

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ

Επικαιροποίηση Επιχειρησιακού Σχεδίου 2005

ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	1
ΣΥΝΟΨΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ	3
A. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
1. ΣΥΣΤΑΣΗ, ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	7
1.1. ΓΕΝΙΚΑ	7
1.2. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΕΙΑ	7
1.3. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	8
1.4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ	9
1.5. ΣΤΕΛΕΧΩΣΗ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	10
1.6. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	13
2. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	14
2.1. ΓΕΝΙΚΑ	14
2.2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	14
2.3. ΑΡΧΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	15
2.4. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	16
2.5. ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ – ΝΟΜΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	19
3. ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ	22
3.1. ΓΕΝΙΚΑ	22
3.2. ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	22
3.3. ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	23
3.4. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ	24
B. ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ	
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	25
1. ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	27
1.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ, ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	27
1.1.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	27
1.1.2. ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	27
1.2. ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ	28
1.3. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΙ – ΔΙΑΤΙΘΕΜΕΝΟΙ ΠΟΡΟΙ ΚΑΙ ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	30

2. ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	32
2.1. ΟΙ ΔΑΣΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ ΚΑΙ Η ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	32
2.2. ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΠΑΡΑΛΙΑ – ΠΑΛΛΙΟΣ ΑΙΓΙΑΛΟΣ	35
2.3. ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ ΚΑΙ Η ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΙΘΡΟΥ ΧΩΡΑΣ	38
2.3.1 ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΑΑ	38
2.3.2 ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΣΑΑ	42
3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ	44
3.1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ	44
3.2. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	46
3.2.1 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ	46
3.2.2. ΠΡΟΧΕΙΡΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ	48
3.3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ	49
3.3.1 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	49
3.3.2 ΠΕΡΙΟΔΟΙ, ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	52
3.3.3 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	54
3.4. ΕΡΓΑΣΙΕΣ, ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΕΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ	57
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	63

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Το ΤΕΕ, έχοντας εκπονήσει την αρχική μελέτη για τη δημιουργία του ΕΚ στη χώρα το 1994, παρουσίασε - το 2005 - ένα Επιχειρησιακό Σχέδιο ολοκλήρωσης της σύνταξης και της λειτουργίας του έως το 2016, το οποίο έγινε, σε γενικές γραμμές, αποδεκτό από την Πολιτεία και μάλιστα τμήματα αυτού θεσμοθετήθηκαν με την ψήφιση του ν.3481/06 και με την έκδοση Υπουργικών Αποφάσεων το 2008. Σήμερα, σχεδόν μετά από 5 χρόνια και σε συνεργασία με εμπλεκόμενους επιστημονικούς ή επαγγελματικούς φορείς (Δικηγορικό Σύλλογο Αθήνας, Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Αθηνών – Πειραιώς Αιγαίου και Δωδεκανήσου, Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Πανελλήνιο Σύλλογο Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, Σύνδεσμο Εταιρειών Γεωπληροφορικής και Κτηματολογίου) προχωράμε στην επικαιροποίηση αυτού του σχεδίου με βάση τις προτάσεις και τα πορίσματα της Διεπιστημονικής Επιτροπής που έχουμε συγκροτήσει για αυτόν ακριβώς τον λόγο.

Τα βασικά απολογιστικά δεδομένα του έργου του Εθνικού Κτηματολογίου είναι:

- Στην 15ετία από την έναρξη σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου έχει ολοκληρωθεί μόνο το 17% του έργου (σε έκταση της χώρας το 6%), ενώ με βάση το τρέχον πρόγραμμα κτηματογράφησης των αστικών κέντρων θα έχει υλοποιηθεί μέχρι το 2012 μόνο το 40% του έργου (σε έκταση της χώρας το 10%)
- Στην 30ετία και πάνω από την ψήφιση του θεσμικού πλαισίου - «περί οριοθεσίας των δασικών εκτάσεων και προστασίας των δημοσίων δασικών εκτάσεων» (Ν. 248/76), «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει διατάξεων της χώρας» (Ν. 998/79) – δεν έχει τελεσίδικα οριοθετηθεί καμία δημόσια δασική έκταση, δεν έχει κυρωθεί ούτε ένας δασικός χάρτης στο σύνολο της χώρας
- Στην 70ετία από την ψήφιση του θεσμικού πλαισίου καθορισμού αιγιαλού και παραλίας υπάρχει θεσμοθετημένη γραμμή αιγιαλού και παραλίας το πολύ για το 20% της ελληνικής ακτογραμμής
- Στην 5ετία λειτουργίας των Υποθηκοφυλακείων ως Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων αποδείχθηκε ότι δεν μπορούν να ανταποκριθούν ούτε ως μεταβατική λύση στο θεσμό αλλά αντίθετα το όλο σύστημα έχει προσθέσει στις συναλλαγές κόστος χωρίς αντίστοιχο αποτέλεσμα και αρκετές φορές μάλιστα «εκσυγχρονισμένη» γραφειοκρατία

Το Εθνικό Κτηματολόγιο, όπως ο τεχνικός και νομικός κόσμος έχει επανειλημμένα προτείνει και τεκμηριώσει, πέραν από την προφανή σκοπιμότητα του για τον εκσυγχρονισμό και διασφάλιση του τύπου αλλά και του πραγματικού περιεχομένου των συναλλαγών, είναι και μια ισχυρή θεσμική και πραγματική ασπίδα απέναντι σε κάθε επίδοξο καταπατητή δημόσιας ή ιδιωτικής έκτασης. Μπορεί παράλληλα να συνδράμει σαν ουσιαστικό εργαλείο διαχείρισης του χώρου και ανάπτυξής του και με αυτόν τον τρόπο και ουσιαστικής περιβαλλοντικής προστασίας του.

Η δύσκολη δημοσιονομική κατάσταση και προοπτική της, ειδικά όσον αφορά το δημόσιο χρέος της χώρας, δημιουργεί μεν ένα δεσμευτικό πλαίσιο, ταυτόχρονα όμως επιβάλλει την επίσπευση της καταγραφής της περιουσίας του Δημοσίου (της Γενικής Κυβέρνησης και όχι μόνο της Κεντρικής Διοίκησης) επί της γης και έτσι την αποτίμησή της. Η αναγκαιότητα αυτή αλλά και η εθνική καταστροφή από τις πυρκαγιές 2007 και 2009 επιβάλλουν άλλη ταχύτητα και αναπροσαρμογές στον σχεδιασμό της σύνταξης του έργου.

Οι σημερινές τεχνολογικές δυνατότητες και εξελίξεις βοηθούν αποφασιστικά ώστε το Εθνικό Κτηματολόγιο να επιτελέσει τους σκοπούς του, όπως αυτοί ορίζονται στο υπάρχον νομοθετικό πλαίσιο.

Με βάση τα πορίσματα της Διεπιστημονικής Επιτροπής καταθέτουμε ένα επικαιροποιημένο επιχειρησιακό σχέδιο που θα οδηγήσει στο στόχο της ορθής λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου και της ολοκλήρωσης της σύνταξής του μέχρι το 2016. Τα βασικά σημεία αυτού του σχεδίου είναι:

- 1. Ίδρυση Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων υπό τον ΟΚΧΕ με τοπική αρμοδιότητα τους Νομούς της χώρας**
- 2. Ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο**
- 3. Μέτρα βελτίωσης διαδικασιών διόρθωσης των πρώτων εγγραφών**
- 4. Σύνταξη Δασικών Χαρτών και οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας, παλαιού αιγιαλού στο σύνολο της χώρας στα πλαίσια σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου**
- 5. Κήρυξη του υπολοίπου της χώρας υπό κτηματογράφηση και πρόγραμμα ολοκλήρωσης της έως το 2016**

Στα επόμενα κεφάλαια υπάρχει η αναλυτική παρουσίαση των προτάσεων μας. Σε επόμενη φάση η Διεπιστημονική Επιτροπή του ΤΕΕ θα επεξεργαστεί και καταθέσει τις προτάσεις της σε ειδικότερα θέματα που αφορούν το «ανοικτό» και «δυναμικό» κτηματολόγιο και συγκεκριμένα:

- Γεωμετρία των πρώτων εγγραφών (κανονισμός γεωμετρικής συμβατότητας, βελτιστοποίηση διαδικασίας διορθώσεων)
- Περιεχόμενο και διαδικασίες πρόσθετων πληροφοριών επί ακινήτων
- Θεσμός διαπιστευμένων φορέων - μονάδων υποστήριξης κτηματολογικών γραφείων
- Σχεδιασμός τυποποίησης των Πράξεων και της προσαρμογής των διαδικασιών και προδιαγραφών έκδοσης και καταχώρησης των Διοικητικών Πράξεων στην Κτηματολογική Βάση

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2009

ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΜΑΣ

1. Ίδρυση Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων υπό τον ΟΚΧΕ με τοπική αρμοδιότητα τους Νομούς της χώρας

Καθορισμός των ορίων των Κτηματολογικών Γραφείων βάσει του άρθρου 5 του Ν. 2664/98. Συγκεκριμένα συγκροτούνται Οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία με τοπική αρμοδιότητα για τις κτηματολογικές εγγραφές κάθε νομού της χώρας. Άμεσα λειτουργούν ως τέτοια τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία που έχουν έδρα πρωτεύουσα νομού του οποίου διοικητικές του περιφέρειες (ΟΤΑ) έχουν ενταχθεί στο ΕΚ. Το αμέσως επόμενο βήμα είναι η λειτουργία Κτηματολογικών Γραφείων και στις υπόλοιπες πρωτεύουσες νομών των οποίων διοικητικές περιφέρειες έχουν ενταχθεί στο ΕΚ, ενώ τα υπόλοιπα θα είναι έτοιμα ώστε να υποδεχθούν τις κτηματολογικές εγγραφές των αστικών κέντρων, η σύνταξη των οποίων ήδη εκπονείται. Έτσι μέχρι το 2012 θα έχει ολοκληρωθεί η συγκρότησή τους στο σύνολο της χώρας.

Αντιμετώπιση των θεμάτων μετάβασης με ένα ολοκληρωμένο επιχειρησιακό σχέδιο, που βάση του θα αποτελούν οι προβλέψεις του 2664/98.

Αναβάθμιση και οργάνωση του ΟΚΧΕ ως φορέα λειτουργίας του ψηφιακού Εθνικού Κτηματολογίου στα πλαίσια της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης της χώρας. Επαναπροσδιορισμός των σχέσεων ΟΚΧΕ και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ώστε ο ΟΚΧΕ να οργανώσει την εκ του νόμου αρμοδιότητά του για την υποστήριξη και τον συντονισμό της λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου.

2. Ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο

Σημαντική παράμετρος και προαπαιτούμενο στον σχεδιασμό του όλου συστήματος του λειτουργούντος Κτηματολογίου είναι η ηλεκτρονική μορφή του. Το Ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο αποτελεί προϋπόθεση για την εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων, για την υψηλή αποδοτικότητα της προστιθέμενης αξίας που έχει ή και μπορεί να δημιουργήσει. Η αίτηση καταχώρισης των πράξεων στο Σύστημα Πληροφοριών Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) και η έκδοση των απαιτούμενων πιστοποιητικών, απευθείας από τους συντάσσοντες τις πράξεις (συμβολαιογράφοι, κλπ), η τυποποίηση των πράξεων για την ηλεκτρονική τους καταχώριση αποτελούν ένα απαραίτητο εκσυγχρονισμό του όλου πλέγματος. Η βελτίωση του ΣΠΕΚ ώστε να εμφανίζει τα «ενεργά» εμπράγματα δικαιώματα, η τήρηση και ταυτόχρονη ενημέρωση της χωρικής πληροφορίας, η δεκτικότητα καταχώρισης πρόσθετων πληροφοριών και ο σχεδιασμός για την ενσωμάτωσή τους («ανοιχτό κτηματολόγιο») καθώς και η ηλεκτρονική πρόσβαση, με ανάλογη διαβάθμιση, στις διάφορες κατηγορίες χρηστών (συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, μηχανικοί) όπως και σε κάθε πολίτη για ορισμένη κατηγορία αιτημάτων και θεμάτων θα αποτελέσουν από τους σημαντικότερους εκσυγχρονισμούς της Δημόσιας Διοίκησης της χώρας με σημαντικά οφέλη για τους συναλλασσόμενους και το ίδιο το Κράτος.

3. Μέτρα βελτίωσης διαδικασιών διόρθωσης των πρώτων εγγραφών

Η βελτιστοποίηση των διαδικασιών διόρθωσης των πρώτων εγγραφών - με ταυτόχρονη διασφάλιση της νομιμότητας, της μείωσης του κόστους και του χρόνου διόρθωσης - επιβάλλουν ένα σύνολο ρυθμίσεων που θα οδηγούν στην αξιοποίηση της διοικητικής διαδικασίας διόρθωσης, όταν η δικαστική διαδικασία δεν είναι εκ του νόμου υποχρεωτική. Σε αυτά τα πλαίσια προτείνονται η άμεση υπαγωγή των μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων (και μέχρι αυτά να οδηγηθούν στο σύστημα των οριστικών κτηματολογικών γραφείων) στον ΟΚΧΕ. Η σύνταξη κανονισμού λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων, όπως ο Ν. 3481/2006 προέβλεψε με την προσθήκη σχετικής παραγράφου στην παράγραφο 6 του άρθρου 23 του Ν.2664/98. Στους στόχους αναδιοργάνωσης του ΟΚΧΕ να προβλεφθεί η δυνατότητα αποτελεσματικότερης εφαρμογής του άρθρου 18 παρ. στ του Ν.2664/98 περί διόρθωσης προδήλου σφάλματος με απόφαση του ΟΚΧΕ.

4. Σύνταξη Δασικών Χαρτών και οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας, παλαιού αιγιαλού στο σύνολο της χώρας στα πλαίσια σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου

Η Σύνταξη και η κύρωση δασικών χαρτών για το σύνολο της χώρας και ο αντίστοιχος καθορισμός της γραμμής αιγιαλού - βάσει των σύγχρονων τεχνολογικά υποβάθρων που έχουν παραχθεί - αποτελεί βασική αναγκαιότητα της ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου. Η εκπόνηση των δασικών χαρτών με τις διαδικασίες του Ν. 2664/98, αλλά πλέον και με διασφαλισμένη χρηματοδότηση από τους πόρους του Εθνικού Κτηματολογίου, μπορεί να συμβαδίζει με το πρόγραμμα κτηματογράφησης ώστε η ανάρτηση των δασικών χαρτών να γίνεται ταυτόχρονα με την ανάρτηση της Κτηματογράφησης, η δε κύρωσή τους να προηγείται, όπως και η θεσμοθέτηση των γραμμών αιγιαλού, των πρώτων εγγραφών. Η ανάρτηση των ήδη συνταχθέντων δασικών χαρτών των περιοχών που έχει συνταχθεί Εθνικό Κτηματολόγιο (6% της χώρας) μπορεί να γίνει άμεσα και να συνδυαστεί χρονικά με την ενημέρωση των δικαιούχων με τις βεβαιώσεις των πρώτων εγγραφών και την είσπραξη του ανταποδοτικού τέλους των πρώτων προγραμμάτων.

5. Πρόγραμμα ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου έως το 2016. Κήρυξη του υπολοίπου της χώρας υπό κτηματογράφηση

Ολοκλήρωση της διαδικασίας κτηματογράφησης των αστικών κέντρων μέχρι το 2012 και άμεσα σχεδιασμός νέου προγράμματος κτηματογράφησης για την υπόλοιπη χώρα με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2016. Κήρυξη του υπολοίπου της χώρας υπό κτηματογράφηση και ενιαία διαγωνιστική διαδικασία τόσο για τις μελέτες κτηματογράφησης όσο και σύνταξης δασικών χαρτών. Προαπαιτήσεις για την ολοκλήρωση ενός τέτοιου προγράμματος αποτελούν:

- i. Η σύνταξη δασικών χαρτών και οριογραμμών αιγιαλού
- ii. Η ολοκλήρωση και αξιοποίηση του Συστήματος Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων με την οριοθέτηση με ορθό τεχνικά τρόπο των αγροτικών και κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων, πρόγραμμα που ήδη βρίσκεται σε εξέλιξη και έχει στόχο την ορθή και δίκαιη κατανομή των αγροτικών ενισχύσεων και την αποφυγή περαιτέρω καταλογισμών σε βάρος της χώρας εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ από την Ευρωπαϊκή Ένωση
- iii. Κατοχύρωση της οικονομικής αυτοτέλειας της κτηματογράφησης. Με τα σημερινά δεδομένα το κόστος ολοκλήρωσης της Κτηματογράφησης (συμπεριλαμβανομένων και του μεγαλύτερου μέρους του κόστους των Δασικών χαρτών) μπορεί να καλυφθεί αποκλειστικά από τους ανταποδοτικούς πόρους του (πάγιο και αναλογικό τέλος). Η ορθολογική διαχείριση των ανταποδοτικών πόρων του Εθνικού Κτηματολογίου - με αποκλειστικό μάλιστα σκοπό την αξιοποίησή τους στην σύνταξη και όχι την άμεση ή έμμεση χρηματοδότηση του Συστήματος Λειτουργίας των Μεταβατικών ή αύριο των Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων - εξασφαλίζει την ολοκλήρωση της σύνταξης του Ε.Κ. χωρίς να απαιτηθεί η χρηματοδότησή του από την Πολιτεία, μάλιστα σε μια ιδιαίτερα δύσκολη για τα δημόσια οικονομικά περίοδο της χώρας

Η ορθή λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και η ολοκλήρωση του μέχρι το 2016 απαιτούν ισχυρή πολιτική βούληση για την υπέρβαση κατεστημένων αντιλήψεων, πρακτικών. Οι πρωτοτυπίες - δυσκολίες του έργου, απαιτούν την συνεχή, σε τεχνοκρατικό πρώτα απ' όλα επίπεδο, διαβούλευση με τους εμπλεκόμενους φορείς του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, όπως και ενημέρωση, συμμετοχή, συνεργία και στήριξη των πολιτικών κομμάτων. Πιστεύουμε ότι το έργο της Διεπιστημονικής Επιτροπής Κτηματολογίου που καταθέτουμε είναι ένα δείγμα προώθησης του συνολικού έργου και του θεσμού και όχι των «μερικών» συμφερόντων ή οπτικής κάθε επιστημονικού ή επαγγελματικού κλάδου.

A. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά την κτηματογράφηση για τη δημιουργία του ΕΚ (διαπιστωτική πράξη περαίωσης κτηματογράφησης) αρχίζει η λειτουργία του θεσμού {πρώτες εγγραφές – έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου (ΚΓ)}.

Με την ίδρυσή τους τα ΚΓ τηρούν και ενημερώνουν τα προβλεπόμενα από τον νόμο κτηματολογικά στοιχεία. Η ενημέρωση των κτηματολογικών βιβλίων και ειδικότερα των κτηματολογικών φύλλων από τα οποία αυτά συντίθενται με τις καταχωριζόμενες πράξεις, σήμερα γίνεται μόνο ψηφιακά στο ΣΠΕΚ παρά την προβλεπόμενη από το νόμο δυνατότητα τήρησής τους και αναλογικά. Επίσης τα ΚΓ διορθώνουν, ύστερα από αιτήσεις των ενδιαφερόμενων ή και αυτεπαγγέλτως τις πρώτες εγγραφές έως την οριστικοποίηση αυτών.

Η οργάνωση λοιπόν των ΚΓ ώστε να ανταποκρίνονται στις προβλεπόμενες από τον νόμο υπηρεσίες, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες χρήσης του "ηλεκτρονικού" πλέον κτηματολογίου από τους προβλεπόμενους από τον νόμο επιστήμονες / επαγγελματίες και τους πολίτες / δικαιούχους αλλά και η βελτίωση των διαδικασιών διόρθωσης των 1^{ov} εγγραφών, αποτελούν το αντικείμενο του παρόντος κεφαλαίου της Επικαιροποίησης του Επιχειρησιακού Σχεδίου για την Ολοκλήρωση του ΕΚ.

Στο Επιχειρησιακό Σχέδιο του 2005 προτείνεται (παρ. 3.3.4 και παρ. 3.3.5) η σταδιακή μετατροπή των λειτουργούντων Υποθηκοφυλακείων ως Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων σε Γραφεία εξυπηρέτησης κοινού και συγχρόνως η προβλεπόμενη από τον νόμο ίδρυση ΚΓ και δη προτείνεται η τοπική αρμοδιότητα αυτών να καθοριστεί ανά Περιφέρεια. Η ίδρυσή τους θα ολοκληρώνονταν έως το 2012, ξεκινώντας από τις περιφέρειες που στις έδρες τους λειτουργούν έμμισθα Υποθηκοφυλακεία ή αυτές έχουν κτηματογραφηθεί. Με τον τρόπο αυτό θα εξασφαλιζέτο η απαιτούμενη και προβλεπόμενη θεσμικά διοίκηση και συντονισμός αυτών, προς επίτευξη της ομογενοποίησης των καταχωριστέων στοιχείων και του τρόπου εξυπηρέτησης των συναλλασσόμενων.

Σήμερα, πέντε (5) χρόνια μετά, δεν έχει γίνει κανένα βήμα προς αυτή την κατεύθυνση και τα προβλήματα διογκώνονται. Έτσι ο σχεδιασμός πρέπει να προχωρήσει σε πιο άμεσες λύσεις. Σχεδιάζεται η σύσταση και λειτουργία ΚΓ με τοπική αρμοδιότητα τον νομό και με δυνατότητα να υπηρετούν σ' αυτό όλοι οι υποθηκοφύλακες και το προσωπικό των τοπικά αρμοδίων Υποθηκοφυλακείων του νομού.

Επίσης στο Σχέδιο του 2005 προβλέπετο μια σειρά προτάσεων για την αναβάθμιση του ΣΠΕΚ και την κωδικοποίηση των καταχωριστέων στοιχείων ώστε να μην "χάνεται" πληροφορία αλλά να προβάλλεται και το ενεργό δικαίωμα (παρ. 3.2.1 και Προσάρτημα ΙΙ). Και εδώ την 5ετία δεν έγιναν πολλά βήματα και επομένως ο σχεδιασμός αφενός μεν επανέρχεται αφετέρου προχωρά και σε επόμενο βήμα και προδιαγράφει την ηλεκτρονική πρωτοκόλληση από τους σήμερα συντάσσοντες τις καταχωριστέες πράξεις, ώστε πράγματι να αρχίσει η λειτουργία των ΚΓ ανά νομό.

Σε σχέση με τη βελτίωση της διαδικασίας διόρθωσης των 1^{ov} εγγραφών στο Σχέδιο του 2005 υπήρχε μια δέσμη προτάσεων (παρ. 3.2.1 / Βελτιώσεις στη Διαδικασία Τήρησης του Ε.Κ.), οι οποίες εξειδικεύτηκαν και ελήφθησαν υπόψη κατά τη σύνταξη και ψήφιση του ν.3481/06. Η εφαρμογή του νόμου αυτού ήταν ένα βήμα προς τη σωστή κατεύθυνση πλην όμως χρειάζονται

και άλλες ρυθμίσεις και αυτές προσδιορίζονται στην αντίστοιχη παράγραφο του παρόντος Κεφαλαίου.

Συνοψίζοντας, ο στόχος του παρόντος κεφαλαίου είναι να διερευνηθούν τα προαναφερόμενα θέματα της λειτουργίας του θεσμού και να προταθούν διαδικασίες που με την εφαρμογή τους η χώρα και η πολιτεία να είναι έτοιμη να αντιμετωπίσει το 2012 την ένταξη στο σύστημα του ΕΚ των 8,1 εκ. δικαιώματα του τρέχοντος προγράμματος των πρωτευουσών των νομών και ΟΤΑ Αττικής και Θεσσαλονίκης, ώστε να μη δημιουργηθούν προβλήματα στις δικαιοπραξίες και τους πολίτες / δικαιούχους αυτών.

1. ΣΥΣΤΑΣΗ, ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

1.1. ΓΕΝΙΚΑ

Με το ισχύον σήμερα καθεστώς του ν. 2664/1998, για τη μετάπτωση του συστήματος από τα λειτουργούντα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία στα «οριστικά», απαιτείται η έκδοση σειράς προεδρικών διαταγμάτων και κοινών υπουργικών αποφάσεων, που θα καθορίζουν πολλά ζητήματα (από τον οργανισμό των Κτηματολογικών Γραφείων μέχρι τον τρόπο πρόσληψης προσωπικού), ενώ επίσης, επιπλέον των γενικών αυτών κανονιστικών πράξεων, για κάθε ένα κτηματολογικό γραφείο ξεχωριστά θα πρέπει να εκδίδονται κοινές υπουργικές αποφάσεις τεσσάρων υπουργών (εσωτερικών, οικονομίας και οικονομικών, περιβάλλοντος και δικαιοσύνης) προκειμένου αυτό να λειτουργήσει. Εξάλλου, υπάρχουν ζητήματα που ούτως ή άλλως χρειάζονται τυπικό νόμο (ζητήματα τελών, αρμοδιότητας κλπ. αλλά και εποπτείας του Ο.Κ.Χ.Ε. επί των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων – χωρίς νόμο, έστω για αυτά τα θέματα, δεν μπορεί να ξεκινήσει η λειτουργία τους). Το περίπλοκο αυτό σχήμα, μοναδικό αποτέλεσμα έχει να καθιστά το κτηματολόγιο όμηρο συντεχνιών, ώστε ποτέ να μην μπορεί να ξεκινήσει αυτοδύναμα την κανονική του λειτουργία. Γι' αυτό θα πρέπει να γίνουν ορισμένες θεσμικές αλλαγές, με άξονα πάνω απ' όλα την απλότητα και την καθαρότητα των ρυθμίσεων, τη δυνατότητά του να εφαρμοσθεί άμεσα και ενιαία, αλλά και την πρόκληση της μικρότερης δυνατών αναστάτωσης.

