, γεωμετρικά και πίνακες, να δημιουργεί τα νέα ΚΑΕΚ και τα γεωτεμάχια που πληρούν τις προδιαγραφές με τις αντίστοιχες δηλώσεις να εγγράφονται αμέσως στο Κτηματολόγιο. Βεβαίως στην περίπτωση του αναδασμού θα εγγραφούν όλοι ιδιοκτήτες που φαίνονται στους κτηματολογικούς πίνακες.
4. Βάσει του άρθρου 8 παράγραφος 8 του Ν1337/1983, μετά από την κύρωση και την μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής ο οικείος Δήμος είναι κύριος όλων των κοινόχρηστων χώρων και των έργων υποδομής, επειδή προέρχονται από την εισφορά σε γη, και συνεπώς πρέπει να κινεί άμεσα τη διαδικασία εγγραφής στο Κτηματολόγιο.

Ευχαριστώ πολύ για την προσοχή σας!!!