Ειδικότερα στα επόμενα περιγράφεται η σύσταση και λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων, τα οικονομικά, η στελέχωση και τα θέματα προσωπικού αυτών και τέλος επισημαίνονται οι αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις ώστε :

- α. Ο ΟΚΧΕ περιβάλλεται με περαιτέρω θεσμικές και λειτουργικές εγγυήσεις. Σ' αυτόν υπάγονται τα κτηματολογικά γραφεία. Ως νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου έχει αρμοδιότητες επιτελικές και εποπτικές, ενώ επίσης ελέγχει υπηρεσιακά τους προϊσταμένους και το προσωπικό των Κτηματολογικών Γραφείων που προέρχεται από τα πρώην υποθηκοφυλακεία. Ο ΟΚΧΕ εκδίδει τις αναγκαίες διοικητικές πράξεις, είναι ο δικαιούχος των ανταποδοτικών τελών και εκπροσωπεί διεθνώς τη χώρα σε θέματα κτηματολογίου και χαρτογραφίας. Η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ διαχειρίζεται την ολοκλήρωση του έργου της κτηματογράφησης και υποστηρίζει σε κάθε επίπεδο τον ΟΚΧΕ.
- β. Μπαίνει οριστικά τάξη στα Κτηματολογικά Γραφεία αφού με τον λιγότερο γραφειοκρατικό τρόπο και χωρίς καθόλου να θίγεται η κατάσταση του προσωπικού τους που προέρχεται από τα πρώην υποθηκοφυλακεία προσδιορίζεται η τοπική τους αρμοδιότητα (άρα και το πλήθος τους) και ο Ο.Κ.Χ.Ε. αποκτά την απαραίτητη εποπτική αρμοδιότητα και διασφαλίζει την καλή λειτουργία τους.

1.2. ΣΥΣΤΑΣΗ & ΕΠΟΠΤΕΙΑ

α. Σε κάθε νομό της χώρας ιδρύεται Κτηματολογικό Γραφείο αρμόδιο για τις κτηματολογικές εγγραφές της συνολικής περιοχής όλων των τοπικά αρμοδίων πρώην Υποθηκοφυλακείων του νομού. Η διάκριση μεταξύ οριστικών και μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων καταργείται.

Σε ειδικές περιπτώσεις, όπως μεγάλου πλήθους κτηματολογικών εγγραφών ή άλλων ειδικότερων κτηματολογικών συνθηκών, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος μπορούν να ιδρυθούν και περισσότερα του ενός Κτηματολογικά Γραφεία στον ίδιο νομό.

Η έδρα του Κτηματολογικού Γραφείου βρίσκεται στην πρωτεύουσα του νομού.

Η έναρξη λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων γίνεται με την περαίωση της κτηματογράφησης της πρωτεύουσας του νομού (ΟΤΑ ή Δημοτικό Διαμέρισμα).

Για τις περιπτώσεις που ήδη έχουν ενταχθεί στο σύστημα του Κτηματολογίου πρωτεύουσες νομών, τα αντίστοιχα Κτηματολογικά Γραφεία θα λειτουργήσουν σε έξι (6) μήνες το αργότερο από σήμερα.

Στο πρώτο διάστημα λειτουργίας κάθε Κτηματολογικού Γραφείου εντάσσονται σ' αυτό πέραν του Υποθηκοφυλακείου τοπικής αρμοδιότητας του ΟΤΑ της πρωτεύουσας και κάθε Υποθηκοφυλακείο που έστω και μία περιοχή της τοπικής του αρμοδιότητας έχει ενταχθεί στο σύστημα Κτηματολογίου. Σ' αυτή την περίπτωση που δεν εξαντλείται η τοπική αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων που το συνιστούν, η τήρηση του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών για τις μη κτηματογραφημένες περιοχές γίνεται υποχρεωτικά από τον Προϊστάμενο ή τους Αναπληρωτές Προϊσταμένους πρώην Υποθηκοφύλακες με το προσωπικό του Κτηματολογικού Γραφείου που υπηρετούν σ' αυτό, έως ότου και αυτές να κτηματογραφηθούν και ενταχθούν στο σύστημα του κτηματολογίου. Σε περίπτωση που καμία περιοχή της τοπικής αρμοδιότητας ενός Υποθηκοφυλακείου δεν έχει κτηματογραφηθεί τότε το οικείο Υποθηκοφυλακείο συνεχίζει να λειτουργεί με το υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών.

β. Τα Κτηματολογικά Γραφεία υπάγονται στον Ο.Κ.Χ.Ε. που αναλαμβάνει και την ευθύνη για την οργάνωση, διάρθρωση, στελέχωση και οικονομική στήριξη της λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων.

Ο Ο.Κ.Χ.Ε. επιμελείται, μέσω εγκύκλιων οδηγιών, για την ομοιόμορφη από όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία της Επικράτειας εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου. Οι οδηγίες του Ο.Κ.Χ.Ε. εφαρμόζονται υποχρεωτικά. Ο κτηματολογικός δικαστής που υπηρετεί στο πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου ανήκει το κτηματολογικό γραφείο, δύναται να εκδίδει γνωμοδοτήσεις για την εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου κατόπιν αιτήματος είτε του Ο.Κ.Χ.Ε. είτε του προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου.

1.3. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

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

Αν κτηματογραφηθεί τμήμα μόνο των περιοχών που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων που το συνιστούν, η ρύθμιση της προηγούμενης παραγράφου ισχύει για τα ακίνητα που εμπίπτουν στα κτηματογραφημένα τμήματα των.

β. Οι αιτήσεις για καταχώριση πράξεων και έκδοση πιστοποιητικών μπορούν να υποβάλλονται και ταχυδρομικώς ή ηλεκτρονικώς. Οι υπάλληλοι του Κτηματολογικού Γραφείου υποχρεούνται να παρέχουν πληροφορίες στους συναλλασσομένους με οποιονδήποτε τρόπο κι αν υποβάλλονται τα σχετικά ερωτήματα (τηλεφωνικώς, μέσω τηλεομοιοτυπίας ή ηλεκτρονικής αλληλογραφίας κλπ.).

Η ακολουθούμενη διαδικασία κατά τον έλεγχο των αιτήσεων, την καταχώριση πράξεων και την έκδοση πιστοποιητικών κατά τη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου καθορίζεται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε.

Σε περίπτωση υποβολής αιτήσεως οποιουδήποτε περιεχομένου από πληρεξούσιο δικηγόρο του αιτούντος, αρκεί η υπογραφή αυτού με την ιδιότητά του ως πληρεξούσιου δικηγόρου και δεν απαιτείται η επίδειξη έγγραφης πληρεξουσιότητας ή άλλου νομιμοποιητικού εγγράφου. Αιτήσεις για λογαριασμό των ενδιαφερομένων δύνανται να υποβάλλουν και οι συμβολαιογράφοι.

γ. Κάθε εισερχόμενη αίτηση παραλαμβάνεται και καταχωρίζεται υποχρεωτικώς στο πρωτόκολλο. Άρνηση παραλαβής αιτήσεως, ακόμη και αν κατά την κρίση του αρμόδιου υπαλλήλου δεν πληροί τις νόμιμες προϋποθέσεις, απαγορεύεται.

Κατά αποφάσεως του προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση εγγραφής στο κτηματολόγιο, διενέργειας χωρικής μεταβολής ή διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος, δύναται όποιος έχει έννομο συμφέρον να προσφύγει εντός προθεσμίας δέκα πέντε ημερών στον Ο.Κ.Χ.Ε. Η προσφυγή αυτή δεν αποτελεί διαδικαστική προϋπόθεση για την υποβολή στο αρμόδιο δικαστήριο αιτήσεως κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας ή ασκήσεως αγωγής, κατά περίπτωση, στο αρμόδιο πολιτικό δικαστήριο. Εάν ο Ο.Κ.Χ.Ε. κάνει δεκτή την προσφυγή, η απόφασή του εφαρμόζεται υποχρεωτικά από το οικείο κτηματολογικό γραφείο.

Δικαστικές αποφάσεις, οι οποίες προσκομίζονται προς καταχώριση στο Κτηματολογικό Γραφείο, γίνονται υποχρεωτικώς δεκτές σε επικυρωμένο φωτοτυπικό αντίγραφο από το πρωτότυπό τους που τηρείται στη Γραμματεία του Δικαστηρίου που τις εξέδωσε. Η επικύρωση του αντιγράφου γίνεται είτε από τη Γραμματεία του Δικαστηρίου ή από άλλο κατά νόμο αρμόδιο για την επικύρωση αντιγράφων πρόσωπο.

1.4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

α. Για την εγγραφή οποιασδήποτε πράξεως στα κτηματολογικά στοιχεία καταβάλλονται τα τέλη και δικαιώματα, πάγια ή αναλογικά, που προβλέπονται για τη μεταγραφή ή εγγραφή πράξεων ή έκδοση αντιγράφων και πιστοποιητικών από τα λειτουργούντα μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία, συμπεριλαμβανομένων των υπέρ τρίτων (Ελληνικού Δημοσίου, Ταμείων κλπ.) δικαιωμάτων, όπως και το θεσμοθετημένο ένα επί τοις χιλίοις (1 %) για τις περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί. Δεν υπάρχει καμία πρόσθετη οικονομική επιβάρυνση των συναλλαγών.

Από τα εισπραττόμενα ως άνω ποσά ο Ο.Κ.Χ.Ε. προβαίνει στις παρακρατήσεις και αποδώσεις στις οποίες προέβαιναν και οι υποθηκοφύλακες πριν από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου προκειμένου να μισθοδοτούνται οι υπάλληλοι των πρώην αμίσθων Υποθηκοφυλακείων που μετατάχθηκαν ή μεταφέρθηκαν στα Κτηματολογικά Γραφεία (βλ. παρ.4).

Η υπηρεσιακή και μισθολογική κατάσταση των υπαλλήλων των εμμίσθων Υποθηκοφυλακείων που μετατάχθηκαν ή μεταφέρθηκαν στα Κτηματολογικά Γραφεία παραμένει αμετάβλητη.

β. Πλέον των αναφερομένων στην προηγούμενη περίπτωση τελών και δικαιωμάτων, από την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου εισπράττονται τα προβλεπόμενα στο β' εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 14, καθώς επίσης στην παράγραφο 2 του άρθρου 22 του νόμου 2664/1998 πάγια υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε. τέλη.

γ. Τα έσοδα από την είσπραξη των υπέρ του Ο.Κ.Χ.Ε. τελών και δικαιωμάτων που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου αυτής, τα οποία δεν υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου ή Φ.Π.Α., εγγράφονται στον προϋπολογισμό του Ο.Κ.Χ.Ε.

δ. Εξαιρούνται από τη ρύθμιση του παρόντος άρθρου και γίνονται ατελώς οι κτηματολογικές εγγραφές για εγγραπτά δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου.

1.5. ΣΤΕΛΕΧΩΣΗ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

α. Τα Κτηματολογικά Γραφεία διαθέτουν κατ' ελάχιστον νομική και τεχνική υπηρεσία. Με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. μπορεί να ανατίθεται η επί πλέον τεχνική υποστήριξη των Κτηματολογικών Γραφείων σε εξωτερικούς διαπιστευμένους συνεργάτες. Λεπτομέρειες για την εφαρμογή των ανωτέρω καθορίζονται στην απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε..

β. Στο Κτηματολογικό Γραφείο διορίζεται Προϊστάμενος, κατόπιν διαγωνισμού, πτυχιούχος Τμήματος Νομικής Α.Ε.Ι. Ο διαγωνισμός προκηρύσσεται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. που εκδίδεται εντός του πρώτου τετραμήνου κάθε έτους με βάση τις κενές θέσεις που υπάρχουν δέκα ημέρες πριν από την έκδοσή της και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ένα μήνα τουλάχιστον προ της ενάρξεως του διαγωνισμού. Περίληψη της προκήρυξης αναρτάται στον Ο.Κ.Χ.Ε., στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα καταστήματα των οικείων Πρωτοδικείων. Στο διαγωνισμό συμμετέχουν όσοι αποδεικνύουν προηγούμενη δεκαετή τουλάχιστον δικηγορική ή συμβολαιογραφική προϋπηρεσία, ή διετή υπηρεσία σε θέση Ειρηνοδίκη και άνω, ή διετή εμπειρία σε θέση Υποθηκοφύλακα ή σε θέση υπαλλήλου έμμισθου υποθηκοφυλακείου σε βαθμό Α'. Λεπτομέρειες για τη διενέργεια του διαγωνισμού (τόπος, χρόνος, δαπάνες, αρμόδια για τη διενέργεια του διαγωνισμού επιτροπή κλπ.) καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος.

Στην Τεχνική Υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου διορίζεται Προϊστάμενος, κατόπιν διαγωνισμού, Διπλωματούχος Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, μέλος του Τ.Ε.Ε.

Οι προσλήψεις του διοικητικού προσωπικού γίνονται με τη διαδικασία του ν. 2190/1994 (ΦΕΚ 28 Α'), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου και το υπόλοιπο προσωπικό του Κτηματολογικού Γραφείου είναι υπάλληλοι του Ο.Κ.Χ.Ε.

Ο Οργανισμός δύναται να καλύπτει ανάγκες του σε επιστημονικό προσωπικό (πτυχιούχους Α.Ε.Ι. και Τ.Ε.Ι.) με συμβάσεις ιδιωτικού δικαίου, αορίστου χρόνου, και έμμισθης εντολής, ύστερα από δημόσια προκήρυξη. Ο προϊστάμενος είναι δημόσιος υπάλληλος.

γ. Το υπηρετούν στα Υποθηκοφυλακεία του νομού προσωπικό, συμπεριλαμβανομένων των Υποθηκοφυλάκων, μπορεί να παραμείνει ως προσωπικό του Κτηματολογικού Γραφείου, μαζί με το νέο προσωπικό αυτού, και μέχρι τη συνταξιοδότησή του και ειδικότερα:

1. Αν η κτηματογραφηθείσα περιοχή ενέπιπτε στην τοπική αρμοδιότητα ενός μόνο Υποθηκοφυλακείου (έμμισθου ή άμισθου), προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου τοποθετείται, εφόσον δηλώσει ότι επιθυμεί την παραμονή του σ' αυτό με την αίτηση που προβλέπεται στην περίπτωση 3 της παρούσης παραγράφου, ο Υποθηκοφύλακας του μόνου αυτού Υποθηκοφυλακείου, οπότε και εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Ο.Κ.Χ.Ε. που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
2. Αν η κτηματογραφηθείσα περιοχή ενέπιπτε στην τοπική αρμοδιότητα περισσοτέρων του ενός Υποθηκοφυλακείων (έμμισθων ή άμισθων), προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου τοποθετείται ο Υποθηκοφύλακας που ορίζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Δικαιοσύνης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από πρόταση του Ο.Κ.Χ.Ε. κατόπιν συνεκτίμησης του αριθμού των πράξεων κάθε Υποθηκοφυλακείου κατά τα πέντε (5) τελευταία έτη, του χρόνου σύστασης καθενός από τα Υποθηκοφυλακεία αυτά, της αρχαιότητας καθενός Υποθηκοφύλακα και της έκτασης του τμήματος εδάφους κάθε Υποθηκοφυλακείου στην κτηματογραφημένη περιοχή, εφόσον οι περισσότεροι αυτοί υποθηκοφύλακες δηλώσουν ότι επιθυμούν την παραμονή τους με την αίτηση που προβλέπεται στην περίπτωση 3 της παρούσης παραγράφου. Οι υποθηκοφύλακες που δεν διορίζονται Προϊστάμενοι του Κτηματολογικού Γραφείου τοποθετούνται με την ίδια υπουργική απόφαση στη θέση του Αναπληρωτή Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, εφόσον με την προαναφερόμενη αίτηση δηλώσουν ότι επιθυμούν την τοποθέτηση αυτή.
3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Δικαιοσύνης οι υποθηκοφύλακες (έμμισθοι ή άμισθοι), που δεν επιθυμούν να τοποθετηθούν σε θέση Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου, μπορούν, ύστερα από αίτησή τους, που θα πρέπει να υποβληθεί μέσα σε ένα δίμηνο από την κοινοποίηση σε αυτούς σχετικής πρόσκλησης του Ο.Κ.Χ.Ε., να παραμείνουν στο Κτηματολογικό Γραφείο ως υπάλληλοι ή να επαναδιορισθούν δικηγόροι στο πρωτοδικείο στο οποίο ήταν διορισμένοι πριν από τον διορισμό τους ως Υποθηκοφυλάκων ή να διορισθούν συμβολαιογράφοι ανεξαρτήτως ηλικίας, εφόσον έχουν τα προσόντα που προβλέπουν τα άρθρα 18 και 19 του ν. 670/1977 (ΦΕΚ 232 Α'), στην έδρα του ειρηνοδικείου της περιφέρειας του εφετείου όπου υπηρετούσαν, ανεξάρτητα αν υπάρχει κενή θέση συμβολαιογράφου. Επίσης, μπορούν να μεταταγούν σε δικαστικές υπηρεσίες ή άλλες υπηρεσίες αρμοδιότητας του Υπουργείου Δικαιοσύνης, του ίδιου ή άλλου νομού, σε προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις της ίδιας κατηγορίας, βαθμού ή μισθολογικού κλιμακίου. Ο χρόνος υπηρεσίας των μετατασσόμενων Υποθηκοφυλάκων από τη δημοσίευση της απόφασης για τη μετάταξη έως την ανάληψη υπηρεσίας στη νέα τους θέση θεωρείται πραγματική δημόσια υπηρεσία στην υπηρεσία στην οποία μετατάσσονται. Οι κάθε φύσεως αποδοχές τους βαρύνουν από τη μετάταξή τους την υπηρεσία στην οποία μετατάσσονται.
4. Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου ισχύει και για τους υποθηκοφύλακες (έμμισθους ή άμισθους) που emπίπτουν στη ρύθμιση του εδαφίου 2 αυτής της παραγράφου και δεν τοποθετούνται, σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, στη θέση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. Στην περίπτωση αυτή η δίμηνη προθεσμία για την υποβολή της προβλεπόμενης στο εδάφιο 3 αιτήσεως αρχίζει από τη γνωστοποίηση σε αυτούς από τον Ο.Κ.Χ.Ε. της κοινής υπουργικής απόφασης του εδαφίου 2 αυτής της παραγράφου.

5. Το μόνιμο προσωπικό, καθώς και το προσωπικό με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου που υπηρετεί στα Υποθηκοφυλακεία (έμμισθα ή άμισθα), εκτός από εκείνους που κατά την έναρξη λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων πληρούν τις προϋποθέσεις πρόωρης συνταξιοδότησης που ορίζονται στην παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261 Α'), η οποία εφαρμόζεται αναλόγως και στην προκειμένη περίπτωση για το προσωπικό τόσο των άμισθων όσο και των έμμισθων Υποθηκοφυλακείων, ανεξαρτήτως του είδους της εργασιακής τους σχέσεως, μετατάσσονται ή μεταφέρονται σε ομοιόβαθμες αντίστοιχες με τα τυπικά τους προσόντα κενές οργανικές θέσεις ή σε συνιστώμενες με την απόφαση για τη μετάταξη προσωρινές προσωποπαγείς θέσεις των Κτηματολογικών Γραφείων. Οι μετατάξεις ή μεταφορές διενεργούνται χωρίς προηγούμενη γνωμοδότηση υπηρεσιακών συμβουλίων με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Δικαιοσύνης και του εποπτεύοντος την οικεία υπηρεσία, επιχείρηση, οργανισμό ή νομικό πρόσωπο Υπουργού σε κλάδο ή ειδικότητα της εκπαιδευτικής βαθμίδας που ανήκει ο μετατασσόμενος ή μεταφερόμενος.

Οι μετατασσόμενοι ή μεταφερόμενοι κατατάσσονται σε βαθμό ανάλογο με τα προσόντα τους και το χρόνο προϋπηρεσίας, σύμφωνα με τα τυπικά προσόντα του κλάδου στον οποίο μετατάσσονται ή μεταφέρονται και σε μισθολογικά κλιμάκια της οικείας κατηγορίας. Η μισθολογική κατάταξη γίνεται σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 2515/1997 (ΦΕΚ 154 Α'). Εφόσον, από την εφαρμογή της παραπάνω διάταξης προκύπτουν συνολικές μηνιαίες αποδοχές μικρότερες από αυτές που έπαιρναν οι μετατασσόμενοι ή μεταφερόμενοι τον προηγούμενο μήνα της μετάταξης ή μεταφοράς τους, εφαρμόζεται αναλογικά το άρθρο 29 του ν. 2470/1997 (ΦΕΚ 40 Α'). Οι μετατασσόμενοι ή μεταφερόμενοι συνεχίζουν να υπάγονται ως προς την κύρια και επικουρική ασφάλιση στους φορείς στους οποίους υπήγοντο και πριν από τη μετάταξη ή μεταφορά τους. Σε περίπτωση αλλαγής φορέα επικουρικής ασφάλισης, τα θέματα μεταφοράς ασφαλιστικών εισφορών και προσμέτρησης του χρόνου ασφάλισης, εφόσον δεν καλύπτονται από τις κείμενες διατάξεις, ρυθμίζονται με απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

Για τη μετάταξη ή μεταφορά απαιτείται αίτηση του ενδιαφερομένου, συνοδευόμενη από πλήρη βιογραφικά του στοιχεία, που θα πρέπει να υποβληθεί μέσα σε ένα δίμηνο από την ημερομηνία της τελευταίας κοινοποίησης σχετικής ειδοποίησης του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα και στον Πανελλήνιο Σύνδεσμο Υπαλλήλων Άμισθων Υποθηκοφυλακείων. Ο χρόνος υπηρεσίας των μετατασσόμενων από τη δημοσίευση της απόφασης για τη μετάταξη έως την ανάληψη υπηρεσίας στη νέα τους θέση θεωρείται πραγματική δημόσια υπηρεσία στην υπηρεσία στην οποία μετατάσσονται. Οι κάθε φύσεως αποδοχές τους βαρύνουν από τη μετάταξή τους την υπηρεσία στην οποία μετατάσσονται.

Οι μετατάξεις και μεταφορές προσωπικού ολοκληρώνονται έως την έναρξη λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων.

6. Για το προσωπικό των πρώην υποθηκοφυλακείων που παραμένει στο κτηματολογικό γραφείο, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο Ο.Κ.Χ.Ε. συντάσσει και αποστέλλει προς τα προβλεπόμενα στις οικείες για τα πρόσωπα αυτά διατάξεις υπηρεσιακά και πειθαρχικά συμβούλια εκθέσεις, χωρίς τις οποίες δεν δύναται να λάβουν εγκύρως τα όργανα αυτά τις σχετικές αποφάσεις τους. Σε περίπτωση αντιυπηρεσιακής συμπεριφοράς, την πειθαρχική δίωξη των μπορεί να ζητεί και ο Ο.Κ.Χ.Ε. Τα προβλεπόμενα στην κείμενη νομοθεσία πειθαρχικά συμβούλια για τους έμμισθους υποθηκοφύλακες, που παραμένουν ως προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων, είναι αρμόδια για τους πρώην άμισθους υποθηκοφύλακες - προϊστάμενους των Κτηματολογικών Γραφείων.

7. Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου στα άμεσα (6 μήνες) να λειτουργήσουν Κτηματολογικά Γραφεία, ο Ο.Κ.Χ.Ε. αποστέλλει τις αναφερόμενες στα εδάφια 1-5 της παρούσης παραγράφου προσκλήσεις εντός διμήνου από σήμερα.

1.6. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

α. Κατάργηση διατάξεων.

1. Η παράγραφος 1 του άρθρου 13 του ν. 2308/1995, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει
2. Η παράγραφος 1 του άρθρου 3 του ν. 2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει

β. Τροποποίηση / αντικατάσταση διατάξεων

3. Η παράγραφος 2 του άρθρου 4 του ν. 2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίσταται (βλ. παρ. 3)
4. Η παράγραφος 1 του άρθρου 5 του ν. 2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, τροποποιείται (βλ. παρ. 1α)
5. Το άρθρο 23 του ν. 2664/1998 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αντικαθίσταται (βλ. παρ. 4)

2. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

2.1. ΓΕΝΙΚΑ

Στο προοίμιο του παρόντος θα πρέπει να διευκρινισθεί ότι ενώ φέρει τον τίτλο «Ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο» αντικείμενό του είναι η τυχόν απαιτούμενη συμπλήρωση ή διόρθωση, ήτοι η τυχόν απαιτούμενη επικαιροποίηση, των προτάσεων που περιέχονται στην μελέτη που εκπονήθηκε από το ΤΕΕ τον Ιανουάριο του 2005 με τον τίτλο « Άξονες Στρατηγικού σχεδιασμού και Επιχειρησιακού σχεδίου ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου», για την ολοκλήρωση δε αυτής ελήφθησαν υπόψη τα πορίσματα της ως άνω μελέτης καθώς και οι απαιτήσεις μίας σύγχρονης κοινωνίας, που τυχόν θα διαφοροποιούσε αυτά.

Σήμερα, πέντε χρόνια μετά, οι στόχοι παραμένουν ίδιοι, ήτοι πλήρης τήρηση και λειτουργία ενός ψηφιακού κτηματολογίου, όπως αυτοί αναλυτικά αναφέρονται τόσο στις προτεινόμενες άμεσα βελτιώσεις της διαδικασίας τήρησης του Εθνικού Κτηματολογίου- και δη άμεσες ενέργειες, όσο και στο προσάρτημα ΙΙ όπου γίνεται εκτενής αναφορά στο Ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο.

Επομένως το παρόν κείμενο είναι συμπληρωματικό των προτάσεων που περιέχονται στην ως άνω μελέτη και επικουρεί αυτές .

2.2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Η εισαγωγή του θεσμού του Κτηματολογίου στη χώρα μας σχεδιάστηκε να γίνει με τη σταδιακή κήρυξη των περιοχών της επικράτειας υπό κτηματογράφηση και την αναγνώριση των εγγραπτέων στο κτηματολόγιο δικαιωμάτων.

Από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε καθεμία από τις κτηματογραφούμενες περιοχές αντικαθίσταται το υφιστάμενο έως τότε σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και η τήρηση πλέον των κτηματολογικών στοιχείων γίνεται από τα Κτηματολογικά Γραφεία που ανήκουν στον ΟΚΧΕ.

Με τις μεταβατικές διατάξεις του όμως ο ν. 2664/1998 και ειδικότερα με τη ρύθμιση του άρθρου 23 προέβλεπε για την ομαλή μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου την λειτουργία των μεταβατικών Γραφείων.

Στην πενταετία όμως λειτουργίας των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων δημιουργήθηκαν ζητήματα τόσο στην ομοιογένεια της τήρησης των κτηματολογικών στοιχείων όσο και στην πρόσβαση του επιστημονικού κόσμου και των πολιτών στα τηρούμενα στοιχεία αλλά και στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων με αυτά.

Αν και το ΣΠΕΚ σχεδιάστηκε και στηρίζεται σε χρονικούς και λογικούς κανόνες και δεσμεύσεις, εκ των οποίων οι περισσότεροι είναι κατ' επιταγή του νόμου, δυνάμει των οποίων ήταν δυνατή η στήριξη «ενεργών δικαιωμάτων» η επόμενη ημέρα, μετά τις πρώτες εγγραφές, υπήρξε καταλυτική για την ομοιογένεια τήρησης των στοιχείων.

Έτσι σήμερα στο κτηματολογικό Φύλλο και στα εκδιδόμενα αποσπάσματα και πιστοποιητικά περιέχεται δια απλής αναφοράς όλη η καταχωρισθείσα (μέσω των εγγραπτέων πράξεων), νομική πληροφορία, περιέχεται δηλαδή απλή καταγραφή των εγγραπτέων πράξεων οργανωμένων σε ενότητες, οι οποίες φέρουν ως τίτλους εγγραπτά δικαιώματα .

Όποια πληροφορία δηλαδή έως σήμερα ήταν καταγεγραμμένη στο σύνολο των τηρουμένων από τα Υποθηκοφυλακεία βιβλίων μέσω του Κτηματολογικού Φύλλου απλά εμφανίζεται πλέον συγκεντρωμένη και οργανωμένη κτηματοκεντρικά και όχι προσωποκεντρικά.

Το Κτηματολογικό Φύλλο με αυτό τον τρόπο αποτελεί μεν το μοναδικό στοιχείο στο οποίο περιέχεται η νομική κατάσταση ενός ακινήτου αλλά με την πάροδο του χρόνου, και λόγω του όγκου της περιεχόμενης σ' αυτό πληροφορίας και την καταχώριση σημαντικών στοιχείων στο πεδίο των παρατηρήσεων, καθίσταται δυσανάγνωστο και μόνο συμπερασματικά προκύπτει η νομική κατάσταση επί ενός ακινήτου, αφού σ' αυτό εμφανίζονται καταχωρισμένες, όλες οι εγγραπτές πράξεις και όχι τα εγγραπτά δικαιώματα .

Δικαιώματα τα οποία έχουν καταργηθεί, όπως εξαλειφθείσες εμπράγματα ασφάλειες ή αρθείσες κατασχέσεις, συνεχίζουν να απεικονίζονται τόσο στο Κτηματολογικό Φύλλο όσο και στα εκδιδόμενα αποσπάσματα και πιστοποιητικά και βέβαια αυτό σε αντίθεση με τα πιστοποιητικά που εκδίδονται από τα Υποθηκοφυλακεία αφού σ' αυτά όταν έχει εξαλειφθεί μία εμπράγματη ασφάλεια ή έχει αρθεί μία κατάσχεση αυτή δεν αποτελεί πλέον περιεχόμενο του χορηγούμενου πιστοποιητικού.

Η πλήρης αυτή καταγραφή της ιστορίας στο κτηματολογικό φύλλο και τα πιστοποιητικά, εκτός του ότι τα κάνει δυσανάγνωστα, επιφέρει και αύξηση του κόστους αυτών, αφού το κόστος είναι ανάλογο των αιτουμένων ενοτήτων.

Εκτός όμως της πλήρους αλλά άναρχης – από την άποψη της επιστήμης της πληροφορικής - ψηφιακής καταγραφής της νομικής κατάστασης στα Κτηματολογικά Φύλλα η καταχωρισθείσα πληροφορία δεν είναι ομοιογενής αλλά διαφέρει από κτηματολογικό γραφείο σε κτηματολογικό γραφείο και αυτό έχει ως συνέπεια η ψηφιακή πληροφορία να μην είναι σήμερα αξιόπιστη και η αξιοποίησή της να είναι αρκετά δύσκολη.

Επίσης το αρχείο των πράξεων τηρείται μόνο αναλογικά και η αρχειοθέτηση εκάστης εγγραπτέας πράξης γίνεται κατά τον αριθμό πρωτοκόλλου και όχι με βάση το ακίνητο. Η τήρηση όμως των εγγραπτέων πράξεων σε αναλογική μορφή επέχει κινδύνους στη φύλαξη αλλά και προστασία τους από καταστροφή, ταυτόχρονα όμως κάνει δυνατή την πρόσβαση σ' αυτές μόνο με επιτόπια έρευνα.

Τέλος ακόμα και η διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί από έκαστο συναλλασσόμενο για την κατάθεση μίας αίτησης ή για την πρόσβαση είναι ανομοιογενής και εξαρτάται από το Κτηματολογικό Γραφείο το οποίο είναι αρμόδιο.

Όλα τα ως άνω έχουν δημιουργήσει τόσο δυσχέρεια στις συναλλαγές και ταλαιπωρία των συναλλασσομένων όσο και προβλήματα στη φύλαξη και προστασία του αρχείου και στην πρόσβαση του επιστημονικού κόσμου στα τηρούμενα στοιχεία. Επίσης καθιστούν μη δυνατή την εμφάνιση των ενεργών δικαιωμάτων, τη στατιστική επεξεργασία των δεδομένων για λογαριασμό του κράτους τη δυνατότητα διασυνδέσεως του συστήματος- εξωστρεφές σύστημα- με άλλες υπηρεσίες (υπουργεία, δήμοι, επαγγελματίες).

2.3. ΑΡΧΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Με τη λειτουργία του Ε.Κ. πρέπει να αρχίζει μια νέα εποχή, τόσο σε επίπεδο παροχής υπηρεσίας προς τον πολίτη, όσο και στο επίπεδο σχεδιασμού και άσκησης πολιτικής. Πρέπει να μην υπάρχει ανασφάλεια στις συναλλαγές για το καλόπιστο συναλλασσόμενο τρίτο. Μέσω του κτηματολογίου πρέπει να γνωρίζει ότι το ακίνητο το οποίο αγοράζει ανήκει πράγματι σ' αυτόν που του το μεταβιβάζει, δεν βαρύνεται, δεν είναι δημόσια ή εκκλησιαστική περιουσία, δεν είναι δασικό και δεν βρίσκεται στον αιγιαλό.

Να γνωρίζει ότι όχι μόνο δεν έχει κυρωθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση ή αναδασμός που να το επηρεάζουν, αλλά ούτε καν έχουν κηρυχθεί καθώς και τα τυχόν ρυθμιστικά ή πολεοδομικά

σχέδια και τις μελέτες, πριν την εφαρμογή τους, και κάθε άλλη διοικητική πράξη που έχει επίπτωση σ' αυτό ή επάγεται δέσμευση της εξουσίας διάθεσής του.

Η συγκέντρωση αυτών των πληροφοριών, που σήμερα απαιτεί πολύ χρόνο και κόπο (αφού η συλλογή πρέπει να γίνει από διάφορες υπηρεσίες) και βέβαια μεγάλα έξοδα, χωρίς ποτέ να είναι πλήρως εξασφαλισμένος ο πολίτης, θα πρέπει να γίνεται άμεσα μέσω των καταχωρισθέντων στοιχείων του Κτηματολογίου, να είναι συνδεδεμένη με το ακίνητο. Αυτό είναι δυνατόν να επιτευχθεί με συνεργασία με τους συναρμόδιους φορείς και την ανάπτυξη συμβατού πληροφοριακού συστήματος.

Πρέπει το Κτηματολογικό Φύλλο και τα εκδιδόμενα πιστοποιητικά να παρέχουν ΑΣΦΑΛΕΙΑ και ο πολίτης ή ο επαγγελματίας με μία μόνο επίσκεψη στο κτηματολογικό γραφείο να δύναται να έχει την πληρότητα της πληροφορίας που αφορά ένα ακίνητο

Τέλος πρέπει να μπορεί ψηφιακά – ηλεκτρονικά εξ αποστάσεως να αναζητεί έγγραφα ή στοιχεία από τη κτηματολογική βάση να καταθέτει αιτήσεις για χορήγηση στοιχείων ή για καταχώριση πράξης.

Αν υλοποιηθούν όλα τα ως άνω τα οφέλη θα είναι πολλά, ενδεικτικά αναφέρονται τα κάτωθι:

- διασφάλιση της δημόσιας πίστης
- προστασία κάθε καλόπιστου συναλλασσόμενου τρίτου,
- ταχύτητα στις συναλλαγές και μείωση του κόστους για τον συναλλασσόμενο πολίτη,
- μείωση του κόστους των χρησιμοποιούμενων πιστοποιητικών- αντιγράφων και του χρόνου εκδόσεώς τους
- εξασφάλιση των απαιτήσεων των χρηστών με αξιοπιστία, το Κτηματολόγιο δεν θα αποτελεί απλά ένα εξελεγμένο ψηφιακό πρωτόκολλο αλλά θα στηρίζει τα ενεργά δικαιώματα επί των ακινήτων, οργανωμένα σε γεωκεντρική βάση, ήτοι θα πραγματοποιηθεί ο θεσμός του Ε. Κ.
- δυνατότητα άμεσης πρόσβασης στα στοιχεία έτσι ώστε οι συναλλαγές να μπορούν να γίνονται από απόσταση με ασφάλεια
- διασφάλιση του αρχείου από τυχόν απώλειες εγγράφων ή καταστροφή του
- αυτόματη διασταύρωση των στοιχείων

2.4. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Όπως προκύπτει από τα ως άνω αναφερόμενα η υφιστάμενη κατάσταση απέχει από τις αρχές της ηλεκτρονικής λειτουργίας που οφείλει να έχει το Κτηματολόγιο και με την πάροδο του χρόνου τα ζητήματα που δημιουργούνται δεν είναι νέα, απλά τα ήδη υφιστάμενα διογκώνονται.

Έχοντας ως δεδομένο ότι:

- το ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ έχει σύστημα πληροφορικής, που στηρίξε και στηρίζει ένα μεγάλο αριθμό πράξεων, το οποίο σήμερα εμφανίζεται χωρίς «δυναμικότητα» και χαρακτηρίζεται από «εσωστρέφεια»
- σύμφωνα με τις αρχές των πληροφορικών συστημάτων ένα πληροφοριακό σύστημα έχει αξία όταν η πληροφορία του είναι ομοιογενής, δομημένη και αξιόπιστη,
- η ομοιογένεια των δεδομένων του ως άνω συστήματος δεν έχει επιτευχθεί μέχρι σήμερα και δεν διασφαλίζεται στην τρέχουσα λειτουργία, αφού η "παρατήρηση" (υπό μορφή κειμένου και όχι κωδικοποιημένη) αποτελεί το μέσο επίλυσης κάθε ανακύπτοντος προβλήματος με την αιτιολογία της συνέχισης των συναλλαγών.

- το υπάρχον σύστημα δεν διαθέτει επαρκή σύνδεση και ολοκληρωμένη δόμηση πληροφοριών σε ορισμένες κατηγορίες δικαιωμάτων, γεγονός που δυσχεραίνει τη δυνατότητα αξιοποίησής του όλο και περισσότερο συν τω χρόνω,
- κάθε καθυστέρηση στην εσωτερική σύνδεση των δεδομένων καθιστά δυσκολότερη την ομογενοποίησή τους και αυτό δημιουργεί άμεσα και προφανή προβλήματα για τον πολίτη και την ακεραιότητα των δεδομένων

καταλήγουμε ότι άμεσα πρέπει

1. να βελτιωθεί το ΣΠΕΚ
2. να σαρωθεί - ψηφιοποιηθεί το αναλογικό αρχείο
3. να τυποποιηθούν όσο είναι δυνατόν οι εγγραπτέες πράξεις
4. να εκδοθεί μία σειρά από αποφάσεις του ΟΚΧΕ καθώς και Υπουργικές αποφάσεις και τέλος
5. να οριστούν οι «διαπιστευμένοι χρήστες»

Ειδικότερα απαιτείται να υλοποιηθούν τα κάτωθι:

i. Βελτίωση του Συστήματος Πληροφοριών του Ε.Κ. (ΣΠΕΚ) :

Για την εύρυθμη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων αλλά και την επίτευξη των στόχων του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως τίθενται από τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 1 και 2, 10, 11, 16, 21 του Ν.2664/98 όπως τροποποιήθηκε, απαιτείται να βελτιωθεί το ΣΠΕΚ (με τις κατάλληλες προσαρμογές) και να αναπτυχθεί ένα πληροφοριακό σύστημα, το οποίο δεν πρέπει να είναι ένα απλό εργαλείο καταγραφής νομικών και τεχνικών πληροφοριών σχετικών με ακίνητα αλλά θα πρέπει :

- Να στηρίζει τα "ενεργά" εγγραπτέα δικαιώματα, σε σχέση με τους δικαιούχους αυτών και ταυτόχρονα να τηρεί την "ιστορία" τους, ώστε να εξασφαλίζεται η αρχή της δημόσιας πίστης και οι εγγραφές του να έχουν αποδεικτική δύναμη γιατί δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι το σύστημα πληροφορικής του κτηματολογίου σχεδιάστηκε και λειτουργεί σήμερα, μέσω κανόνων καταχώρισης λογικών και χρονικών, οι οποίοι μπορούν με την κατάλληλη προσαρμογή να στηρίζουν την απεικόνιση της τρέχουσας κατάστασης όλων των εγγραπτέων δικαιωμάτων επί των ακινήτων, ΑΡΚΕΙ να τηρηθούν υποχρεωτικά και από τους προϊσταμένους των μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων... Άλλωστε η απεικόνιση της τρέχουσας κατάστασης για το σύστημα πληροφορικής του Ε. Κ. αποτελεί μία «στιγμή» των δεδομένων, αναπαριστά δηλαδή μία συγκεκριμένη κατάσταση αυτών στον αιτούμενο χρόνο, ήτοι στο χρόνο εκδόσεως των αιτουμένων πιστοποιητικών και αποσπασμάτων.
- Να στηρίζει την τήρηση αλλά ταυτόχρονα και την ενημέρωση της χωρικής πληροφορίας, η οποία να είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ως άνω περιγραφική πληροφορία.
- Να είναι δεκτικό καταχώρισης και πρόσθετων πληροφοριών, οι οποίες και θα αποτελέσουν μέσον οργάνωσης και ανάπτυξης της χώρας (όπως χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης). Η τήρηση των δεδομένων να είναι κεντρική, ώστε αφενός μεν αυτά να χαρακτηρίζονται από ομοιογένεια, αφετέρου δε να είναι δυνατή η δημιουργία προϊόντων.
- Να είναι δυναμικό, ήτοι να προσαρμόζεται στις νέες απαιτήσεις.
- Να είναι "ανοικτό" στους χρήστες, αλλά η δυνατότητα πρόσβασης να είναι διαβαθμισμένη.
- Η πρόσβαση των χρηστών, στα τηρούμενα στοιχεία αυτού, να γίνεται ηλεκτρονικά.
- Η υποβολή αιτήσεων για καταχώριση πράξεως ή για χορήγηση πιστοποιητικών και αντιγράφων και τυχόν προϊόντων και η χορήγηση αυτών να γίνεται ηλεκτρονικά

ii. Ανοικτό Ψηφιακό Κτηματολόγιο

Εκτός όμως από τα ως άνω απαιτείται, αφού μιλάμε για ψηφιακό – ανοικτό κτηματολόγιο όπως:

1. άμεσα ψηφιοποιηθεί το τηρούμενο αναλογικά αρχείο, προκειμένου όπως καταστεί δυνατή η ηλεκτρονική πρόσβαση στην κτηματολογική πληροφορία και να διασφαλισθεί το αρχείο
2. τυποποιηθούν οι πράξεις, ώστε ο έλεγχος νομιμότητας αυτών από τον προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου να είναι αποτελεσματικότερος και ταχύτερος, η καταχωριζόμενη ως κείμενο στα πεδία του ΣΠΕΚ πληροφορία να είναι ομογενοποιημένη, κωδικοποιημένη και επομένως αξιοποιήσιμη και τέλος να είναι μικρότερος ο όγκος του σαρωμένου αρχείου
3. εκδοθεί η Κ.Υ.Α. που προβλέπεται στο άρθρο 21 του ν.2664/98 (Δικαιοσύνης, Περιβάλλοντος) με την οποία θα ορισθεί ο τρόπος και οι όροι άσκησης του δικαιώματος πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία καθώς και τα πρόσωπα τα οποία έχουν δικαίωμα να προβαίνουν στην έναντι χρηματικού ανταλλάγματος ηλεκτρονική σύνδεση.
4. τροποποιηθεί η απόφαση του ΟΚΧΕ σχετικά με το περιεχόμενο του Κτηματολογικού Φύλλου (ΚΦ) (άρθρο 11 παρ. 5) και του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος (στο οποίο να περιέχεται τόσο χωρική όσο και η περιγραφική πληροφορία) και στο μεν ΚΦ να υπάρχει η πλήρης καταγραφή των εγγραπτέων πράξεων, ώστε να είναι δυνατός ο έλεγχος των κτηματολογικών εγγραφών, ήτοι η «έρευνα» των καταχωρισθέντων στοιχείων μέσω της καταγραφείσας «ιστορίας», στα εκδιδόμενα όμως αποσπάσματα και πιστοποιητικά να απεικονίζεται η τρέχουσα κατάσταση των εγγραπτέων δικαιωμάτων και όχι και η καταγραφείσα ιστορία αυτών .
5. προβλεφθεί στο νόμο όπως το ως άνω απόσπασμα επισυνάπτεται τόσο στην τυχόν συντασσόμενη πράξη όσο και να προσκομίζεται κατά τη συζήτηση Ενώπιον του Δικαστηρίου υπόθεσης που έχει ως αντικείμενο εγγραπτό στα Κτηματολογικά Βιβλία δικαίωμα
6. ενεργοποιηθούν οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 εδ. 2 και 3 του ν. 2664/1998, ήτοι οι διοικητικές και δικαστικές αρχές να κοινοποιούν αμελλητί στο οικείο Κ.Γ. κάθε κανονιστική ή ατομική διοικητική πράξη καθώς και κάθε δικαστική απόφαση που ορίζει ή επιφέρει μεταβολή ιδίως στις χρήσεις γης και στους όρους και περιορισμούς δόμησης των ακινήτων.

iii. Διαπιστευμένοι Χρήστες – Ηλεκτρονική Πρόσβαση

Για να είναι δυνατή όμως η λειτουργία του κτηματολογίου ψηφιακά και δη μετά την ίδρυση των Κτηματολογικών Γραφείων με τοπική αρμοδιότητα τους Νομούς της χώρας, είναι απαραίτητο, για να αποφευχθεί η ανασφάλεια στις συναλλαγές και οι κλυδωνισμοί στην δημόσια πίστη αλλά και η ταλαιπωρία των συναλλασσόμενων:

1. η υποβολή των αιτήσεων (καταχώρισης ή αντιγράφων ή πιστοποιητικών) να γίνεται ψηφιακά και άμεσα από «διαπιστευμένους χρήστες», οι οποίοι θα είναι συνδεδεμένοι με το σύστημα του Ε.Κ.
2. η χορήγηση των πιστοποιητικών (μετά την κατάθεση της αιτήσεως) να γίνεται ψηφιακά και τέλος
3. η πρόσβαση στα τηρούμενα στοιχεία να είναι ψηφιακή

Ειδικότερα προτείνεται:

A. Να ορισθούν ως «διαπιστευμένοι χρήστες»:

- οι συμβολαιογράφοι, ήτοι δημόσιοι λειτουργοί, οι οποίοι θα έχουν τη δυνατότητα να είναι συνδεδεμένοι με το σύστημα του Ε.Κ. και θα μπορούν μετά την σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης να εγγράφουν αυτή στο τηρούμενο ψηφιακά ημερολόγιο. Η εγγραφή θα γίνεται κατά τη χρονική σειρά ψηφιακής υποβολής της αίτησης . Κάθε αίτηση θα αριθμείται κατά τη σειρά υποβολής της και θα φέρει τον ακριβή χρόνο παραλαβής.

- Τα Πρωτοδικεία της χώρας τα οποία, μέσω της ορισθείσας Υπηρεσίας τους, θα έχουν την δυνατότητα να είναι συνδεδεμένα με το σύστημα και θα μπορούν να εγγράφουν στο τηρούμενο ψηφιακά ημερολόγιο την αίτηση για καταχώριση εγγραπτέας αγωγής ή δικαστικής απόφασης καθώς και δι' αυτών θα μπορούν να εγγράφουν τις εγγραπτέες πράξεις και οι δικαστικοί επιμελητές. Σε περίπτωση που το ως άνω δεν είναι δυνατόν τότε επικουρικά προτείνεται αντί των Πρωτοδικείων της χώρας διαπιστευμένοι χρήστες να είναι οι αντίστοιχοι Δικηγορικοί Σύλλογοι της Χώρας

Όλοι οι ως άνω διαπιστευμένοι χρήστες μαζί με την αίτηση θα συνυποβάλλουν ψηφιακά και όλα τα απαιτούμενα από τις κείμενες διατάξεις έγγραφα.

Οι πολίτες θα μπορούν, εκτός των διαπιστευμένων χρηστών, και μέσω ΚΕΠ να υποβάλλουν ψηφιακά τις αιτήσεις μόνο όμως για χορήγηση πιστοποιητικών ή αντιγράφων και θα παραλαμβάνουν τα εκδιδόμενα ψηφιακά από τα ΚΕΠ

Η ως άνω ψηφιακή διαβίβαση δεν θα αποτελεί αποκλειστικό τρόπο λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων αλλά θα διατηρηθεί το δικαίωμα σε έκαστο προβλεπόμενο από το νόμο πρόσωπο επιτόπιας ή ταχυδρομικής υποβολής αιτήσεως ή προσβάσεως στα τηρούμενα από τα κατά τόπον αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία.

B. Να υλοποιηθεί άμεσα η δυνατότητα ψηφιακής πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία

Η δυνατότητα της ψηφιακής πρόσβασης στα τηρούμενα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου είναι ο απώτερος στόχος της ψηφιακής λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου, πόσο μάλλον λόγω της αποστάσεως που θα δημιουργηθεί με την σύσταση των Κτηματολογικών Γραφείων με τοπική αρμοδιότητα τους Νομούς της χώρας. Με τον τρόπο αυτό θα μπορεί ο έχων το δικαίωμα πρόσβασης να ενημερώνεται άμεσα για το ενεργό δικαίωμα και την ιστορία αυτού, καθώς και τις πράξεις χωρίς να χρειάζεται να επισκεφθεί το κατά τόπον αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο.

Οι έχοντες δικαίωμα πρόσβασης, ήτοι τα «πρόσωπα», που κατ' αρχάς θα πρέπει να είναι τα μέλη των εμπλεκόμενων νομικών και τεχνικών, αλλά και ο τρόπος και οι όροι (διαβάθμιση) πρόσβασης θα καθορισθούν με την προβλεπόμενη από τις διατάξεις του νόμου κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Δικαιοσύνης της οποίας περιεχόμενο θα αποτελέσουν τα πορίσματα από προηγηθείσα ενδελεχή μελέτη ομάδας εργασίας, η οποία πρέπει να συσταθεί άμεσα.

Έως όμως την υλοποίηση του στόχου αυτού θα μπορεί ο ενδιαφερόμενος και έχων έννομο συμφέρον, μέσω των ως άνω αναφερομένων διαπιστευμένων χρηστών να έχει πρόσβαση στα τηρούμενα στοιχεία.

2.5. ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ - ΝΟΜΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

i Ενέργειες Υλοποίησης

Για να υλοποιηθούν όμως τα πιο πάνω και να επιτευχθεί, με πληρότητα ορθότητα και νομιμότητα, η λειτουργία και τήρηση του Ηλεκτρονικού Κτηματολογίου θα πρέπει κατ' ελάχιστον σε μία πρώτη προσέγγιση να γίνουν τα εξής:

1. Προσαρμογή του συστήματος, προκειμένου όπως στηρίζει το ενεργό δικαίωμα (για όλα τα εγγραπτέα δικαιώματα), ήτοι εντοπισμός, συγκέντρωση των υφισταμένων προβλημάτων και εξομάλυνση των υπαρχουσών αντιθέσεων

2. Επεξεργασία των ήδη υπαρχόντων δεδομένων στο σύστημα, πλήρης κωδικοποίησή τους και δόμησή τους με βάση του νέους- προσαρμοσμένους κανόνες αυτού
3. Σάρωση του αναλογικού αρχείου από τις πρώτες εγγραφές
4. Τυποποίηση των εγγραπτέων πράξεων
5. Ομοιογενής τήρηση των δεδομένων και λειτουργία του Κτηματολογίου μόνο ψηφιακά
6. Πρόβλεψη συμβατότητας και συνεργασίας με άλλες εφαρμογές βάσεων δεδομένων
7. Πρόβλεψη δυνατότητας προσβασιμότητας στα κτηματολογικά στοιχεία

ii. Νομικές Ρυθμίσεις

Για την πληρότητα του παρόντος έγινε μία πρώτη προσέγγιση του νομικού πλαισίου, από την οποία προέκυψε ότι απαιτείται να εκδοθεί ένας αριθμός Υπουργικών αποφάσεων αλλά και να τροποποιηθούν ή συμπληρωθούν οι διατάξεις του νόμου 2664/1998 και βέβαια από την ενδελεχή μελέτη των οικείων διατάξεων ενδεχομένως θα προκύψουν και άλλες απαιτήσεις.

Ειδικότερα:

A) Τα Κτηματολογικά Γραφεία οφείλουν να χορηγούν πιστοποιητικά αντίγραφα και αποσπάσματα από κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα και κάθε τηρούμενο κτηματολογικό στοιχείο σε όποιον έχει έννομο συμφέρον και αφού υποβάλλει σχετική αίτηση είτε αυτοπροσώπως είτε με αντιπρόσωπο καταβάλλοντος τα ανάλογα τέλη και δικαιώματα (άρθρ. 22 παρ.1 του ν.2664/98).

Το άρθρο 14 παρ.1 ν.2664/98 αναφέρει ότι η αίτηση καταχώρησης εγγραπτέας πράξης στα κτηματολογικά φύλλα υποβάλλεται από κάθε πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον ή από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του ή άλλον πληρεξούσιο δυνάμει συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου.

Την αίτηση έχει δικαίωμα να υποβάλει ο συμβολαιογράφος που συνέταξε την καταχωριζόμενη πράξη ή ο νόμιμος αναπληρωτής του ή ο αρχειοφύλακας ή εξουσιοδοτημένος συνεργάτης του, γεγονός που ελέγχεται κατά το άρθρο 16 παρ.1στ ν.2664/98.

Με την αίτηση συνυποβάλλονται μεταξύ άλλων τα έγγραφα στα οποία περιέχεται η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα καθώς επίσης και τα έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται η νομιμοποίηση του προσώπου που υπογράφει την αίτηση(άρθρο 14 παρ4 ν.2664/98).

B) Αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών είναι τα εγγραπτά δικαιώματα που αφορούν ακίνητα και κάθε άλλο αυτοτελές συνδεδεμένο με το έδαφος ιδιοκτησιακό αντικείμενο(άρθρ. 4 παρ.1 του ν. 664/1998).

Σε κάθε ακίνητο και κάθε αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο (άρθρ. 11 παρ.1 και 4 του ν. 2664/1998), τα ελάχιστα δε στοιχεία που πρέπει να καταχωρίζονται σ' αυτό είναι:

- τα στοιχεία που προσδιορίζουν το ακίνητο και
- τα στοιχεία που καθορίζουν τη νομική κατάσταση και ειδικότερα α) αυτά που αφορούν στη κυριότητα και β) αυτά που αφορούν στα λοιπά πλην της κυριότητας εγγραπτά δικαιώματα.

Το κτηματολογικό Βιβλίο συντίθεται από τα κτηματολογικά φύλλα στα οποία καταχωρίζονται ηλεκτρονικώς ή και εντύπως οι κτηματολογικές εγγραφές (άρθρ. 10 παρ. 1 του ν.2664/1998).

Ο διενεργούμενος στο ΚΓ έλεγχος κάθε αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας πράξης στα κτηματολογικά φύλλα και των συνυποβαλλομένων εγγραφών είναι έλεγχος νομιμότητας και διενεργείται από τον Προϊστάμενο του ΚΓ (άρθρο 16 ν.2664/98), μεταξύ δε των ελεγχόμενων είναι και αν το πρόσωπο, το οποίο προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου δικαίωμα επιδιώκεται

να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος (άρθρο 16 παρ 1 στοιχείο ε) του ν. 2664/1998) .

Γ) Το άρθρο 21 παρ.1 ν.2664/98 αναφέρει ότι η πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία τελεί υπό τους περιορισμούς του νόμου 2472/97 «Προστασία του ατόμου από την επεξεργασία των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα».

Το άρθρο 21 παρ.2 ν.2664/98 αναφέρει ότι ο τρόπος, οι όροι και τα πρόσωπα που έχουν δικαίωμα πρόσβασης στα κτηματολογικά στοιχεία και να προβαίνουν στην επί τόπου ΕΡΕΥΝΑ των κτηματολογικών στοιχείων στα Κτηματολογικά Γραφεία και στην έναντι χρηματικού ανταλλάγματος ηλεκτρονική ΣΥΝΔΕΣΗ θα καθοριστούν με κοινή υπουργική απόφαση των υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ.1 ν.2672/98 «Διακίνηση εγγράφων με ηλεκτρονικά μέσα»: «Επιτρέπεται η διακίνηση εγγράφων μεταξύ των Υπηρεσιών του δημοσίου, των ΝΠΔΔ και των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή μεταξύ αυτών και των ενδιαφερομένων φυσικών προσώπων, νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου και ενώσεων προσώπων με τηλεομοιοτυπία ή ηλεκτρονικό ταχυδρομείο».

Σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ.4 ν.2672/98 «Μεταξύ των υπηρεσιών της παρ.1 διακινούνται με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου μηνύματα που έχουν ως περιεχόμενο γνωμοδοτήσεις, ερωτήματα, αιτήσεις, απαντήσεις, εγκυκλίους, οδηγίες, εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, υπηρεσιακά σημειώματα και έγγραφα εισηγήσεις. Κατά τον παραπάνω τρόπο διακινούνται μεταξύ των υπηρεσιών αυτών και των φυσικών προσώπων ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου μηνύματα που έχουν ως περιεχόμενο αιτήσεις παροχής πληροφοριών και σχετικές απαντήσεις»

Σύμφωνα με το στοιχ. δ' της παρ. 6 του άρθρου 14 ν.2672/98 από τις διατάξεις των παρ.3 και 4 εξαιρούνται:

«Τα έγγραφα για τα οποία προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις η υποβολή τους σε πρωτότυπα ή επικυρωμένα αντίγραφα.....»

Σύμφωνα με το άρθρο 18 του ΒΔ 533 της 14/21-9-63 Περί εκτελέσεως του άρθρου 10 του ΝΔ υπ' αριθμ. 4201/61(Α' 147):

«Ο αιτούμενος την μεταγραφή ή σημείωση εγγράφου δέον να προσκομίσει κεκυρωμένον αντίγραφο τούτου».

Από τα ως άνω προκύπτει ότι:

- στα Κτηματολογικά φύλλα μπορούν να καταχωρίζονται με αφετηρία τις πρώτες εγγραφές «εγγραπτά δικαιώματα» επί ακινήτων, μέσω των αναφερομένων στο άρθρο 12 του ν.2664/1998 εγγραπτέων πράξεων και του ελέγχου νομιμότητας ο οποίος ασκείται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου και όχι να καταχωρίζονται απλά εγγραπτές πράξεις.
- είναι δυνατή η ηλεκτρονική καταχώριση των κτηματολογικών εγγράφων
- είναι δυνατή η ηλεκτρονική πρόσβαση μετά την έκδοση της ως άνω αναφερομένης κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος
- Αντίθετη όμως, τόσο στις διατάξεις του νόμου περί μεταγραφής όπου για να μεταγραφεί κάποια πράξη πρέπει να προσκομίζεται κεκυρωμένο αντίγραφο αυτής (άρθρ. 18 του β.δ. 533 της 14/21-9-1963 όσο και με τις διατάξεις του άρθρου 14 παρ. 6 του ν.2664/1998, όπου εξαιρείται η διακίνηση εγγράφων με ηλεκτρονικά μέσα όταν προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία η υποβολής τους σε κεκυρωμένα αντίγραφα, είναι η δυνατότητα ψηφιακής διαβίβασης των συμβολαίων και εν γένει εγγραπτέων πράξεων με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται, αλλοιώνεται ή καταργείται εμπράγματο ή εγγραπτό δικαίωμα.

3. ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΩΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ

3.1. ΓΕΝΙΚΑ

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία η διόρθωση των πρώτων εγγραφών στην κτηματολογική βάση μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε κατόπιν αιτήσεως από όποιον έχει έννομο συμφέρον και απόφαση του αρμοδίου διοικητικού οργάνου είτε με προσφυγή στη δικαιοσύνη και έκδοση δικαστικής απόφασης.

Στα άρθρα 6,7,7^α, 13,13^α, 17,18,19 και 20 του ν. 2664/1998 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει ρυθμίζονται τα θέματα των διορθώσεων αυτών και ορίζονται τα όργανα που έχουν την αρμοδιότητα έκδοσης των σχετικών αποφάσεων. Ειδικότερα κατά την διοικητική διαδικασία η αρμοδιότητα ανήκει στον Προϊστάμενο του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου και τον Ο.Κ.Χ.Ε., ενώ για τις δικαστικές αποφάσεις αρμόδιος είναι ο Κτηματολογικός Δικαστής. Σύμφωνα με τα στοιχεία της κτηματολογικής βάσης των πρώτων εγγραφών, το μεγαλύτερο μέρος των διορθώσεων μέχρι σήμερα επιτεύχθηκε με αποφάσεις των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις έχει επιληφθεί ο Ο.Κ.Χ.Ε. και στις υπόλοιπες περιπτώσεις αντιμετωπίστηκε με δικαστικές αποφάσεις. Η πρώτη εκτίμηση για την αποτελεσματικότητα των διατάξεων που ρυθμίζουν τις διορθώσεις των σφαλμάτων των πρώτων εγγραφών είναι ότι με τον τρόπο που εφαρμόζονται δεν έχει αντιμετωπιστεί ικανοποιητικά το πρόβλημα. Αντιθέτως έχει παρατηρηθεί ότι σε μερικές περιπτώσεις οι πολίτες υφίστανται μεγάλη ταλαιπωρία και επιβαρύνονται με υψηλό κόστος και υπερβολικές καθυστερήσεις.

Επισημαίνεται ότι πρέπει να ολοκληρωθούν οι αναγκαίες διορθώσεις μέσα στην χρονική περίοδο που ορίζεται στο άρθρο 6, παρ. 2 του ν. 2664/1998, δηλαδή εντός οκτώ ετών από τις πρώτες εγγραφές, εκτός εάν πρόκειται για δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου ή μονίμων κατοίκων εξωτερικού, για τους οποίους η περίοδος διόρθωσης των πρώτων εγγραφών είναι δέκα έτη. Δηλαδή για αρκετές περιοχές της χώρας μέχρι το 2011-2012. Για να γίνει όμως αυτό εφικτό πρέπει να ληφθούν μέτρα που θα φέρουν ουσιαστικό αποτέλεσμα στην απλοποίηση και επιτάχυνση της πορείας των διορθώσεων των κτηματολογικών εγγραφών. Στα επόμενα αναλύονται εκτενέστερα τα προβλήματα και υποβάλλονται μια σειρά προτάσεων που θα οδηγήσουν προς την επίλυσή τους.

3.2. ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Η κυριότερη εμπλοκή οφείλεται στην δυσκολία των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων να προβούν σε διορθώσεις κυρίως λόγω στενής νομικής ερμηνείας των κειμένων διατάξεων ή τάσης αποφυγής ανάληψης ευθύνης. Σχετικό με το παραπάνω είναι το ζήτημα της μεγάλης οικονομικής επιβάρυνσης από την απαίτηση των Προϊσταμένων προσκόμισης και επισύναψης στις σχετικές αιτήσεις των πολιτών μεγάλου αριθμού επικυρωμένων εγγράφων και πιστοποιητικών που συνήθως εκδίδονται από την υπηρεσία τους. Ευτυχώς το φαινόμενο αυτό παρατηρείται σε ορισμένα από τα λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία.

Όσον αφορά τις διορθώσεις των πρώτων εγγραφών με αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε. απαιτείται να επιληφθεί το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού. Αυτό έχει ως συνέπεια η διαδικασία αυτή να εφαρμόζεται σε ελάχιστες περιπτώσεις.

Με σκοπό την βελτίωση των διοικητικών διαδικασιών διόρθωσης των πρώτων εγγραφών και την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών υποβάλλονται οι κατωτέρω προτάσεις.. Ειδικότερα προτείνεται:

- Σύνταξη Κανονισμού Λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων, όπως ο Ν. 3481/2006 προέβλεψε με την προσθήκη σχετικής παραγράφου στην παράγραφο 6 του άρθρου 23 του Ν. 2664/98, στον οποίο θα συμπεριληφθούν, πέραν των άλλων, μέγιστος χρόνος διεκπεραίωσης των αιτήσεων, συστηματικός έλεγχος για την καλή λειτουργία, διαρκής εκπαίδευση του προσωπικού, διαδικασίες ελέγχου των καταχωρήσεων, πιστοποίησης των χειριστών του συστήματος πληροφορικής (ΣΠΕΚ) κλπ..
- Για την αποτελεσματικότερη εφαρμογή της διάταξης του ν.2664/1998, άρθρο 18, παρ. στ'., που επιτρέπει την διόρθωση προδήλου σφάλματος με απόφαση του ΟΚΧΕ, απαιτείται η αναβάθμιση και αναδιοργάνωση του ΟΚΧΕ ώστε να μπορεί ουσιαστικά να επιλαμβάνεται της εξέτασης σε δευτεροβάθμιο επίπεδο των αιτήσεων διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων που έχουν απορριφθεί από τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων
- Σύσταση γνωμοδοτικού οργάνου υπό τον ΟΚΧΕ με ολιγομελή σύνθεση, για την κωδικοποίηση των κειμένων διατάξεων.
- Βελτίωση των μηχανισμών σύνταξης ερμηνευτικών εγκυκλίων, οδηγιών και προδιαγραφών τεκμηρίωσης και τυποποίησης των αιτήσεων διορθώσεων πρώτων εγγραφών, για την επίτευξη ομοιογένειας και διασφάλιση της πληρότητας των φακέλων. Η ευθύνη και οι πρωτοβουλίες στον τομέα αυτό πρωτίστως αναλογούν στον ΟΚΧΕ και την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ, ωστόσο είναι πολύ σημαντικό να συμβάλουν με προτάσεις και υποδείξεις όλοι οι επιστημονικοί και επαγγελματικοί φορείς καθώς και οι Υπηρεσίες του Δημοσίου που έχουν την ευθύνη σύνταξης και κύρωσης Διοικητικών Πράξεων που έχουν διαπλαστικό χαρακτήρα για τα εμπράγματα δικαιώματα.
- Δημιουργία μηχανισμών σε κάθε Δικηγορικό Σύλλογο για την καταγραφή τεκμηριωμένων περιπτώσεων αδικαιολόγητης άρνησης εφαρμογής της διαδικασίας διόρθωσης από τους Προϊσταμένους και θέσπιση σειράς μέτρων κλιμακούμενης πίεσης. Αναλόγως πρέπει να πράξουν και οι Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι και το ΤΕΕ.
- Βελτίωση των υπηρεσιακών δομών του ΟΚΧΕ και της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ, που εμπλέκονται είτε υποστηρικτικά είτε παραγωγικά στις διαδικασίες διόρθωσης των πρώτων εγγραφών.

3.3. ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις οι δικαστικές προσφυγές για την διόρθωση των πρώτων εγγραφών ασκούνται είτε κατά την τακτική είτε κατά την εκούσια δικαιοδοσία. Επιγραμματικά από την εφαρμογή στην πράξη της δικαστικής διαδικασίας διορθώσεων έχουν παρατηρηθεί τα εξής:

- Μεγάλη καθυστέρηση στον προσδιορισμό δικασίμου ημερομηνίας και ιδιαίτερα στην Αττική.
- Έλλειμμα νομολογίας.
- Κενά στην ενημέρωση των δικαστών για τον θεσμό του κτηματολογίου.
- Ελλείψεις ή αστοχίες κατά την συμπλήρωση της δικογραφίας..
- Παραπληροφόρηση και δημιουργία αδικαιολόγητης ανησυχίας στην κοινωνία.

Τα παραπάνω αποδυναμώνουν και περιορίζουν σε σημαντικό βαθμό την εφαρμογή νομοθετικών ρυθμίσεων για διορθώσεις με την έκδοση δικαστικών αποφάσεων και σε συνδυασμό με τις εμπλοκές της διοικητικής διαδικασίας, που περιγράφηκε παραπάνω, δημιουργείται αδιέξοδο. Με τον σεβασμό που όλοι μας οφείλουμε για την αυτοτέλεια και την ανεξαρτησία που πρέπει να διέπει τον χώρο της δικαιοσύνης, κατατίθενται οι παρακάτω προτάσεις, για να καταστεί αποτελεσματικότερη η εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας:

- Εισαγωγή σχετικού μαθήματος για το κτηματολόγιο στο πρόγραμμα εκπαίδευσης της Σχολής Δικαστών.
- Διαρκής ενημέρωση των Κτηματολογικών Δικαστών με τις εγκυκλίους, οδηγίες κλπ, που εκδίδουν ο ΟΚΧΕ και η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ.
- Διοργάνωση ενημερωτικών προγραμμάτων ανά διοικητική περιφέρεια αποκλειστικά για τους δικαστές.
- Επαύξηση του αριθμού των δικαστών κτηματολογικών υποθέσεων (κυρίως κατά την διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας), έτσι ώστε σε κανένα Πρωτοδικείο να μην ορίζεται δικάσιμος πέραν του διμήνου.
- Να τηρούνται οι δικονομικές διατάξεις και για τις παρεμβάσεις του Ελληνικού Δημοσίου κατά την συζήτηση των υποθέσεων.

3.4. ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ

Ο θεσμός του κτηματολογίου όπως συμβαίνει με όλα τα μηχανογραφημένα συστήματα απαιτεί κατά την εισαγωγή δεδομένων αυστηρή τήρηση συγκεκριμένων κανόνων και διαδικασιών. Υπό την έννοια αυτή όλοι όσοι εμπλέκονται στην διαμόρφωση του κύκλου του εμπραγμάτου δικαίου στη χώρα μας έχουν συμμετοχή και ευθύνη στην καλή ή κακή λειτουργία του Κτηματολογίου.

Είναι λοιπόν προφανές ότι οι πρακτικές που μέχρι σήμερα ακολουθούνται από τους εμπλεκόμενους φορείς, επαγγελματίες και πολίτες (Δημ. Υπηρεσίες που συντάσσουν και κυρώνουν Διοικητικές Πράξεις, συμβολαιογράφους, δικηγόρους, ιδιώτες μηχανικούς, κλπ), πρέπει να προσαρμοσθούν στους κανόνες και τις διαδικασίες που απαιτεί ο θεσμός, ώστε να αποφευχθεί η διαστρέβλωσή του. Προτείνεται τα συναφή κεντρικά συλλογικά όργανα (Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων, Ένωση Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, Τ.Ε.Ε) σε συνεργασία με τους φορείς του κτηματολογίου (Ο.Κ.Χ.Ε. και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ) να διαμορφώσουν ένα πλαίσιο ενημερωτικών και επιμορφωτικών δραστηριοτήτων το οποίο θα υλοποιηθεί από τους αντίστοιχους μηχανισμούς της περιφέρειας. Οι δραστηριότητες αυτές μπορεί να είναι ενημερωτικές εκδηλώσεις, συναντήσεις εργασίας, μηχανισμοί διάχυσης οδηγιών και εγκυκλίων, δημιουργία νομολογίας κλπ. Επιπροσθέτως τα ανωτέρω συλλογικά όργανα πρέπει να παρακολουθούν, καταγράφουν και επιλαμβάνονται είτε κατόπιν διαμαρτυριών είτε και αυτεπαγγέλτως στις περιπτώσεις εκείνες που διαπιστώνουν ότι τα μέλη τους κινούνται έξω από τις γενικές κατευθύνσεις που ορίζονται από τις οδηγίες και τις εγκυκλίους που εκδίδονται κατά τα προαναφερόμενα.

B. ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ιστορία του θεσμού του Εθνικού Κτηματολογίου (ΕΚ) είναι πρόσφατη αφού μέχρι τις αρχές της 10ετίας του 1990 η χώρα δεν είχε ούτε κτηματολόγιο ούτε όμως και σχεδιασμό και προγραμματισμό για την εκπόνησή του.

Στα πλαίσια του Α΄ ΚΠΣ και μέσω του τότε προγράμματος για το περιβάλλον, υλοποιήθηκαν κάποιες κτηματογραφίες σε προστατευόμενες περιοχές της συνθήκης RAMSAR, και εν συνεχεία το 1993 έγινε πρόταση ένταξης υποπρογράμματος κτηματολογίου στο ΕΠΠΕΡ του Β΄ ΚΠΣ, που έγινε αποδεκτή με κοινοτική συμμετοχή 50%.

Αν θεωρήσουμε ως αρχή της σύνταξης την ψήφιση του ν.2308/95 περί "κτηματογράφησης για τη δημιουργία ΕΚ" που ψηφίσθηκε ομόφωνα απ΄ τη Βουλή των Ελλήνων για να αρχίσει το έργο, ήδη έχουμε διανύσει μια 15ετία, έχουμε ολοκληρώσει την πιλοτική φάση (6,7 εκ. δικ. ήτοι το 18% του έργου), έχουμε προχωρήσει στη φάση της κτηματογράφησης των πρωτεύουσών των νομών και των ΟΤΑ Αττικής και Θεσσαλονίκης (8,1εκ. δικ. ήτοι το 22% του έργου) που προγραμματίζεται να ολοκληρωθεί το 2012, και υπολείπεται η κτηματογράφηση των κωμοπόλεων και της υπαίθρου χώρας (22 εκ. δικ ήτοι το 60% του έργου) σε συνολική έκταση περίπου 120 εκ. στρ.

Όμως η χώρα δεν έχει ούτε δασολόγιο και κυρίως τους απαραίτητους για την προάσπιση της ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου, αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος, Δασικούς Χάρτες (ΔΧ), που και αυτούς έχει αρχίσει να τους εκπονεί από το 1976, αλλά μέχρι σήμερα δεν έχει κυρώσει ούτε έναν. Και επειδή προφανώς για την εκπόνηση του κτηματολογίου έπρεπε να καταρτιστούν τέτοιοι χάρτες, μέχρι σήμερα έχουν καταρτιστεί οι αντίστοιχοι των περιοχών που κτηματογραφήθηκαν και καλύπτουν έκταση περίπου 11 εκ. στρ.

Με τους προαναφερόμενους ρυθμούς όμως, όσο και αν υπάρχουν πραγματικές δυσκολίες και αντιξοότητες και βέβαια και κάποιοι κακοί χειρισμοί από την πλευρά της πολιτείας, το έργο θα επεκταθεί έως το 2025, έχοντας ένα κύκλο εκπόνησης 30ετίας, με μεγάλη ανομοιογένεια στοιχείων και επεξεργασιών αφού σ΄ αυτά τα 30 χρόνια υπάρχουν (και θα υπάρξουν στο μέλλον) αλλαγές στην τεχνολογία αλλά και στις ανάγκες της κοινωνίας και των πολιτών.

Επιπρόσθετα η ταλαιπωρία που υφίσταται σήμερα ο πολίτης από την πλημμελή λειτουργία των Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων, όπου καταχωρίζονται οι δικαιοπραξίες του ήδη λειτουργούντος κτηματολογίου και η σύγχυση που επικρατεί από το ότι στη λοιπή χώρα και πιθανώς και το ίδιο υποθηκοφυλακείο, λειτουργεί το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών με άλλες απαιτήσεις, δημιουργεί γενικότερη αναστάτωση στο σύστημα της έγγειας ιδιοκτησίας. Η αναστάτωση αυτή μπορεί να αντιστραφεί μόνο αν το έργο ολοκληρωθεί σύντομα και δεν ακολουθεί ρυθμούς χελώνας που παραπέμπουν όχι μόνο σε αναποτελεσματικότητα του κράτους αλλά και σε φημολογία για συμφέροντα που δεν θέλουν και δεν υλοποιούν το έργο.

Τέλος, είναι προφανές ότι η ανάδειξη του ΕΚ ως αναπτυξιακού εργαλείου και συστήματος εκσυγχρονισμού των διαδικασιών των δικαιοπραξιών επ΄ ωφελεία του πολίτη, θα επιτευχθεί μόνο με την ολοκλήρωση του θεσμού, αφού μόνο τότε θα μπορούν να εξαχθούν στοιχεία απαραίτητα για πολιτικές αναδιάρθρωσης και περιφερειακής ανάπτυξης αλλά και με την ψηφιακή τεχνολογία οι κατ΄ εξοχήν χρήστες του συστήματος και οι πολίτες – δικαιούχοι να εξυπηρετούνται άμεσα χωρίς μετακινήσεις, κόστος και γενικότερα εμπλοκή με γραφειοκρατικούς, απαρχαιωμένους και αδιαφανείς μηχανισμούς.

Η ολοκλήρωση λοιπόν της σύνταξης του ΕΚ και η ολοκληρωμένη και σύγχρονη λειτουργία του σ' όλη την έκταση της χώρας σε εύλογο διάστημα, πρέπει να αποτελέσει στόχο της πολιτείας, των αρμόδιων φορέων και των χρηστών του, ώστε πραγματικά το ΕΚ να πετύχει στον στόχο του δηλαδή "να γνωρίζει το Κράτος και συγχρόνως να εγγυάται τα δικαιώματα τις δεσμεύσεις και τους δικαιούχους αυτών σε κάθε αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο της επικράτειας". Με την ψηφιακή δε λειτουργία του η εγγυημένη αυτή γνώση να είναι εύκολα προσβάσιμη σε κάθε φορέα ή πολίτη της χώρας και αυτό να πραγματοποιηθεί μέσα σε μια το πολύ 20ετία, ώστε το έργο, έστω και οριακά, να διατηρήσει τα χαρακτηριστικά του αρχικού του σχεδιασμού.

Προφανώς ο στόχος αυτός είχε τεθεί και στο Επιχειρησιακό Σχέδιο του 2005 και γι' αυτό είχε σχεδιασθεί ένα πρόγραμμα τριών (3) φάσεων κτηματογράφησης με πρώτη αυτή που σήμερα εκπονείται αλλά με χρόνο περαίωσης το 2009 και όχι το αναμενόμενο 2012 και άλλες δύο με τις κωμοπόλεις και τους οικισμούς της χώρας που θα ολοκληρώνονταν αντίστοιχα το 2012 και το 2016.

Επειδή το δεδομένο χρονοδιάγραμμα φαίνεται να παρουσιάζει μια υστέρηση 5ετίας που δεν μπορεί να μετακυλισθεί προς τα μπρος για τους προαναφερόμενους λόγους, εξετάζουμε τις παραμέτρους σχεδιασμού που είναι η πληρότητα του θεσμικού πλαισίου και των τεχνικών προδιαγραφών του έργου, το ανθρώπινο δυναμικό και οι προβλεπόμενοι και διατιθέμενοι πόροι, και βάσει αυτών προχωρούμε στον επανασχεδιασμό των δράσεων ολοκλήρωσης του έργου, στο προκαθορισμένο χρονοδιάγραμμα της 20ετίας ήτοι η ολοκλήρωση να πραγματοποιηθεί το 2016.

1. ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

1.1 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ, ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

1.1.1. Θεσμικό Πλαίσιο

Ο ν.2308/95 περί "Κτηματογράφησης για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου" όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, έχει καθιερώσει ένα ισχυρό και πλήρες σύνολο ρυθμίσεων της διαδικασίας της κτηματογράφησης, από την κήρυξη έως την περαίωσή της.

Το θεσμικό αυτό πλαίσιο δοκιμάστηκε κατά την εκπόνηση των πιλοτικών προγραμμάτων, συμπληρώθηκε κατά την πορεία του με τον ν.3127/03, και βάσει των αποτελεσμάτων τους τροποποιήθηκε με τον ν.3481/06 ώστε η όλη διαδικασία να είναι πιο αποτελεσματική και πιο γρήγορη. Με αυτό το θεσμικό πλαίσιο εκπονείται σήμερα το πρόγραμμα των πρωτεύουσών των Νομών της χώρας και των ΟΤΑ Αττικής και Θεσσαλονίκης. Νέες τροποποιήσεις μπορούν να προκύψουν μόνο μετά την ολοκλήρωση του προαναφερόμενου προγράμματος που και αυτές αν προκύψουν, στο επίπεδο της περιγραφόμενης διαδικασίας, θα επιφέρουν μικρές αλλαγές στις Τεχνικές Προδιαγραφές του έργου που δεν επηρεάζουν το σχεδιασμό του.

Το αδύνατο σημείο του θεσμικού αυτού πλαισίου είναι η καταγραφή των θεσμικών γραμμών δηλαδή των πολυγώνων που έχουν δασικό χαρακτήρα και προστατεύονται από τις αντίστοιχες διατάξεις και των ζωνών Αιγιαλού και Παλαιού Αιγιαλού που ομοίως η χρήση τους παραπέμπει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου επ' αυτών. Και επειδή οι γραμμές αυτές δεν έχουν "κυρωθεί" για το σύνολο της χώρας, οι νομοθετικές ρυθμίσεις για τη σύνταξη του ΕΚ προβλέπουν διαδικασίες που αντιμετωπίζουν την έλλειψή τους. Οι διαδικασίες αυτές είτε προβλέπουν την παράδοση στοιχείων στις αρμόδιες από τον νόμο Υπηρεσίες για να καθορίσουν τις θεσμικές γραμμές ή προβλέπουν ότι αυτές μπορούν να καθορισθούν πλήρως μετά το πέρας της κτηματογράφησης επιφέροντας πιθανώς αλλαγές μεγάλης κλίμακας στο λειτουργούν κτηματολόγιο.

Για την άρση αυτής της αδυναμίας αλλά και τη μείωση της ταλαιπωρίας του πολίτη και επομένως την αύξηση της αξιοπιστίας του ΕΚ, πρέπει να προβλεφθούν θεσμικές και διοικητικές ρυθμίσεις ώστε με την περαίωση της κτηματογράφησης να έχουμε και την θεσμοθέτηση των εν λόγω γραμμών .

Οι ρυθμίσεις αυτές προτείνονται στα επόμενα ειδικά θέματα.

1.1.2. Τεχνικές Προδιαγραφές

Οι Τεχνικές Προδιαγραφές (Τ.Π) που σήμερα ισχύουν (ΦΕΚ Β 1156/24-6-08) και βάσει των οποίων εκπονείται η κτηματογράφηση των πρωτεύουσών των Νομών και των ΟΤΑ Αττικής και Θεσσαλονίκης, είναι λεπτομερειακού χαρακτήρα, προδιαγράφοντας βήμα με βήμα την όλη διαδικασία κτηματογράφησης. Δεν είναι δηλαδή προδιαγραφές αποτελέσματος όπως θα ενδείκνυτο σ' ένα "Μεγάλο Έργο" που η όλη διαδικασία είναι μακρόχρονη, στηρίζεται στη συμμετοχή του πολίτη – δικαιούχου και επομένως πρέπει να είναι ευέλικτη και πάντα μέσα στα πλαίσια των νομικών ρυθμίσεων εκπόνησης του έργου.

Η εκπόνηση αυτών των Τ.Π από την ΚΤ ΑΕ θα μπορούσε να πει κανείς ότι είναι εν μέρει δικαιολογημένη αφού είχε ως στόχο να αντιμετωπίσει το προαναφερόμενο πρόγραμμα των 8 εκ. δικαιωμάτων συγκεντρωμένων σε 107 πόλεις και επομένως ο παράγοντας εξυπηρέτησης του πολίτη κατά την υποβολή της δήλωσης και την πληρωμή του αντίστοιχου τέλους, ήταν ιδιαίτερης σημασίας για το έργο. Στην επόμενη φάση όμως, που το πρόγραμμα θα αφορά τους οικισμούς και την ύπαιθρο χώρα, οι προδιαγραφές αυτές θα πρέπει να αναθεωρηθούν ως προς την λεπτομερή περιγραφή των Γραφείων Κτηματογράφησης και να εστιάσουν στο αποτέλεσμα πιστότητας και ακρίβειας της γεωκεντρικής βάσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Πολύ σημαντικό για την καταγραφή των δικαιωμάτων στην ύπαιθρο χώρα (εκτός σχεδίων πόλεων περιοχές) είναι η αξιοποίηση υφιστάμενων δεδομένων καθ' όσον, απ' ότι έχει φανεί στα πιλοτικά προγράμματα κτηματογράφησης, λόγω της κλιμακούμενης απαξίωσης της γεωργικής γης, όταν αυτή δεν "μπορεί" να μετατραπεί σε "οικιστική", ο ιδιοκτήτης της χάνει το ενδιαφέρον περιφρούρησής της και επομένως ούτε τη δηλώνει στο ΕΚ αλλά και όταν τη δηλώνει δεν μπορεί (δεν μπαίνει στην ταλαιπωρία) να την "περιγράψει" με αξιοπιστία.

Η εκμετάλλευση λοιπόν του Συστήματος Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων (ΣΑΑ) που συντάσσεται στη χώρα στα πλαίσια των διαδικασιών χορήγησης της Ενιαίας Ενίσχυσης στους αγρότες – καλλιεργητές, είναι ιδιαίτερα σημαντική όχι μόνο για τη μείωση του κόστους της κτηματογράφησης, όπως άλλωστε προβλέπεται και στο αντίστοιχο Τεύχος Προεκτιμώμενων Αμοιβών (ΦΕΚ Β/2236/21-9-07), αλλά και για τη δυνατότητα "προεκτύπωσης" δηλώσεων ιδιοκτησίας που θα εντόπιζαν έτσι εκ των προτέρων τις ελλείψεις ή τις επικαλύψεις των δηλουμένων επί γεωτεμαχίων δικαιωμάτων κάθε πολίτη – δικαιούχου.

Η συνάρτηση του ΣΑΑ με την κτηματογράφηση της υπαίθρου χώρας εξετάζεται στα επόμενα ειδικά θέματα.

1.2. ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η οργάνωση, η εμπειρία και η επάρκεια του ανθρώπινου δυναμικού που ασχολείται με το έργο επί μια 15ετία και η δυνατότητα αυτού να αναπτυχθεί ώστε να υλοποιήσει το υπολειπόμενο 60% του έργου, είναι ο δεύτερος παράγοντας σχεδιασμού του.

Ειδικότερα η σύνταξη του ΕΚ σήμερα έχει ως φορέα υλοποίησης την ΚΤ ΑΕ και ως παραγωγούς του έργου τα Γραφεία Μελετών με τάξη πτυχίου Ε' στην κατηγορία "Τοπογραφικές Μελέτες" και τάξη πτυχίου Ε' στην κατηγορία "Δασικές Μελέτες" και "εν δυνάμει" όλους τους δικηγόρους της χώρας που είναι εγγεγραμμένοι στους οικείους συλλόγους της. Οι εγκρίσεις όλων των μελετών – διαδικασιών γίνονται είτε από την ΚΤ ΑΕ είτε από τον ΟΚΧΕ μετά από εισήγηση της ΚΤ ΑΕ, ενώ οι ΔΧ εγκρίνονται από τις Δ/νσεις Δασών των Νομαρχιών της χώρας και κυρώνονται από τον Γ. Γραμματέα της αντίστοιχης περιφέρειας. Αναλυτικότερα :

α) Η ΚΤ ΑΕ συστάθηκε - ιδρύθηκε το 1996 σύμφωνα με την απαίτηση της ΕΕ, η οποία χρηματοδοτούσε τα πρώτα προγράμματα (Πιλοτικά & 1^ο Κυρίως) μέσω του Β' ΚΠΣ και αποτελεί Ανώνυμη Εταιρεία του άρθρου 5 του ν.2294/94 με μοναδικό μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο.

Η οργανωτική δομή της διακρίνεται σε εννέα (9) διευθύνσεις παραγωγής και υποστήριξης του έργου της (Προγραμματισμού, Έργων, Λειτουργούντος Κτηματολογίου, Υπηρεσιών και Προϊόντων και Νομική, Επικοινωνίας και Δημόσιων Σχέσεων, Διοικητικού, Οικονομικού, Συστημάτων Πληροφορικής) και σε τμήματα διαχείρισης ποιότητας και Εσωτερικού ελέγχου και λειτουργεί και περιφερειακό κέντρο (Υπηρεσία) στη Θεσσαλονίκη (Οργανόγραμμα ΚΤ ΑΕ.), ενώ υποστηρίζει 10 έμμισθα υποθηκοφυλακεία κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας τους, έχει αναλάβει τις κτιριακές και λοιπές υποδομές, τις λειτουργικές δαπάνες και την ενίσχυση με δικό της προσωπικό.

Σήμερα - σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία - απασχολεί, μαζί με το προσωπικό που διαθέτει στα έμμισθα υποθηκοφυλακεία, 386 εργαζόμενους, εκ των οποίων 18% είναι νομικοί και το 20% Τοπογράφοι Μηχανικοί.

Μέχρι σήμερα και από της ιδρύσεώς της έχει χειρισθεί όλα τα προγράμματα κτηματογράφησης και κατάρτισης ΔΧ και έχει υποστηρίξει τη λειτουργία του κτηματολογίου των 6,7 εκ. δικαιωμάτων στα 95 μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία της χώρας.

Βάσει λοιπόν των πεπραγμένων της, η κριτική που μπορεί να ασκηθεί στις μέχρι σήμερα Διοικήσεις της για λάθη, παραλήψεις και ολιγωρίες επί της στρατηγικής και επιχειρησιακής πολιτικής της, δεν αλλάζει το γεγονός ότι η εταιρεία αυτή του Ελληνικού Δημοσίου, παρ' όλες τις παθογένειες που έχει "μπολιασθεί" από τη λειτουργία του Δημόσιου Τομέα, μπορεί να παράγει το έργο που της ανατίθεται.

Για την ολοκλήρωση όμως της κτηματογράφησης για τη δημιουργία ΕΚ πρέπει αναμφίβολα να εστιάσει στην κτηματογράφηση περιορίζοντας και συγχρόνως αναβαθμίζοντας το γι' αυτήν απαιτούμενο προσωπικό. Το προσωπικό αυτό δεν μπορεί να υπερβαίνει την προσεχή 7ετία τα 150 άτομα που είναι αναγκαία για να διαχειρισθούν και επιβλέψουν τις συμβάσεις υλοποίησης του έργου, όπως περιγράφονται στις επόμενες παραγράφους.

- β) Τα ελληνικά Γραφεία Μελετών με κατηγορία πτυχίου "Τοπογραφικές Μελέτες" και γενικότερα οι Αγρονόμοι Τοπογράφοι Μηχανικοί που τα στελεχώνουν και συνεργάζονται μ' αυτά, αποτέλεσαν και αποτελούν τη ραχοκοκαλιά του έργου της κτηματογράφησης. Και αυτό γιατί όχι μόνο εκπόνησαν τα μέχρι σήμερα προγράμματα, αλλά ξεκινώντας από μηδενική βάση συνδιαμόρφωσαν με τις Υπηρεσίες διαδικασίες και προδιαγραφές, χωρίς τις αντίστοιχες αμοιβές σε "μακρόσυρτους" χρόνους που πολλές φορές οδήγησαν στα όρια της οικονομικής αστοχίας τους με μόνο στόχο τη συμμετοχή τους στο "όραμα" του ΕΚ.

Συντεταγμένα και με τους φορείς τους (ΤΕΕ, ΠΣΔΑΤΜ, ΣΕΓΕΚ) διεκδίκησαν και πέτυχαν την έναρξη και την κατοχύρωση του θεσμού του ΕΚ στη χώρα και σήμερα διεκδικούν και προτείνουν την ολοκλήρωση και την αξιόπιστη και επ' ωφελεία της χώρας λειτουργία του.

Ειδικότερα τα Γραφεία που έχουν ασχοληθεί με την κτηματογράφηση για τη δημιουργία του ΕΚ, όπως καταγράφονται στα 33 σχήματα που υπέβαλαν προσφορές για την Β' φάσης του προγράμματος των πρωτευουσών και των ΟΤΑ Αθηνών και Θεσσαλονίκης (Σεπτέμβριος 2008), ανέρχονται στα 65. Τα γραφεία που μετείχαν στις προηγούμενες 97 συμβάσεις ήταν 90 και η πλειοψηφία τους είχε αναλάβει συμβάσεις και στα Πιλοτικά και στο 1^ο Κυρίως Πρόγραμμα και βέβαια σ' αυτά τα 90 περιλαμβάνονται και τα 65 του τρέχοντος διαγωνισμού. Έτσι προκύπτει ότι με την ολοκλήρωση της υπό εκπόνηση κτηματογράφησης, 25 – 30 σχήματα με το προαναφερόμενο πλήθος γραφείων, θα έχουν εκπονήσει φυσικό αντικείμενο κατά μ.ο. της τάξης των 600.000 δικαιωμάτων.

Τα σχήματα αυτά με το πλήθος των γραφείων που τα αποτελούν, είναι προφανές ότι μέσα σε μια δετία και με δεδομένο ότι θα εκπονούν ήδη πρόγραμμα κτηματογράφησης, μπορούν να οργανωθούν έτσι ώστε να εκπονήσουν φυσικό αντικείμενο από 600.000 έως 900.000 δικαιώματα (δηλαδή από 100% του αντικειμένου που έχουν εκπονήσει έως 150% αυτού) εφόσον θα έχουν :

- ανατεθειμένη σύμβαση σε συνέχεια αυτής που θα εκπονούν, άρα καμία σταλία ή πλεονασμός στο προσωπικό και τουναντίον περισσότερο προσωπικό για εκπαίδευση και απασχόληση σε επόμενη σύμβαση.
- χρηματοροές βάσει εξασφαλισμένου χρονοδιαγράμματος που θα επιτρέπουν σειριακούς σχεδιασμούς και επενδύσεις.

- γ) Όταν άρχισαν να υλοποιούνται τα πρώτα προγράμματα σύνταξης των ΔΧ (Περίοδος 1997-1998) στη χώρα υπήρχαν 3 γραφεία μελετών με πτυχίο Δ' τάξης στην κατηγορία "Δασικές Μελέτες", ενώ σήμερα ήδη εξ αιτίας των προγραμμάτων κατάρτισης ΔΧ δραστηριοποιούνται 11 γραφεία Ε' τάξης και με τη συνέχεια του προγράμματος εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν άλλα 4.

Τα 9 από τα 11 γραφεία έχουν σύμβαση εκπόνησης ΔΧ στο τρέχον πρόγραμμα των 3,6 εκ. στρ. και τα ίδια είτε τα μέλη τους με την ιδιότητα του μελετητή είχαν συμμετάσχει στην εκπόνηση των πιλοτικών προγραμμάτων των 7,7 εκ. στρ., δηλαδή η κατά μ.ο. εμπειρία τους στην εκπόνηση ΔΧ ανέρχεται στο 1,0 εκ. στρ.

Και εδώ, όπως στο δυναμικό των γραφείων μελετών με πτυχίο στις "Τοπογραφικές Μελέτες", η ανάπτυξη και οργάνωση των γραφείων αυτών που γίνεται την τελευταία 10ετία με βάση την κατάρτιση των ΔΧ, μπορεί να προχωρήσει με γεωμετρική πρόοδο εφόσον διαθέτουν τεχνογνωσία για το αντικείμενο, εφαρμοσμένη εμπειρία από την μέχρι σήμερα περί αυτού εργασία των και υπάρχει δυναμικό νέων δασολόγων με μεταπτυχιακή εξειδίκευση σε ανάλογα θέματα. Έτσι τα γραφεία αυτά καθώς και τα αντίστοιχα γραφεία του εξωτερικού, που όπως έχει δείξει η μέχρι σήμερα εμπειρία θα συμμετάσχουν στο πρόγραμμα, θα είναι σε θέση να εκπονήσουν την 7ετία ΔΧ σε έκταση 7 εκ. στρ., με κλιμακούμενους ρυθμούς παραγωγής από 500 km² έως 1500 km² ανά έτος, με βασική και εδώ προϋπόθεση την ανατεθειμένη σύμβαση και την εξασφάλιση των προγραμματισμένων χρηματοροών.

- δ) Οι συμπράττοντες δικηγόροι στις μελέτες κτηματογράφησης και οι απαιτούμενοι δικηγόροι συνεργάτες αυτών, συνιστούν μια ειδική κατηγορία μελετητών που έχουν ως μόνο μελετητικό αντικείμενο τις μελέτες κτηματογράφησης.

Η απαιτούμενη για το αντικείμενό τους εμπειρία είναι η ενασχόλησή τους με το εμπράγματο δίκαιο και βέβαια η προηγούμενη ενασχόλησή τους με μελέτες κτηματογράφησης. Αν ανατρέξουμε στις συμπράξεις που διαγωνίζονται για την β' φάση του τρέχοντος προγράμματος, βρίσκουμε ότι οι συμπράττοντες δικηγόροι ξεπερνούν τους 40, ενώ οργανωμένοι υπό μορφή δικηγορικής εταιρείας είναι ελάχιστοι και βέβαια στη συντριπτική τους πλειοψηφία έχουν συμμετάσχει ως σύμβουλοι στα σχήματα των αναδόχων στα προηγούμενα προγράμματα.

Επιπρόσθετα το δυναμικό των δικηγόρων που έχει συμμετάσχει στους ενεργούς τίτλους και θα συμμετάσχει και στην κτηματογράφηση, ξεπερνά τα 300 άτομα. Εφόσον στις υπό ανάθεση συμβάσεις τηρηθούν πλήρως οι προδιαγραφές που αφορούν το νομικό αντικείμενο, κρίνεται ότι το ασχολούμενο δυναμικό τόσο σε επίπεδο συμπραττόντων/συντονιστών όσο και σε επίπεδο στελεχών /χειριστών, είναι υπεραρκετό για να δημιουργήσει στη συνέχεια νέες δομές με διπλάσιο δυναμικό.

- ε) Τέλος, η Δ/ση Δασικών Χαρτογραφήσεων της Γ.Γ. Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος και τα τμήματα Χαρτογραφήσεων των Δ/σεων Δασών των Νομαρχιών που δημιουργήθηκαν σύμφωνα με τον ν.2664/98 πρέπει να στελεχωθούν ανάλογα ώστε να επιτελέσουν το ελεγκτικό τους έργο αλλά να λειτουργήσουν στη συνέχεια και το προβλεπόμενο στο ν.3208/03 Δασολόγιο ως "ψηφιακό δασολόγιο" υποσύστημα του ΣΠΕΚ.

Για δεοντολογικούς αλλά και τεχνικούς λόγους δεν μπορούμε να υπεισέλθουμε στην οργάνωση αυτών των Υπηρεσιών εκτός βέβαια του να αναφέρουμε την γενική αρχή ότι η όλη οργάνωση πρέπει να στηρίζεται σε έναν ολιγομελή κορμό με εξειδικευμένα στελέχη ανά Νομαρχία και οι φόρτοι των ελέγχων των ΔΧ να εκτονώνονται με επιπρόσθετα στελέχη που με την ολοκλήρωση του ελέγχου θα επανέρχονται στις προηγούμενες θέσεις τους.

1.3 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΙ – ΔΙΑΤΙΘΕΜΕΝΟΙ ΠΟΡΟΙ & ΚΟΣΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

Οι πόροι σύνταξης του ΕΚ καθορίζονται στο ν.3481/06 και είναι τα πάγια τέλη των εγγραπτών δικαιωμάτων 35 € (20€ για αποθήκες και garages) και το αναλογικό 1% επί της αξίας του ακινήτου (αφορά κάθε ακίνητο και όχι δικαιούχο). Μέχρι σήμερα έχουν εισπραχθεί (ή θα εισπραχθούν) τα τέλη των 8,1 εκ. δικαιωμάτων του τρέχοντος προγράμματος και προετοιμάζεται

η είσπραξη των παγίων (και μόνο) τελών των πρώτων προγραμμάτων που αφορά τα 6,7 εκ. δικαιώματα.

Το κόστος της κτηματογράφησης προσδιορίζεται από το πλήθος των 22 εκ. δικαιωμάτων που υπολείπονται να κτηματογραφηθούν και τον υφιστάμενο Κανονισμό Προεκτιμώμενων Αμοιβών της ΚΤ ΑΕ που η αμοιβή για την εκπόνηση των εργασιών έως την 1^η εγγραφή ενός δικαιώματος κυμαίνεται για μεν τα εντός σχεδίου πόλεως από 20,50 € έως 30,75 € ανάλογα με την πυκνότητα της δόμησης, και για τα εκτός σχεδίου από 43 € έως 50 € ανάλογα της κατάτμισης.

Το κόστος κατάρτισης των ΔΧ ομοίως προσδιορίζεται από τα 120 εκ. στρ. που υπολείπονται να φωτοερμηνευθούν και τον αντίστοιχο Κανονισμό Προεκτιμώμενων Αμοιβών που δίδει αμοιβή 1,2 €/στρ. ή 0,84 €/στρ. αν προϋπάρχει η γενική οριοθέτηση των δασών και των δασικών εκτάσεων. Αυτό προσαυξάνεται κατά 15% για τη συμμετοχή των αναδόχων στην ανάρτηση και στην επεξεργασία των υποβαλλομένων σ' αυτήν αντιρρήσεων.

Σ' αυτά πρέπει να προστεθεί και το αναλογούν κόστος διαχείρισης του έργου που πιστώνεται στην ΚΤ ΑΕ και αποτελεί ποσοστό του προϋπολογισμού του όλου έργου της τάξης του 5%.

Με βάση τα παραπάνω και υπολογίζοντας ότι :

- Τα προς κτηματογράφηση δικαιώματα, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα εισαγωγικά στοιχεία, είναι της τάξης των 30 εκ. δικ. (8 εκ. δικ. που κτηματογραφούνται και 22 εκ. δικ. που υπολείπονται) και ότι η αμοιβή για τις εργασίες έως την 1^η εγγραφή ενός δικαιώματος, βάσει των υφισταμένων κανονισμών, είναι κατά μ.ο. 36,7 €* ενώ ο πολίτης δικαιούχος δικαιώματος πληρώνει 35 €.
- Το αναλογικό τέλος που έχει υποεκτιμηθεί από την ΚΤ ΑΕ στα 290 εκ. € πιστώνει σε κάθε ένα από τα υπολειπόμενα να κτηματογραφηθούν δικαιώματα (εξαιρούνται μόνο τα 6,7 εκ. δικαιώματα που ήδη έχουν ενταχθεί στο ΕΚ) ένα ποσό της τάξης των 10 € ενώ αν αυτό υπολογισθεί σωστά πιστεύεται ότι θα πιστώσει σε κάθε δικαίωμα άλλα 5 €.
- Από τα 6,7 εκ. δικαιώματα που έχουν ενταχθεί στο ΕΚ θα εισπραχθούν πάγια τέλη περίπου 180εκ. € (6.000.000x30) και αυτά πιστώνουν κάθε δικαίωμα που θα κτηματογραφηθεί με 6€.
- Οι υπολειπόμενοι να καταρτισθούν ΔΧ, κόστους 120 εκ. € χρεώνουν κάθε δικαίωμα που θα εγγραφεί περίπου 4 €
- Οι επιπλέον προσφερόμενες υπηρεσίες προς τον πολίτη δικαιούχο χρεώνουν κάθε δικαίωμα με 3,5 €
- Και τέλος η διαχείριση των εργασιών για την εγγραφή κάθε δικαιώματος το χρεώνει περίπου 2,3 € $\{(36,7 + 4 + 3,5) \times 5\%$

κάθε δικαίωμα πιστώνεται με 51 € και χρεώνεται με 46,5 €, και το θετικό υπόλοιπο της τάξης του 10% του κόστους μπορεί να καλύψει ενοίκια γραφείων, διοικητικά έξοδα (επιτροπές, κλπ) και απρόβλεπτα.

Έτσι το ΕΚ είναι ένα εντελώς αυτοχρηματοδοτούμενο έργο με πραγματικά ανταποδοτικά τέλη για τον πολίτη εφόσον αυτό ολοκληρωθεί και λειτουργεί όπως προβλέπεται και απαιτεί κάθε σύγχρονη κοινωνία.

Είναι προφανές ότι η εφαρμογή αυτού του ισοζυγίου εσόδων και εξόδων της σύνταξης του ΕΚ προϋποθέτει και την πληρωμή των αντίστοιχων τελών από πλευράς του Ελληνικού Δημοσίου για τις υπέρ αυτού εγγραφές που υπολογίζονται στο 5% των συνολικών δικαιωμάτων (στοιχεία από ΣΠΕΚ, Πηγή ΚΤ ΑΕ), ήτοι στα 65 εκ. € (37 εκ. x 5% x 35 €).

* Αστικά : $(2 \times 14,5 + 1,5 \times 18 + 4 \times 24,75 + 6 \times 30,75) / 13,5 = 25,15$.

Οι τρεις πρώτοι προσθετέοι αφορούν τα δικ. που κτηματογραφούνται μετά τους ενεργούς τίτλους και αφαιρείται η αντίστοιχη αμοιβή.

Αγροτικά : $(5,9 \times 50 + 10 \times 44 + 0,8 \times 43) / 16,7 = 46,07$

Οι δύο τελευταίοι προσθετέοι αφορούν τα δικαιώματα που θα κτηματογραφηθούν αφού ληφθούν υπόψη τα στοιχεία του ΣΑΑ

Συνολικά : $(13,5 \times 25,15 + 16,7 \times 46,07) / 30,2 = 36,7$

2. ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

2.1 ΟΙ ΔΑΣΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ ΚΑΙ Η ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Η κατάρτιση των Δασικών Χαρτών (ΔΧ) έχει ως αντικείμενο την καταγραφή των δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων που διέπονται από το ειδικό προστατευτικό πλαίσιο των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας. Η καταγραφή αυτή γίνεται με έρευνα των εκτάσεων που είτε σήμερα είτε στο παρελθόν καλύπτονται από δασική βλάστηση. Τα αποτελέσματα της έρευνας απεικονίζονται επί καταλλήλου χαρτογραφικού υποβάθρου και κωδικοποιούνται και καταχωρίζονται ψηφιακά σε Βάση Δεδομένων.

Η διαδικασία κατάρτισης των ΔΧ καθορίστηκε με τα άρθρα 27 και 28 του ν.2664/98 όπως ισχύουν και οι Τ.Π εκπόνησής τους με το ΦΕΚ 1811/Β/10-9-2007.

Ειδικότερα, με την διαδικασία κατάρτισης του ΔΧ επιτυγχάνεται η απεικόνιση επί ορθοφωτοχαρτών, κατάλληλης κλίμακας, εδαφικών πολυγώνων με χαρακτηρισμούς ΔΔ, ΔΑ, ΑΑ, ΑΔ, ΑΝ, ΑΛ και ΧΧ, ΧΑ και ΑΧ όπου Δ δάσος, Α αγρός (γενικά άλλης μορφής έκταση), ΑΝ αναδασωτέα έκταση, ΑΛ άλσος ή πάρκο εντός σχεδίου πόλης και Χ χορτολιβαδικό (εκτάσεις που λόγω της φύσης τους δεν είναι δυνατόν να αξιοποιηθούν γεωργικά, οι οποίες διαχειρίζονται και διοικούνται ως δημόσιες σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας), στο παρελθόν και σήμερα κατά σειρά αναγραφής.

Το θεσμικό αποτέλεσμα του ΔΧ είναι η δημοσιοποίηση, κρίση και τελική κύρωση των εδαφικών πολυγώνων ΔΔ, ΔΑ, ΑΑ, ΑΔ, ΑΝ και ΑΛ που περιλαμβάνονται επί των ανωτέρω ορθοφωτοχαρτών.

Η αμφισβήτηση του χαρακτηρισμού γίνεται με αντιρρήσεις στην αρμόδια επιτροπή της παρ. 3 του άρθρου 27 του ν.2664/98, που υποβάλλονται κατά την περίοδο ανάρτησης του προσωρινού ΔΧ.

Έτσι αν έχει καταρτισθεί ο ΔΧ ο χαρακτηρισμός μιας έκτασης ως δασικής μπορεί να αμφισβητηθεί με την διαδικασία προσφυγής στην προαναφερόμενη επιτροπή κατά την περίοδο της ανάρτησης και μόνο, ενώ αν δεν έχει καταρτισθεί, τότε αμφισβητείται οποτεδήποτε με τη διαδικασία του άρθρου 14 του ν.998/79.

Όσον αφορά τώρα το ΕΚ και τους ΔΧ, σε μια περιοχή που κηρύσσεται υπό κτηματογράφηση και στην οποία δεν υφίσταται ΔΧ, υπό τις παρούσες συνθήκες τις εργασίες κατάρτισής του αναλαμβάνει η ΚΤ ΑΕ, με αναθέσεις των αντίστοιχων μελετών σε ιδιωτικά γραφεία δασολόγων της κατηγορίας 24 του ν.3316/05 (αρ. 27 § 7, ν.2664/98).

Πριν την ανάρτηση η ΚΤ ΑΕ αποστέλλει στο τμήμα Δασικών Χαρτογραφήσεων του οικείου νομού τα κτηματολογικά διαγράμματα του συνόλου της περιοχής καθώς και τα στοιχεία των εγγραφών που αφορούν τα ακίνητα που έχουν καταχωρισθεί ως ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου (αρ. 2β § 2).

Αν έχει καταρτισθεί και κυρωθεί ο ΔΧ τότε η αρμόδια νομαρχιακού επιπέδου Δ/ση Δασών (τμήμα Δασικών Χαρτογραφήσεων) υποβάλλει τις ενστάσεις βάσει του κυρωθέντος ΔΧ για όσα ακίνητα βρίσκονται μέσα σε ΔΔ, ΔΑ, ΑΔ, ΑΝ ή και ΑΛ και δεν έχουν καταχωρισθεί ως ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου. Όμοια ενεργεί και στην περίπτωση που έχει καταρτισθεί ο ΔΧ και δεν έχει κυρωθεί, γνωρίζοντας όμως ότι μέχρι την κύρωση του ΔΧ μπορεί να αλλάξουν τα όρια ή οι ανωτέρω χαρακτηρισμοί και επομένως να ελαττωθεί το πλήθος των ενστάσεών της.

Περίπτωση του να υποβληθούν ενστάσεις από την Δ/ση Δασών χωρίς κατάρτιση ΔΧ δεν πρέπει να εξετάζεται καθ' όσον θα οφείλεται σε δυσλειτουργία της διοίκησης και όχι σε "νομικό κενό".

Στη συνέχεια κατά την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης υποβάλλονται ενστάσεις όπως προαναφέρθηκε από την οικεία Δ/ση Δασών αλλά και από ιδιώτες που μπορούν να αμφισβητήσουν τις εγγραφές υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όχι όμως να τροποποιήσουν τα όρια ή τον χαρακτηρισμό των ΔΔ, ΔΑ, ΑΔ, ΑΝ & ΑΛ εφόσον προσφεύγουν στις επιτροπές του άρθρου 10 του ν.2308/95.

Οι επιτροπές αυτές αποδέχονται ή απορρίπτουν την ένσταση και "μνημονεύουν υποχρεωτικά τα αποδεικτικά στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η κρίση τους". Στην ουσία η κρίση τους, στην περίπτωση έλλειψης κυρωμένων ΔΧ, πρέπει να βασίζεται στα στοιχεία του καταλόγου που συμπεριλήφθηκαν στο ν.3208/03 για την αναγνώριση μια δασικής (ή και χορτολιβαδικής) έκτασης ως ιδιωτικής, **σε συνδυασμό** με την αριθ. 173/2002 ομόφωνη γνωμοδότηση του τμ. Α' του ΝΣΚ, που έγινε αποδεκτή από την τότε Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, κατά την οποία το Δημόσιο οφείλει να επικαλείται οποιοδήποτε πρόσφορο αποδεικτικό στοιχείο αφενός περί της φύσεως δεδομένης έκτασης αφετέρου δε περί της τυχόν κυριότητας του Δημοσίου επ' αυτής, κάνοντας χρήση και του οπωσδήποτε ισχύοντος τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου.

Σε κάθε περίπτωση είτε κυρωμένου είτε μη κυρωμένου ΔΧ για στις περιοχές ΑΔ που προβάλλονται με ενστάσεις διεκδικήσεις κυριότητας από το Ελληνικό Δημόσιο, μπορεί σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν.3208/03 να αναγνωρίζεται ιδιωτικό εμπράγματο δικαίωμα επί δασών και δασικών εκτάσεων, εφόσον συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις (αγροτική μορφή σε παλαιότερες Α/Φ, ύπαρξη σχετικών τίτλων έως 23-2-1946, κλπ). Εν συνεχεία, βάσει της παρ. 8 του άρθρου 21 του ν.3208/03, εφόσον οι δασικές αυτές εκτάσεις δεν είναι σήμερα δάση δρυός, πεύκης, οξυάς, ελάτης, πλατάνου, σκλήθρου και καστανιάς, δεν υπάγονται στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και κατά συνέπεια ο δασικός τους χαρακτήρας αναιρείται.

Στις περιπτώσεις ΔΔ, ΔΑ, ΑΝ, ΑΛ καθώς και ΑΔ (εφόσον δεν έχει κινηθεί η διαδικασία του άρθρου 12 ν.3208/03) για την αντίκρουση των διεκδικήσεων κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ο ιδιώτης θα πρέπει να προσκομίζει εκείνα τα στοιχεία που κατά τις κείμενες διατάξεις θα δύναντο να ανατρέψουν το υπέρ Δημοσίου τεκμήριο.

Έστω λοιπόν ότι, με την προαναφερόμενη διαδικασία, σε μια περιοχή που έχει καταρτισθεί ο ΔΧ αλλά δεν έχει κυρωθεί, περαιώνεται η κτηματογράφηση και αρχίζει η λειτουργία του ΕΚ. Πριν δε οι πρώτες εγγραφές γίνουν οριστικές (10ετία), ο ΔΧ κυρώνεται ακολουθώντας την ανεξάρτητη από το ΕΚ προβλεπόμενη διαδικασία. Τότε βάσει των αλλαγών στα ΔΔ, ΔΑ, ΑΝ (και πιθανώς επιπλέον ΑΔ) οι ιδιώτες που έχουν έννομο συμφέρον πρέπει να προσφύγουν στα αρμόδια (για το ΕΚ) δικαστήρια και να ζητήσουν την απόδοση σ' αυτούς της κυριότητας των αντίστοιχων αποχαρακτηριζόμενων εκτάσεων, εκτός αν δια της προβλεπόμενης στο άρθρο 6 παρ. 6, ΚΥΑ των συναρμόδιων Υπουργών ρυθμιστούν οι επελθούσες στις πρώτες εγγραφές μεταβολές, κατ' εξαίρεση όσων προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του αυτού άρθρου.

Μετά την τελεσίδικη απόφαση των δικαστηρίων ο ΟΚΧΕ με τα Κτηματολογικά Γραφεία οφείλουν να διορθώσουν τα κτηματολογικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες.

Αν τέλος ο ΔΧ κυρωθεί αφού οι εγγραφές έχουν γίνει οριστικές, τότε οι προαναφερόμενοι ιδιώτες, ως δικαιούχοι, έχουν ενοχική αξίωση ή αξίωση αυτούσιας απόδοσης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 7 του ν.2664/98.

Εδώ πρέπει να επισημανθεί ότι, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, το πλήθος των ιδιωτών που θα προσφύγουν στα δικαστήρια μετά την κύρωση του ΔΧ δεν θα είναι μεγάλο, εφόσον η σύνταξη των ΔΧ έχει ακολουθήσει πλήρως τις οικείες ΤΠ και το τμήμα Δασικών Χαρτογραφήσεων της οικείας Δ/νσης Δασών του νομού έχει ελέγξει και εγκρίνει αυτούς με πνεύμα δικαίου δημόσιου λειτουργού. Και αυτό γιατί οι χαρακτηρισμοί ΔΔ και ΔΑ δεν επιδέχονται μεγάλες μεταβολές κατά την επανεξέτασή τους εν αντιθέσει με τον χαρακτηρισμό ΑΔ που **εμμέσως** μεν αλλά σαφώς εξετάζεται από τις επιτροπές του αρ. 10 του ν.2308/95.

Επισημαίνεται στο σημείο αυτό ότι όλες οι διαδικασίες που περιγράφηκαν παραπάνω, ισχύουν και εφαρμόζονται και για τις εκτάσεις «χορτολιβαδικού» χαρακτήρα (ΧΧ, ΧΑ, ΑΧ), που αποτελούν αντικείμενο καταγραφής σε προστάδιο του ΔΧ, όμως γι' αυτές δεν προβλέπεται κρίση του χαρακτήρα τους μέσω της ανάρτησης του ΔΧ, αλλά μόνον δια της αποσπασματικής εφαρμογής του άρθρου 14 του ν.998/79 όσο αυτό ισχύει μέχρι την ανάρτηση του ΔΧ στην οικεία περιοχή. Προς τούτο προτείνεται σχετική νομοθετική ρύθμιση.

Συμπερασματικά λοιπόν, από την εξέταση του υφισταμένου θεσμικού πλαισίου μπορεί κανείς να αποφανθεί ότι η κτηματογράφηση για τη δημιουργία του ΕΚ μπορεί να εκπονηθεί και να ολοκληρωθεί με την κατάρτιση και μόνο των ΔΧ και την υποβολή βάσει αυτών, των δηλώσεων/ενστάσεων του Ελληνικού Δημοσίου. Η διαδικασία όμως αυτή και τα συνεπακόλουθά της που αναφέρθηκαν προηγούμενα, δεν αποδεικνύει μια ευνοούμενη πολιτεία με εκσυγχρονισμένη διοίκηση που υπερασπίζεται με τα συμφέροντα του κράτους αλλά συγχρόνως την εξυπηρέτηση αλλά και το δίκαιο του πολίτη.

Η κύρωση των ΔΧ μαζί με την περαίωση της κτηματογράφησης που προϋποθέτει την, με νομική ρύθμιση, κοινή ανάρτηση στοιχείων και κοινή επιτροπή εξέτασης των υποβαλλομένων αντιρρήσεων και ενστάσεων αντιστοίχως, με μεταβολή στην σύνθεση της επιτροπής ούτως ώστε όταν εξετάζονται αντιρρήσεις επί του δασικού χαρακτήρα να προεδρεύει ο δασολόγος της παρ. 3 του άρθρου 27 του ν.2664, μπορεί να αποτελέσει λύση στο όλο θέμα.

Η κοινή ανάρτηση, πρέπει να προβλέπει την ενημέρωση κάθε ενδιαφερομένου, για το περιεχόμενο του ΔΧ και των κτηματολογικών στοιχείων ταυτόχρονα, έτσι ώστε εφόσον υπάρχει αμφισβήτηση για τον δασικό χαρακτήρα, αυτή να οδηγείται ιεραρχικά πρώτα προς κρίση, δια της υποβολής σχετικής αντίρρησης, στην κοινή επιτροπή κατά το τμήμα που αφορά στον ΔΧ και στη συνέχεια, ανάλογα με το αποτέλεσμα, στην κρίση για τα ιδιοκτησιακά θέματα, σύμφωνα με τις κατά περίπτωση κείμενες διατάξεις.

Η διαδικασία της κοινής ανάρτησης θα έχει ως αποτέλεσμα:

- Την σύντμηση των χρόνων ολοκλήρωσης των δύο αυτών αυτοτελών μεν αλλά πλήρως αλληλοεξαρτώμενων έργων
- Την οικονομία και στις δύο διαδικασίες
- Την καλύτερη και ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του πολίτη
- Την πληρέστερη αξιοποίηση των μελετητικών πόρων
- Την εξασφάλιση κατάρτισης (κύρωσης) του ΔΧ
- Την αύξηση της αξιοπιστίας των κτηματολογικών εγγραφών
- Την προστασία του περιβάλλοντος
- Τον ορθολογικό σχεδιασμό του χώρου προς όφελος της αειφόρου ανάπτυξης

Οι προβλέψεις για την υλοποίηση της ανωτέρω πρότασης κοινής ανάρτησης των στοιχείων της κτηματογράφησης και του ΔΧ, ως ολοκληρωμένου πακέτου αντιμετώπισης και των λοιπών θεμάτων που σχετίζονται με θεσμικές εκκρεμότητες που δημιουργηθούν ή εν δυνάμει θα δημιουργήσουν δυσλειτουργίες και στα δύο έργα, πρέπει να είναι οι ακόλουθες σε επίπεδο νομοθετικών ρυθμίσεων:

- Διαδικασίες για παράλληλες αναρτήσεις
- Σύσταση, σύνθεση και αρμοδιότητες επιτροπών εξέτασης αντιρρήσεων ΔΧ και ενστάσεων εγγραφών ΕΚ, οι οποίες θα πρέπει να είναι παραπάνω της μιας ανά κτηματογραφική μονάδα
- Οικονομικά κίνητρα για την παραγωγικότητα των επιτροπών
- Δυνατότητα παροχής υποστηρικτικών εργασιών στις υπηρεσίες κατά την ανάρτηση, με αναθέσεις έργου σε ιδιώτες μελετητές
- Καθετοποίηση εμπλεκόμενων υπηρεσιών στην κατάρτιση του ΔΧ (τμήματα Δασικών Χαρτογραφήσεων των νομών) διοικητικά άμεσα ενταγμένα και ελεγχόμενα από την κεντρική διοίκηση – Δ/ση Δασικών Χαρτών, με αλλαγή της ισχύουσας διοικητικής δομής που αφορά στην υπαγωγή τους στις Περιφέρειες
- Τη συμμετοχή των «χορτολιβαδικών» εκτάσεων στο θεματικό περιεχόμενο του ΔΧ που αναρτάται προς κρίση του χαρακτήρα τους

2.2 ΑΙΓΙΑΛΟΣ – ΠΑΡΑΛΙΑ – ΠΑΛΑΙΟΣ ΑΙΓΙΑΛΟΣ

Η εκκρεμότητα καθορισμού του αιγιαλού σε όλη την ελληνική επικράτεια χρονολογείται από το 1940, όταν τέθηκε σε ισχύ ο πρώτος νόμος περί αιγιαλού, ο Α.Ν. 2344/1940. Παρά την έκτοτε ασκηθείσα δραστηριότητα, την ψήφιση νέου νόμου το 2001 και την παρέλευση 70 περίπου ετών, η χώρα δεν έχει αποκτήσει μέχρι σήμερα καθορισμένο αιγιαλό παρά μόνο σε ένα μικρό ποσοστό που δεν ξεπερνά στην καλλίτερη περίπτωση το 20% της συνολικής ακτογραμμής. Ακόμη χειρότερα, το ποσοστό αυτό αφορά στις περισσότερες περιπτώσεις κατακερματισμένα τμήματα της ακτογραμμής, οι δε καθορισμοί έχουν συχνά υλοποιηθεί επί διαγραμμάτων χωρίς αναγνωριστικές λεπτομέρειες, με μειωμένη ακρίβεια, με στρεβλή εσωτερική γεωμετρία που δεν ανατάσσεται, χωρίς πολλές φορές κάποια γεωαναφορά ή με εξάρτηση της οριογραμμής αιγιαλού διαμέσου αποστάσεων από σταθερά σημεία που σήμερα δεν υφίστανται στο έδαφος. Η υποχρέωση εξάρτησης των διαγραμμάτων καθορισμού από κρατικό σύστημα αναφοράς τέθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ μόλις το 1990 ως εγκύκλιος διαταγή και με νόμο το 2001. Ακόμη όμως και σήμερα εξακολουθούν να συντάσσονται διαγράμματα ανακριβή, με εσφαλμένη ή γενικευμένη εξάρτηση, ενώ πολλές φορές συντάσσονται από αναρμόδιους και κατά παγία πρακτική ουδέποτε ελέγχονται στο πεδίο επί της ουσίας, όπως ευελπιστούσε ο νομοθέτης ότι θα γινόταν μέσα από τις διατάξεις των νόμων που ίσχυσαν ή ισχύουν.

Στην ως άνω εβδομηκονταετή κακοδαιμονία έρχονται να προστεθούν η χρονοβόρα και γραφειοκρατική διαδικασία του καθορισμού που ο νέος νόμος 2971/2001 όχι μόνο δεν κατάφερε να μειώσει αλλά εν πολλοίς επιδείνωσε, καθώς για μία υπόθεση καθορισμού απαιτούνται από εννέα μήνες έως δύο με τρία χρόνια, ενώ υπεισέρχονται 22 τουλάχιστον βήματα μέχρι τη δημοσίευση της επικυρωτικής απόφασης σε ΦΕΚ, με σημαντικό κόστος για όσους αιτούνται τον καθορισμό του αιγιαλού.

Τα προβλήματα που έχουν σωρευτεί από αυτή την παρατεινόμενη εκκρεμότητα είναι πολλά και έχουν ποικίλες επιπτώσεις στην ορθολογική εξέλιξη της χώρας. Σταχυολογώντας τα θα μπορούσαν να αναφερθούν σαν πιο κρίσιμα:

- α. Τα προβλήματα καταχώρισης των κτηματογραφικών πολυγώνων της παράκτιας ζώνης στα πλαίσια του Εθνικού Κτηματολογίου.
- β. Η αδυναμία ολοκλήρωσης του χωροταξικού σχεδιασμού για την παράκτια ζώνη.
- γ. Η αδυναμία αποτελεσματικής προστασίας των ακτών από τις αυθαίρετες καταλήψεις και παρεμβάσεις αφού, σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο, η επιβολή κυρώσεων στους παραβάτες, η έκδοση πρωτοκόλλων διοικητικής αποβολής και κατεδάφισης αυθαιρέτων έργων - κατασκευών προϋποθέτει τον προηγούμενο διοικητικό καθορισμό του αιγιαλού και της παραλίας.
- δ. Ο μη εντοπισμός και η μη καταγραφή των εκτάσεων των παλαιών αιγιαλών, οι οποίες αποτελούν σημαντικό μέρος της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, ενώ ταυτόχρονα αποτελούν στις περισσότερες περιπτώσεις ευαίσθητες οικολογικά περιοχές (λιμνοθάλασσες, «δέλτα» ποταμών και χειμάρρων, αλίπεδα, έλη, κλπ) που χρήζουν ειδικής διαχείρισης και προστασίας.

Από τα παραπάνω καθίσταται πρόδηλο ότι ο καθορισμός τόσο του αιγιαλού, όσο και του παλαιού αιγιαλού με συνακόλουθο τον καθορισμό της ζώνης παραλίας και της χερσαίας ζώνης των λιμένων είναι σήμερα όχι μόνο αναγκαίος αλλά και άμεσης προτεραιότητας.

Νέο δεδομένο που επιβάλλει μια νέα θεώρηση στο θέμα του καθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού είναι τα παραδοτέα στα πλαίσια του έργου "Υποδομή Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών για ένα Σύγχρονο Κτηματολόγιο" του Επιχειρησιακού Προγράμματος "Κοινωνία της Πληροφορίας" του μέτρου 2.9 του Γ΄ ΚΠΣ. Υπάρχουν πλέον κατάλληλα τοπογραφικά υπόβαθρα για το σύνολο της χώρας τόσο για τον αιγιαλό όσο και για τον παλαιό αιγιαλό. Συγκεκριμένα οι έγχρωμοι παράκτιοι ορθοφωτοχάρτες κλίμακας 1:1.000 με ταυτόχρονη παροχή υψομετρικής πληροφορίας αντίστοιχης ακρίβειας μπορούν να αποτελέσουν το υπόβαθρο για την χάραξη των γραμμών αιγιαλού και παραλίας, οι δε ορθοφωτοχάρτες κλίμακας 1:5.000 των αεροφωτογραφιών έτους φωτοληψίας 1945, αποτελούν στις περισσότερες περιπτώσεις το υπόβαθρο αναφοράς για την εκτίμηση της ύπαρξης ή μη φαινομένου παλαιού αιγιαλού. Επί πλέον στα πλαίσια του ίδιου έργου (και μετά από πρόταση του ΤΕΕ στις 30-6-2004 στα πλαίσια της αξιολόγησης του έργου των Υποδομών Δεδομένων) έχει επί πλέον προσδιοριστεί - με αντικειμενικό τρόπο βάσει ειδικών προδιαγραφών - και μια κατ' αρχήν οριοθέτηση της γραμμής αιγιαλού.

Προτείνεται όπως με σχετική νομοθετική ρύθμιση (τροποποίηση του Ν. 2971/2001) οι έγχρωμοι ψηφιακοί παράκτιοι ορθοφωτοχάρτες, φωτοληψίας 2007, να αποτελούν πλέον υποχρεωτικά το προβλεπόμενο υπόβαθρο του άρθρου 4.2 του Ν. 2971/2001. Με αυτήν την ρύθμιση το συνολικό άμεσο χρηματικό και μόνο όφελος για τους ενδιαφερόμενους (ιδιώτες και κράτος) παράκτιων ιδιοκτησιών είναι της τάξης των 85.000.000 ευρώ. Με την ίδια νομοθετική ρύθμιση θα προβλέπεται η διαδικασία ελέγχου και διόρθωσης της κατ' αρχήν οριοθέτησης της γραμμής αιγιαλού που έχει παραχθεί στα πλαίσια του Γ΄ ΚΠΣ. Αυτή η διαδικασία ελέγχου και διόρθωσης, με συγκεκριμένα κριτήρια και προδιαγραφές, προτείνεται όπως πραγματοποιηθεί από επιτροπές (επί τηθεία έργου αποκλειστικής απασχόλησης) που θα οριστούν σε κάθε Περιφέρεια της χώρας και η επικύρωσή τους θα γίνει από τον Γ.Γ. της κάθε Περιφέρειας. Ο καθορισμός της ζώνης και κατά συνέπεια της οριογραμμής της παραλίας προτείνεται να ακολουθεί τον καθορισμό του αιγιαλού και του παλαιού αιγιαλού. Η πρόταση αυτή γίνεται πρώτον γιατί η όποια δικαστική αμφισβήτηση της οριογραμμής παραλίας μπορεί να ακυρώνει και την οριογραμμή αιγιαλού και δεύτερον γιατί ο καθορισμός της παραλίας μέχρι σήμερα έχει δημιουργήσει μόνο τριβές, υπέρμετρες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της συνολικής διαδικασίας καθορισμού (ιδίως σε εντός ορίων οικισμών περιοχές όπου απαιτείται ο προηγούμενος προσδιορισμός της νόμιμης

γραμμής δόμησης από την ΔΙΠΕΧΩ της οικείας Περιφέρειας). Η θεσμοθέτηση της γραμμής αιγιαλού - με την παραπάνω διαδικασία του ενιαίου καθορισμού της - θα θεσμοθετεί ταυτόχρονα – στα πλαίσια της ίδιας νομοθετικής ρύθμισης - τον καθορισμό ζώνης προστασίας μέχρι τον καθορισμό και της γραμμής παραλίας. Έτσι τυχόν επικείμενες κατασκευές (κτίσματα κλπ) που δεν υπάρχουν σε αυτούς τους ορθοφωτοχάρτες σε ζώνη 30μ [σε ειδικές περιπτώσεις (νησιά, Λαυρεωτική κλπ) μπορεί να είναι και 50 ή 100 μέτρα ανάλογα με τις ήδη θεσμοθετημένες Ζ.Ο.Ε.] όχι μόνο δεν θα αποζημιώνονται και δεν θα λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό της γραμμής παραλίας, αλλά θα ενεργοποιούνται και οι διαδικασίες κατεδάφισης, που σημειωτέον ότι προϋπόθεσή τους είναι η ύπαρξη θεσμοθετημένου αιγιαλού και παραλίας. Σε κάθε περίπτωση η αίτηση έκδοσης άδειας οποιονδήποτε οικοδομικών εργασιών και τεχνικών έργων σε παράκτια ζώνη θα απαγορεύεται αν δεν έχει καθοριστεί και η γραμμή παραλίας.

Ειδικά για τις οριογραμμές του παλαιού αιγιαλού, όπου διαπιστώνεται η ύπαρξή του, θα πρέπει να σημειωθεί ότι είναι απαραίτητες όχι μόνο για λόγους περιβαλλοντικής προστασίας αλλά και γιατί οι εγγραφές των γεωτεμαχίων μεταξύ των οριογραμμών αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού (εάν διαπιστωθεί ότι υπάρχει) αποτελούν ξεχωριστές εγγραφές υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου (ιδιωτικές εκτάσεις του Ελληνικού Δημοσίου). Η Κτηματολόγιο ΑΕ έχει ολοκληρώσει, μέσα από άλλη δράση, το πρόγραμμα σύνταξης ορθοφωτοχαρτών κλίμακας 1:5.000 των αεροφωτογραφιών έτους φωτοληψίας 1945, οι οποίες στις περισσότερες περιπτώσεις αποτελούν το υπόβαθρο αναφοράς για την εκτίμηση της ύπαρξης ή μη φαινομένου παλαιού αιγιαλού. Συνεπώς διευκολύνεται τρόπον τινά το όλο έργο του εντοπισμού και της οριοθέτησης με σύγκριση των δύο σειρών ορθοφωτοχαρτών, του 1945 και των σύγχρονων ψηφιακών ορθοφωτοχαρτών.

Ένα ειδικό θέμα που θα πρέπει επίσης να αντιμετωπιστεί είναι η υιοθέτηση ή η απόρριψη των οριογραμμών αιγιαλού που ήδη ισχύουν. Απαιτείται μεγάλη προσοχή στη θέσπιση κριτηρίων για την αποδοχή ή απόρριψη ενός καθορισμένου αιγιαλού. Πρακτικά μία καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού θα πρέπει να απορρίπτεται όταν αποδεικνύεται προδήλως εσφαλμένη ή η εφαρμογή της στα σύγχρονα υπόβαθρα είναι αδύνατη ή γίνεται με περισσότερους από έναν τρόπους. Σε κάθε περίπτωση η όποια αναθεώρηση δεν θα πρέπει να θέτει σε αμφισβήτηση διαμορφωμένες καταστάσεις με βάση τα ισχύοντα διαγράμματα καθορισμού, αλλά και να μην δημιουργεί το παραμικρό έδαφος έγερσης διεκδικήσεων σε βάρος των κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων. Οι εφαρμογές των καθορισμένων αιγιαλών στα νέα υπόβαθρα είναι από μόνες τους ένα σημαντικό έργο, το οποίο θα πρέπει να διεκπεραιωθεί κατά πρώτη προτεραιότητα. Το μέγεθος του έργου αναμένεται να διογκωθεί από την ανάγκη εφαρμογής των διαγραμμάτων καθορισμού που έχουν συνταχθεί σε ανεξάρτητο σύστημα αναφοράς. Σε κάθε περίπτωση, και στο βαθμό που το έργο αυτό δεν έχει ολοκληρωθεί ανεξάρτητα και πριν την κτηματογράφηση του υπολοίπου της χώρας, θα πρέπει να αντιμετωπιστεί από τους αναδόχους των κτηματογραφήσεων πριν την ανάρτηση των κτηματογραφικών διαγραμμάτων και θα αποτελεί αντικείμενο της δημόσιας ανάρτησης της κτηματογράφησης.

Ο ενιαίος καθορισμός των οριογραμμών αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού στο σύνολο της χώρας, με την παραπάνω πρόταση, μπορεί να έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ανάρτηση της κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας. Στο βαθμό που αυτή η πρόταση δεν γίνεται άμεσα αποδεκτή -ή η υλοποίηση της καθυστερεί, τότε ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 2^α του 2308/95, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Έτσι η Κτηματολόγιο Α.Ε. ένα μήνα πριν την Ανάρτηση των Κτηματολογικών Διαγραμμάτων αποστέλλει στις Υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου κτηματογραφικό υψομετρικό διάγραμμα κλίμακας 1:1.000 του άρθρου 4.2

του Ν. 2971/2001, που δεν είναι άλλο από τους ήδη παραχθέντες έγχρωμους ψηφιακούς ορθοφωτοχάρτες, συμπληρωμένους με τα όρια των γεωτεμαχίων και φερόμενους ιδιοκτήτες αυτούς της ανάρτησης της κτηματογράφησης. Η κατ' αρχάς οριοθέτηση της γραμμής αιγιαλού θα αποτελεί για τα κτηματογραφικά διαγράμματα της Ανάρτησης το προς την θάλασσα όριο των ιδιοκτησιών. Έτσι θα προσδιορίζεται κατά την Ανάρτηση η προσωρινή κτηματολογική εγγραφή ειδικού χαρακτήρα, δηλαδή η ζώνη ξηράς μεταξύ της ακτογραμμής (που υπάρχει επίσης ως γραμμή στο ίδιο έργο του μέτρου 2.9 του Γ' ΚΠΣ) και της προσωρινής γραμμής αιγιαλού.

Με βάση τις προβλέψεις του ίδιου άρθρου (2^α του 2308/95) οι Κτηματικές Υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου ελέγχουν και θεωρούν τα υποβληθέντα διαγράμματα εντός 1 μηνός από την παραλαβή τους και τα υποβάλλουν στις αρμόδιες Επιτροπές του άρθρου 3 του Ν. 2971/2001 για τον καθορισμό των γραμμών. Η ορθότητα και πληρότητα των πρώτων εγγραφών και κυρίως η προστασία των συναλλασσομένων, απαιτεί όπως η διαδικασία καθορισμού έχει ολοκληρωθεί στο διάστημα από την Ανάρτηση έως τις πρώτες εγγραφές. Η αξιοποίηση της δυνατότητας που προβλέπεται από το Άρθρο 6 παρ. 7 του Ν. 2664/98 για μεταβολές των πρώτων εγγραφών από την μετά το πέρας της κτηματογράφησης καθορισμό των οριογραμμών αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού θα πρέπει να αποτελεί την εξαίρεση και όχι τον κανόνα. Για αυτόν τον λόγο θα πρέπει να εξεταστούν και ληφθούν όλα τα αναγκαία θεσμικά και διοικητικά μέτρα ώστε εντός 25 μηνών (1 μήνας πριν την ανάρτηση έως ένα μήνα πριν τις πρώτες εγγραφές) να έχουν θεσμοθετηθεί οι εν λόγω οριογραμμές.

Η προαναφερόμενη διαδικασία καθορισμού στα πλαίσια της κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας δεν αποτελεί την κύρια πρότασή μας, που είναι ο ενιαίος καθορισμός των οριογραμμών αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού για το σύνολο της χώρας πριν την έναρξη της κτηματογράφησης της ή έστω την ανάρτηση της, δηλαδή σε 3-4 χρόνια από σήμερα.

2.3 ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ ΚΑΙ Η ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΙΘΡΟΥ ΧΩΡΑΣ

2.3.1 Αναγκαιότητα Χρήσης του ΣΑΑ

Η λειτουργία του θεσμού του ΕΚ στην ύπαιθρο χώρα, όπως υποστηρίζεται από πολλούς ακαδημαϊκούς και πολιτικούς παράγοντες, είναι πρωτεύουσας σημασίας τόσο για την πραγματική κατοχύρωση της ιδιωτικής και δημόσιας περιουσίας όσο και για την περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας αφού στην ύπαιθρο, εν αντιθέσει με τις εντός σχεδίων πόλεων και οικισμών περιοχές, δεν υπάρχει καμιά γεωαναφορά των ιδιοκτησιών (οδοί και αριθμοί των πόλεων), δεν υπάρχει άμεση εποπτεία της ιδιοκτησίας (οι ιδιοκτήτες κατοικιών σ' άλλες πόλεις ακόμη και στο εξωτερικό), και όπου η γεωργική γη δεν μπορεί να "μετατραπεί" σε οικιστική ή δεν έχει έντονη παραγωγική δυνατότητα, χάνει την αξία της και άρα εγκαταλείπεται και σταδιακά δεν μπορεί να εντοπισθεί.

Από τα παραπάνω φαίνεται και η πραγματική δυσκολία, ο χρόνος και το χρήμα που πρέπει να δαπανηθεί για να γίνει από μηδενική βάση η κτηματογράφηση της υπαίθρου.

Το ΤΕΕ στην πρόταση που εκπόνησε το 1994 για τη σύνταξη του ΕΚ στη χώρα, με εντολή του τότε Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, είχε εντοπίσει το όλο θέμα και για την ύπαιθρο χώρα, θεωρούσε ότι το ΕΚ θα άρχιζε με την ένταξη των Ελαιοκομικών και Αμπελουργικών Μητρώων. Άλλωστε η ορθή σύνταξη των μητρώων αυτών, ήταν από τις πρωταρχικές διεκδικήσεις του τεχνικού κόσμου της χώρας από το 1990 (Υπουργός Γεωργίας ο Τοπογράφος Μηγ/κός κ. Κοσκινάς).

Εν τω μεταξύ οι συνθήκες για την απόδοση της γεωργικής επιδότησης της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στην εφαρμογή της κοινής αγροτικής πολιτικής της ΕΕ (ΚΑΠ), άλλαξαν σημαντικά τα τελευταία χρόνια, τόσο στη δομή των ενισχύσεων, όσο και στις απαιτήσεις του Ολοκληρωμένου Συστήματος Διαχείρισης και ελέγχου. Από τις ενισχύσεις που συνδέονταν άμεσα με την παραγωγή, το σύστημα εξελίχθηκε σε επιδοτήσεις βασισμένες στην έκταση.

Η χώρας μας προχώρησε, πέραν των προαναφερόμενων μητρώων, στη σύνθεσή τους με τη χαρτογραφική απεικόνιση των αροτριάων εκτάσεων του ΟΣΔΕ και εν συνεχεία στο Σύστημα Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων (ΣΑΑ) των Αιτήσεων Ενιαίας Ενίσχυσης (ΑΕΕ) που απεικονίζει το σύνολο των καλλιεργούμενων γεωτεμαχίων. Το 2003 με τον ΚΑΝ(ΕΚ)1782/2003 καθιερώνεται το καθεστώς της ενιαίας ενίσχυσης και θεσμοθετείται το Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου αυτού (ΟΣΔΕ) που έχει έξι (6) συστατικά στοιχεία (Κεφ.4 άρθρο17). Ένα απ' αυτά είναι το Σύστημα Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων (LPIS ή LPIS/GIS, Κεφ.4 άρθρο 20) που στον ΚΑΝ(ΕΚ)796/2004, που συμπληρώνει και εξειδικεύει τον προηγούμενο, προδιαγράφεται η αποδεικτική του ισχύς και διαδικασία (Μέρος ΙΙ, Τίτλος Ι, Άρθρο 6, παρ. 1 & 2 αντίστοιχα). Η εφαρμογή του LPIS, έγινε υποχρεωτική για όλα τα Κράτη Μέλη από την 1^η Ιανουαρίου 2005.

Στην Ελλάδα καθιερώθηκε το σύστημα των Ενοτήτων Ελέγχου, δηλαδή γεωγραφικές πολυγωνικές οντότητες που ορίζονται από "μόνιμα όρια" τεχνικά ή φυσικά επί του εδάφους (δρόμοι, ρέματα κλπ) και περιλαμβάνουν αμιγείς, προκαθορισμένες και μικτές χρήσεις γης. Στα πλαίσια του συστήματος αυτού, όλα τα αγροτεμάχια για τα οποία ζητείται επιδότηση εντοπίζονται από τους παραγωγούς και τους φορείς συλλογής των Αιτήσεων, στο τοπογραφικό υπόβαθρο και κωδικοποιούνται, αποκτώντας μοναδικό κωδικό, ο οποίος αποτελείται από τον κωδικό της Ενότητας Ελέγχου εντός της οποίας ευρίσκονται και ενός αύξοντα 3-ψήφιου αριθμού ανά αγροτεμάχιο. Ως Αγροτεμάχιο στο LPIS νοείται "η συνεχής έκταση γης – η οποία αποτελείται από ένα ή περισσότερα συνεχή κτηματολογικά τεμάχια η τμήματα αυτών – επί της οποίας καλλιεργείται μία μόνο ομάδα καλλιεργειών από έναν μόνο γεωργό". Η παραπάνω διαδικασία πραγματοποιείται έναντι χρηματικού αντιτίμου που καταβάλλεται από τον δηλούντα και είναι ανάλογο με το πλήθος των αγροτεμαχίων. Να σημειωθεί Ετήσιο κόστος από 50 ευρώ και άνω.

Μέχρι το 2008 χρησιμοποιείτο το σύστημα Ενοτήτων ελέγχων που είχε δημιουργηθεί, οργανωθεί και εξελιχθεί από την Δ/ση Τοπογραφικής του ΥΠΑΑΤ. Για την δημιουργία του είχαν χρησιμοποιηθεί υπόβαθρα, κυρίως ορθοφωτοχάρτες του 1995-1998 και σε κάποιες περιοχές το σύστημα είχε ανανεωθεί με την χρήση ορθοφωτοχαρτών από δορυφορικές εικόνες λήψης έτους 2003. Όσον αφορά τα αγροτεμάχια, τα έτη 2002, 2003, 2006 έγινε ψηφιοποίηση όλων των δηλωμένων αγροτεμαχίων και ΓΣΠ από ανάδοχους, υπό την επίβλεψη της Δ/σης Τοπογραφικής. Όταν έγινε η σύνδεση της βάσης των αγροτεμαχίων με τα στοιχεία των δηλώσεων πάνω από το 20% δεν συνδέθηκαν (ασυσχέτιστα) και ένας μεγάλος αριθμός ήταν επικαλυπτόμενα ΟΣΔΕ- ΜΗΤΡΩΑ.

Σύμφωνα με τους κοινοτικούς κανονισμούς το Κράτος Μέλος οφείλει κάθε πέντε χρόνια να ανανεώνει το παραπάνω χαρτογραφικό υπόβαθρο εντοπισμού των αγροτεμαχίων που περιλαμβάνει τους ορθοφωτοχάρτες και το σύστημα ενοτήτων. Στόχος η ενημέρωση του συστήματος με τις μεταβολές στην γεωργική γη που προέρχονται από την δημιουργία μεγάλων τεχνικών έργων, από την εκπόνηση αναδασμών κλπ, καθώς επίσης και η ικανοποίηση της απαίτησης του άρθρου 6. παρ. 2 του κανονισμού 796/2004, σύμφωνα με τον οποίο κάθε κράτος μέλος πρέπει να εξασφαλίζει ότι, για τουλάχιστον το 75% των ενοτήτων ελέγχου που αποτελούν αντικείμενο ενίσχυσης, πάνω από το 90% της αντίστοιχης έκτασης της ενότητας θα πρέπει να είναι "επιλέξιμη" σύμφωνα με το καθεστώς της ενιαίας ενίσχυσης. Η κατά τα ανωτέρω εκτίμηση γίνεται σε ετήσια βάση με την χρησιμοποίηση κατάλληλων στατιστικών μεγεθών.

Την παραπάνω απαίτηση η Ελλάδα όφειλε να την ικανοποιήσει τουλάχιστον από το 2003. Για την μη υλοποίηση της πληρώνονταν κάθε χρόνο καταλογισμοί ύψους πολλών εκατομμυρίων ευρώ.

Η χώρα μας συμφώνησε με την ΕΕ την εξ ολοκλήρου ανανέωσή του χαρτογραφικού υποβάθρου, ως βασικό συστατικό στοιχείο του ΟΣΔΕ με τελική προθεσμία τις 31-12-2008 και την απειλή της διακοπής των κονδυλίων επιδοτήσεων, όπως έγινε σε γειτονικές χώρες (συνολικό κόστος του νέου υποβάθρου περίπου 10.000.000 €. Το παραπάνω έργο εκπονήθηκε στο σύνολό του από την ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ.

Παράλληλα στο πλαίσιο της κοινής αγροτικής πολιτικής, εφαρμόζεται για πρώτη χρονιά φέτος (από την 1^η Ιαν. 2009) ο νέος κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 73/2009 του Συμβουλίου και σύμφωνα με το άρθρο 14 η χώρα μας θεσπίζει και διαχειρίζεται το ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης και ελέγχου, το καλούμενο "Ολοκληρωμένο Σύστημα". Το ολοκληρωμένο σύστημα περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τα ακόλουθα στοιχεία:

- α) Ηλεκτρονική βάση δεδομένων(καταγράφονται, για κάθε γεωργική εκμετάλλευση, τα δεδομένα που περιέχονται στην ενιαία αίτηση ενίσχυσης)
- β) Σύστημα αναγνώρισης αγροτεμαχίων (περιλαμβάνει το νέο χαρτογραφικό υπόβαθρο και εντοπίζονται και ψηφιοποιούνται τα αγροτεμάχια σύμφωνα με εγκυκλίους και οδηγίες της Διεύθυνσης Τεχνικών Ελέγχων και Οργάνωσης Πληροφοριακών συστημάτων του ΟΠΕΚΕΠΕ σε περιβάλλον GIS
- γ) Ενιαία αίτηση ενίσχυσης
- δ) Ολοκληρωμένο σύστημα ελέγχου (προβλέπονται να πραγματοποιούνται διοικητικοί έλεγχοι (οπτικοί – χειρόγραφοι έλεγχοι σε επίπεδο αίτησης καθώς και κεντρικοί μηχανογραφικοί έλεγχοι) και επιτόπιοι έλεγχοι (κλασικοί ή μέσω τηλεπισκόπησης), κατά τρόπον ώστε να εξασφαλίζεται η αποτελεσματική εξακρίβωση της τήρησης των όρων για τη χορήγηση των ενισχύσεων, καθώς και των απαιτήσεων και προτύπων που σχετίζονται με την πολλαπλή συμμόρφωση.
- ε) Ενιαίο σύστημα καταγραφής της ταυτότητας κάθε γεωργού που υποβάλει αίτηση ενίσχυσης(χρησιμοποιείται ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) αυτού. Ο Α.Φ.Μ εξασφαλίζει μοναδικό προσδιορισμό της ταυτότητας σε σχέση με όλες τις αιτήσεις ενίσχυσης που υποβάλλει ο ίδιος γεωργός)

Η συλλογή των παραπάνω δεδομένων πραγματοποιείται στις 105 ΕΑΣ της χώρας στις οποίες έχει εγκατασταθεί η ανάλογη υλικοτεχνική υποδομή καθώς και η αντίστοιχη εφαρμογή καταγραφής περιγραφικών και γεωχωρικών δεδομένων. Το κόστος για τα έτη 2009 και 2010 και μόνο για τους κατά κύριο επάγγελμα αγρότες που ανέρχονται περίπου στους 300.000 με 350.000 είναι 50.000.000 ευρώ. Υπάρχουν και οι μη κατά κύριο επάγγελμα αγρότες οι οποίοι ανέρχονται και αυτοί περίπου στις 300.000 και οφείλουν να πληρώνουν για την δήλωση τους, δηλαδή από 50 ευρώ και άνω, έκαστος. Αυτό σημαίνει επίσης περίπου 20.000.000 ευρώ ανά αντίστοιχο έτος, τα οποία θα καταβάλλονται στις ΕΑΣ.

Μέχρι και το 2008 παρ' όλες τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν και τα χρήματα που δαπανήθηκαν, όπως αναλύεται στην επόμενη παράγραφο, το αποτέλεσμα δεν ήταν η δημιουργία ενός αξιόπιστου συστήματος LPIS. Βασικοί παράγοντες που συντέλεσαν στην δημιουργία του παραπάνω αποτελέσματος είναι οι κάτωθι :

- Οι εμπλεκόμενοι φορείς είναι πολλοί και πολλές φορές με αλληλοσυγκρουόμενα συμφέροντα.
- Δεν υπήρξε ποτέ ενιαίος σχεδιασμός για τη δημιουργία του από τα επιμέρους αρχεία που εκπονούνται, με διαφορετικές προδιαγραφές και "ακρίβειες".

- Δεν ελήφθη υπόψη και δεν προδιαγράφηκε – κοστολογήθηκε αναλόγως η έλλειψη κτηματολογίου ή έστω κάποιων αρχικών θεσμικών γραμμών που προσωποκεντρικά να προσδιορίζουν τα όρια των εκμεταλλεύσεων.
- Η βασική εργασία της αναγνώρισης (προσδιορισμού – απεικόνισης) των αγροτεμαχίων έγινε αποσπασματικά και χωρίς ενιαίο συντονισμό από στελεχιακό δυναμικό διαφόρων ειδικοτήτων αλλά και ικανοτήτων, με ελεύθερη διαπραγμάτευση της αμοιβής τους από τις κατά τόπους ΕΑΣ. Οι όποιες αστοχίες του προγράμματος αναγνώρισης αγροτεμαχίων συνήθως οφείλονται στις ελλείψεις τεχνογνωσίας και ειδικότερα τεχνικών προδιαγραφών αναφορικά με τον εντοπισμό και την απεικόνιση των αγροτεμαχίων από τις ΕΑΣ, που είναι μέχρι σήμερα αρμόδιες για τη συλλογή των δηλώσεων και τον εντοπισμό στους ορθοφωτοχάρτες των αγροτεμαχίων.
- Δεν υπήρξε κανένας έλεγχος αξιοπιστίας αυτής της καταγραφής των αγροτεμαχίων (που ούτως ή άλλως όπως υλοποιήθηκε αυτό θα ήταν αδύνατο) και τα "κλεισίματα" έγιναν βάσει της εικονικής πραγματικότητας των χορηγούμενων ενισχύσεων.

Σήμερα και σύμφωνα με τις καινούργιες προδιαγραφές (δημιουργία συστήματος GIS, σύνδεση περιγραφικών δεδομένων με γεωχωρικά, δηλούντα-αγροτεμάχιο, ενιαίες προδιαγραφές και σύστημα συλλογής, κεντρική βάση δεδομένων) αναμένεται η δημιουργία ενός πιο αξιόπιστου, τουλάχιστον από τεχνικής πλευράς, αποτελέσματος. Την συγκεκριμένη χρονική στιγμή δεν είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε την έκβαση και να αξιολογήσουμε ποιοτικά τα παραγόμενα δεδομένα του έργου, γιατί έχει προχωρήσει μόνο στο 45% της ολοκλήρωσής του και υπάρχει η ιδιομορφία ότι η κάθε ΕΑΣ έχει δουλέψει με διαφορετικό τρόπο και φιλοσοφία προσέγγισης. Πρέπει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τις προθεσμίες της ΕΕ το έργο έπρεπε να έχει ολοκληρωθεί μέχρι 15/05/2009. Στα κλιμάκια ελέγχου που έχουν επισκεφτεί τη χώρα μας έχουμε ανακοινώσει μία καθυστέρηση στην υλοποίηση της ψηφιοποίησης λόγω της πρώτης χρονιάς εφαρμογής του συστήματος, δεσμευόμενοι για την ολοκλήρωσή της πριν την πληρωμή των αγροτικών ενισχύσεων (Εναρξη 01/12/2009). Η παραπάνω δέσμευση δεν φαίνεται να μπορεί να πραγματοποιηθεί.

Όποια όμως και να είναι η αξιοπιστία του ΣΑΑ δεν αλλάζει το γεγονός ότι επί μια 10ετία οι καλλιεργητές δηλώνουν, καταγράφουν και διορθώνουν τα αγροτεμάχιά τους, έχουν δηλαδή μια αντίληψη για κάποια δήλωση καλλιέργειας – ιδιοκτησίας και βέβαια όλα αυτά υπάρχουν ψηφιακά καταγεγραμμένα σε αρχεία και διαγράμματα.

Έτσι η υποχρεωτική από τις Γ.Π του ΕΚ εκπόνηση του πρόχειρου κτηματογραφικού υποβάθρου, επί του οποίου κατά την υποβολή της δήλωσης του ν.2308/95, προσδιορίζονται τα δηλούμενα ακίνητα, πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει τα προαναφερόμενα στοιχεία διαφορετικά, θα πρέπει με επίγειες μεθόδους και επί τόπου οριοδείξεις, να κτηματογραφηθεί όλη η χώρα εξ αρχής. Και αυτό γιατί είναι προφανές, αλλά έχει αποδειχθεί πλέον και στην πράξη, ότι στις αγροτικές περιοχές, στην πλειονότητα των περιπτώσεων, δεν μπορεί να εντοπισθεί η ιδιοκτησία μόνο επί του χάρτη μέσα σ' ένα γραφείο.

Τέλος και σύμφωνα με τα παραπάνω, εκτός των αναγκαιοτήτων που προκύπτουν από την ανάλυση τεχνικών απαιτήσεων και χρονικών προσδιορισμών, υπάρχει η ηθική υποχρέωση έναντι του Έλληνα πολίτη- αγρότη όλα αυτά τα χρήματα που καταβάλει και η ταλαιπωρία που υφίσταται κάθε χρόνο, να αποφέρουν ένα ανταποδοτικό κέρδος, με όποιες αναγκαίες προτάσεις βελτίωσης ή διόρθωσης του νέου Iπis, χρειαστεί να γίνουν.

2.3.2 Αξιοποίηση του ΣΑΑ

Το νέο σύστημα αναγνώρισης αγροτεμαχίων αποτελείται:

A) Από τους ορθοφωτοχάρτες, οι οποίοι παρήχθησαν από δορυφορικές εικόνες VHR χρονολογίας κυρίως του 2007(80%), λιγότερες του 2006 και περίπου 300 του 2005, κλίμακας 1/5000. Ο διαγωνισμός προέβλεπε την δημιουργία 9000 ορθοφωτοχαρτών της διανομής ΕΓΣΑ '87 από τις 13.000 που καλύπτουν το σύνολο της χώρας.

Τελικά παρήχθησαν περίπου 9670 και η υπόλοιπη έκταση της χώρας καλύφθηκε με την παροχή ορθοφωτοχαρτών από την Κτηματολόγιο ΑΕ η οποία εκπονούσε παράλληλα το έργο αεροφωτογράφισης της χώρας και παραγωγής ορθοφωτοχαρτών 1/5000 για τις ανάγκες της κτηματογράφησης.

B) Από τις ενότητες, που είναι πολύγωνα που θα καλύπτουν όλη την Ελλάδα, τα όρια των οποίων είναι τεχνικά ή φυσικά όρια επί του εδάφους (δρόμοι, ρέματα κλπ) και η έκταση τους κυμαίνεται περίπου από 50 μέχρι και 300 η 500 στρέμματα ανάλογα με τον κωδικό χρήσης. Συνδέονται με αλφαριθμητικές πληροφορίες, μεταξύ των οποίων και ο κωδικός χρήσεων γης (περιλαμβάνονται 17 κωδικοί). Κάθε Ενότητα συνδέεται με ένα μοναδικό 10ψήφιο κωδικό. Οι Ορθοφωτοχάρτες και οι Ενότητες αποτελούν υπόβαθρο για τα περισσότερα προγράμματα (π.χ. ΟΣΔΕ και Μητρώα). Ο 10ψήφιος κωδικός της Ενότητας χρησιμοποιείται στα 10 πρώτα ψηφία τόσο για τους κωδικούς των αγροτεμαχίων του ΟΣΔΕ όσο και για τους κωδικούς των αγροτεμαχίων των Μητρώων. Αρχικά παρήχθησαν 127.000 Km² και παραδόθηκαν στον ΟΠΕΚΕΠΕ και προοδευτικά μέχρι και σήμερα συμπληρώνονται τα κενά προκειμένου να καλυφθούν περίπου τα 131.000 με 132.000 Km².

Γ) Από τις υποενότητες, που είναι πολύγωνα τα οποία περιλαμβάνονται στις νέες ενότητες και χαρακτηρίζουν τις «μη επιλέξιμες περιοχές» δηλαδή τις περιοχές που δεν μπορούν να δηλωθούν καλλιέργειες γιατί κρίνεται φωτοερμηνευτικά ότι είναι ακατάλληλες για καλλιέργεια η έχουν εγκαταλειφθεί.

Δ) Τα αγροτεμάχια συνδεδεμένα με τα περιγραφικά στοιχεία της καλλιέργειας και του δηλούντα. Μέχρι σήμερα έχουν ψηφιοποιηθεί περίπου το 45% από τα 6.500.000 αναμενόμενα αγροτεμάχια χωρίς να έχουν επικαιροποιηθεί και διορθωθεί τα σφάλματα ψηφιοποίησης, διπλοδηλώσεων – διεκδικήσεων και σφάλματα εντοπισμού.

Σημειώνεται ότι έστω και τώρα πρέπει τελεσίδικα να ρυθμιστεί νομικά η συνολική διαδικασία τήρησης του χαρτογραφικού υποβάθρου καθώς και η διόρθωση του όπως προκύπτει από τις δηλώσεις των αγροτών που εκτός από τις αστοχίες που σχετίζονται με τη δημιουργία των ορίων ενοτήτων και υποενοτήτων, χαρακτηρισμών χρήσεων γης, αλλαγής ορθοφωτοχαρτών και δημιουργίας νέων ενοτήτων σε περίπτωση εκπόνησης μεγάλων τεχνικών έργων ή αναδασμών κλπ συμπεριλαμβάνει και τις αστοχίες αναφορικά με τον ορθό εντοπισμό και οριοθέτηση των αγροτεμαχίων - καλλιεργειών.

Η αρμοδιότητα δόθηκε στην ΑΓΡΟΓΗ ΑΕ αρχικά με Απόφαση Υπουργού η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ2622β/23-12-2008 και στην συνέχεια με νομοθετική ρύθμιση (άρθρο 16 του νόμου 3790/2009, ΦΕΚ 143 Α/2009) συνοδευόμενη με τη σχετική Ερμηνευτική Εγκύκλιο. Βάσει των παραπάνω ανατίθεται "...η σύνταξη, η συμπλήρωση, η τήρηση και η ανανέωση του τοπογραφικού υποβάθρου των ορθοφωτογραφιών και του συστήματος ενοτήτων, υποενοτήτων που αφορούν στις γεωργικές και κτηνοτροφικές εκμεταλλεύσεις της χώρας με στόχο οι δραστηριότητες αυτές να συντελέσουν στην όσο το δυνατόν συντομότερη ολοκλήρωση των προβλεπομένων από την Ευρωπαϊκή Ένωση ελέγχων για την έγκαιρη καταβολή των κοινοτικών ενισχύσεων στους δικαιούχους Έλληνες αγρότες...."

Αναλυτικότερα η εργασία αυτή περιλαμβάνει:

1. Την συμπλήρωση και διαχρονική ανανέωση των ορθοφωτογραφιών που συνθέτουν το αναγκαίο, από την Κοινοτική Νομοθεσία, τοπογραφικό υπόβαθρο για το Σύστημα Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων της Ενιαίας Αίτησης Ipris και καλύπτουν το σύστημα της χώρας.
2. Την ετήσια συμπλήρωση, ανανέωση και επικαιροποίηση βάσει των μεταβολών που επέρχονται του συστήματος ενοτήτων και υποενοτήτων
3. Τον εμπλουτισμό του Σύστημα Αναγνώρισης Αγροτεμαχίων της Ενιαίας Αίτησης με τις ψηφιακές γεωγραφικές βάσεις δεδομένων που συντάσσονται στη χώρα, όπως: τα όρια των αστικών περιοχών όπως αυτά θα πρέπει να προκύψουν από το πρόγραμμα "Ηλεκτρονική Πολεοδομία", το όριο απαλλοτρίωσης του Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος που εκπονείται από την ΓΑΙΑΟΣΕ, τις δασικές εκτάσεις και τα όρια αιγιαλού και παραλίας από τα προγράμματα της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., όταν ολοκληρωθούν, θεσμοθετημένες περιοχές με περιορισμούς στην καλλιέργεια λόγω προστασίας του περιβάλλοντος (Natura), ΓΑΕΚ κλπ .

Επομένως σαφώς προκύπτει ότι οι ίδιες Ενότητες θα μπορούσαν σχεδόν στο σύνολο τους να χρησιμοποιηθούν σαν ενότητες - κτηματολογικοί τομείς στο κτηματολόγιο. Όμως, όπως προαναφέρθηκε, ούτε φέτος που η εφαρμογή των προδιαγραφών θα μπορούσε να καλύψει μέρος των προβλημάτων, δεν έχει προβλεφτεί η μεθοδολογία του ορθού εντοπισμού και ο έλεγχος της άναρχης ψηφιοποίησης των τεμαχίων που τουλάχιστον τα προηγούμενα χρόνια επηρεαζόταν από τοπικά συμφέροντα. Πιο συγκεκριμένα δεν έχει καθοριστεί με σαφήνεια, σύμφωνα με ποια μεθοδολογία ποιοτικού ελέγχου θα αξιολογηθούν τα δεδομένα ψηφιοποίησης, πότε και πως θα καταχωρηθούν οι επιλύσεις προβλημάτων διπλοδηλώσεων ή επικαλύψεων που προκύπτουν από διεκδικήσεις, ποιος φορέας θα πραγματοποιήσει τόσο τον έλεγχο όσο και τις διορθώσεις. Επιπλέον πρέπει να επιστημονούμε ότι φέτος ψηφιοποιούνται όρια επιλέξιμης καλλιέργειας που σημαίνει ότι τα δηλούμενα αγροτεμάχια σε πολλές περιπτώσεις χάνουν το κανονικό σχήμα και απομακρύνονται από τα όρια της ιδιοκτησίας.

Απαιτείται λοιπόν μια συνδυαστική μελέτη που θα λαμβάνει υπόψη τα παραγόμενα στοιχεία του ΣΑΑ της φετινής χρονιάς, τα ψηφιοποιημένα αρχεία των προηγούμενων ετών καθώς και τη βάση δεδομένων των εποικιστικών εκτάσεων και διανομών που ολοκληρώνονται, ώστε, με περισσότερη ασφάλεια, να προταθεί η μεθοδολογία για την αναγκαία και όσον τον δυνατόν άμεση βελτίωσή του.

Σύμφωνα με τα προαναφερόμενα η σύνταξη ενός αξιόπιστου ΣΑΑ και η ένταξή του στα υπόβαθρα του ΕΚ, αποτελεί βασική συνισταμένη για την άρτια και ταχεία ολοκλήρωση της κτηματογράφησης στη ύπαιθρο. Η ύπαρξη των στοιχείων του ΣΑΑ με την υποβολή της δήλωσης του ν.2308/95 επί των ήδη καταγεγραμμένων γεωτεμαχίων, θα βοηθήσει στην δημιουργία παρατηρήσεων και στον εντοπισμό προβλημάτων και όπου θα είναι αναγκαίο θα επιλύονται με επίγειες εργασίες με την παρουσία του δηλούντα.

Τέλος, η σύγχρονη ψηφιακή τεχνολογία μπορεί να προχωρήσει σε επιπλέον εκμετάλλευση των στοιχείων αυτών επ' ωφελεία της κτηματογράφησης αφού με τα στοιχεία ιδιοκτήτη (κλειδί ο ΑΦΜ) και των τίτλων που περιλαμβάνονται στην ΑΕΕ, αλλά δεν είναι προς το παρόν υποχρεωτικά, μπορούμε να προχωρήσουμε σε προεκτύπωση δηλώσεων που κατά την υποβολή της δήλωσης του ν.2308/95 από τον δικαιούχο, θα γίνεται έλεγχος με αντιστοίχιση των ήδη καταχωρισμένων πληροφοριών. Πόσο μάλλον αν αυτό συνδυασθεί και με τον πίνακα 2 του Ε9 (Στοιχεία Αγροτεμαχίων), που το συνδυαστικό του αποτέλεσμα απαιτεί μελέτη σε επόμενο στάδιο.

3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ

3.1 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ

Τα βασικά μεγέθη του έργου, όπως προεκτιμήθηκαν από την ΚΤ ΑΕ, δίδονται στον πίνακα της σελ. 28 του "Επιχειρησιακού Σχεδίου Ολοκλήρωσης του ΕΚ", ΤΕΕ 2005, και παρατίθενται στον επόμενο πίνακα.

ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ
Κατοικίες ΕΣΥΕ 2001	5.475.400	2,79863524	15.323.647
Αστική δόμηση (στρ.)	1.914.444	1,91818073	3.672.250
Αρόσιμη γη (στρ.)	21.176.484	0,14217700	3.010.809
Μόνιμες καλλιέργειες (στρ.)	7.489.194	0,72043013	5.395.441
Ετερογενείς γεωργικές περιοχές (στρ.)	22.002.353	0,31229620	6.895.454
ΣΥΝΟΛΟ			34.297.601

Τα στοιχεία αυτά, όπως αναφέρεται στην εν λόγω παράγραφο του προαναφερόμενου σχεδίου, βασίζονται στα στατιστικά δεδομένα για το πλήθος των κατοικιών της ΕΣΥΕ 2001 και στις χρήσεις γης του προγράμματος CORINE, καθώς και στα μέχρι τότε συλλεχθέντα δικαιώματα στις διάφορες περιοχές που κτηματογραφούνται. Από τα στοιχεία αυτά προκύπτει ότι στο σύνολο της προς κτηματογράφηση χώρας των 131,6 εκ. στρ., σε 1,9 εκ. στρ. δομημένης έκτασης θα κτηματογραφηθούν 19 εκ. δικαιώματα, σε 50,7 εκ. στρ. αγροτικής γης 15,3 εκ. δικαιώματα ενώ τα υπόλοιπα 79 εκ. στρ. θα είναι ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου.

Σήμερα, μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης της 1^{ης} περιόδου (1^ο & 2^ο Πιλοτικό Πρόγραμμα και 1^ο Κυρίως Πρόγραμμα) καθώς και της α' φάσης του Προγράμματος Πρωτεύουσών Νομών και ΟΤΑ Αττικής και Θεσσαλονίκης, τα στοιχεία αυτά επανεκτιμούνται από την ΚΤ ΑΕ έχοντας προσθέσει και νέους παραμέτρους στο προαναφερόμενο μοντέλο, ως εξής :

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ		
	ΣΥΝΟΛΙΚΑ	ΠΟΥ ΚΤΗΜ/ΘΗΚΑΝ	ΠΡΟΣ ΚΤΗΜ/ΦΗΣΗ
Αστικές	21.800.000	12.600.000	9.200.000
Γεωργικές / Λοιπές	15.300.000	2.200.000	13.100.000
ΣΥΝΟΛΟ	37.100.000	14.800.000	22.300.000

Από μία μακροσκοπική εξέταση των στοιχείων προκύπτει ότι ενώ η συνολική αύξηση των δικαιωμάτων κατά 8% ήταν αναμενόμενη και εντός των πλαισίων αβεβαιότητας του μοντέλου, υπερεκτιμούνται τα δικαιώματα των αστικών περιοχών και ανέρχονται σε 21,8 εκ. από 19 εκ. το 2004 (αύξηση \approx 15%) ενώ υποεκτιμούνται τα δικαιώματα των γεωργικών και λοιπών περιοχών παραμένοντας στα 15,3 εκ.

Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στο ότι :

- Οι εντός σχεδίου πόλεων και οικισμών περιοχές μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε
 - α. πόλεις (ΔΔ) με πληθυσμό πάνω από 10.000 κατ., έκτασης 490.000 στρ.
 - β. πόλεις (ΔΔ) με πληθυσμό 2.000 – 10.000 κατ., έκτασης 230.000 στρ.
 - γ. οικισμοί (ΔΔ) με πληθυσμό κάτω των 2000 κατ., έκτασης 1.270.000 στρ.

Σήμερα έχουν κτηματογραφηθεί ή κτηματογραφούνται η συντριπτική πλειοψηφία των πόλεων της α' κατηγορίας και απομένουν προς κτηματογράφηση 14 πόλεις, η μεγαλύτερη των οποίων έχει πληθυσμό περίπου 30.000 κατ. Επίσης έχουν κτηματογραφηθεί ή κτηματογραφούνται 90 πόλεις (ΔΔ) της β' κατηγορίας και μένουν προς κτηματογράφηση οι υπόλοιπες 240 (βλ. Παράρτημα Π1). Οι πόλεις της α' και β' κατηγορίας που έχουν κτηματογραφηθεί καλύπτουν 520.000 στρ. και οι εναπομένουσες (α' και β' κατηγορίας) εκτείνονται σε 180.000 στρ. έως 200.000 στρ., ενώ από τους 6.440 οικισμούς που έχουν έκταση 1.270.000 στρ. θεωρούμε ότι έχουν κτηματογραφηθεί ελάχιστοι (περίπου 200).

Αν θεωρήσουμε λοιπόν ότι οι οικισμοί της γ' κατηγορίας με μέση έκταση 200 στρ. δεν μπορούν να ξεπεράσουν τα 2,5 έως 3,0 δικ./στρ. (δηλαδή $1.270.000 \times 2,75 \approx 3.500.000$ δικ.), τότε τα αναμενόμενα δικαιώματα των 14 πόλεων της α' κατηγορίας και των 240 πόλεων της β' κατηγορίας είναι της τάξης των 5,7 εκ. (21,8–12,6–3,5). Ανέρχονται δηλαδή στο 70% του εν εξελίξει προγράμματος που περιλαμβάνει 107 πρωτεύουσες νομών ή ΟΤΑ Αττικής και Θεσσαλονίκης, μεταξύ των οποίων και η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη και ο Πειραιάς (2,3 εκ. δικ.), ποσοστό που μάλλον θεωρείται αδύνατο να επαληθευθεί κατά την κτηματογράφηση.

- Στις γεωργικές περιοχές που εμφανίζονται με την κατηγοριοποίηση του Corine και όπως σήμερα έχουν συμπληρωθεί από το μοντέλο υπολογισμού των δικαιωμάτων περιλαμβάνονται και τα δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου επί δασικών και λοιπών εκτάσεων καθώς και οι ειδικές εκτάσεις δηλαδή, ενώ στους πίνακες παρατίθεται η έκταση των 50,7 εκ. στρ. της γεωργικής γης, ο υπολογισμός δικαιωμάτων "επεκτείνεται" και στα 79 εκ. στρ της δασικής και λοιπών χρήσεων γης.

Από τα στοιχεία όμως του αναθεωρημένου ΣΑΑ του 2009 (βλ. Παράρτημα Π2), στο οποίο, επί πρόσφατων ορθοφωτοχαρτών (δορυφορικές εικόνες), με φωτοερμηνευτικές μεθόδους προσδιορίστηκαν 1.453.600 ενότητες, επτά κατηγοριών χρήσης γης, προκύπτει ότι η καλλιεργούμενη γη είναι αυξημένη σε σχέση με την παρουσιαζόμενη στο Corine.

Ειδικότερα, σύμφωνα με γεωγραφική επίθεση του ΣΑΑ επί του Corine σε 12 νομούς της χώρας (Βοιωτία, Φθιώτιδα, Φωκίδα, Αιτωλοακαρνανία, Ευρυτανία, Άρτα, Θεσπρωτία, Πρέβεζα, Λάρισα, Καρδίτσα, Τρίκαλα και Μαγνησία πλην Σποράδων) δηλαδή στο 26% της χώρας, η γεωργική γη (αρόσιμη, μόνιμες καλλιέργειες, ελαιοκαλλιέργειες, αμπελοκαλλιέργειες) ανέρχεται σε 10.563 km². Σ' αυτήν πρέπει να προστεθεί α) το 10% των δασών και βοσκοτόπων και β) το 60% της κατηγορίας "Άλλο" αφού οι εκτάσεις αυτές βρίσκονται σε ετερογενείς γεωργικές περιοχές του Corine. Έτσι η γεωργική γη του ΣΑΑ συσχετισμένη με το Corine ανέρχεται στα 13.484 km² (βλ. Παράρτημα Π3).

Αντιστοίχως στους νομούς αυτούς, σύμφωνα με το Corine, η γεωργική γη (αρόσιμη, μόνιμες καλλιέργειες, ετερογενείς γεωργικές περιοχές) ανέρχεται σε 12.398 km². Σ' αυτή πρέπει να προστεθεί ένα ποσοστό της τάξης του 5% που είναι οι λοιπές κατηγορίες εκτάσεων του Corine (δηλαδή πλην γεωργικών) που βρίσκονται εντός των γεωργικών εκτάσεων του ΣΑΑ. Έτσι η γεωργική γη του Corine συσχετισμένη με το ΣΑΑ ανέρχεται στα 13.504 km² δηλαδή προκύπτει αύξηση της τάξης του 9% (βλ. Παράρτημα Π3).

Με βάση τα παραπάνω και για τις ανάγκες του παρόντος σχεδιασμού προσδιορίζεται ένας ενιαίος συντελεστής προσαύξησης των δικαιωμάτων του 2004 της τάξης του 8% και για τα αστικά και για τα αγροτικά / λοιπά δικαιώματα και τα μεν αστικά υποδιαιρούνται στις κατηγορίες των πόλεων έως 2.000 κατ. και των οικισμών κάτω των 2.000 κατ., τα δε αγροτικά / λοιπά σε αγροτικά και δασικά / λοιπά.

Με τα στοιχεία των πινάκων Πι και Πιι του Παραρτήματος γενικευμένα στην επικράτεια και με τη θεώρηση ότι τα δικαιώματα στις δασικές / λοιπές περιοχές ανέρχονται στα 1,2 εκ., όσα δηλαδή είναι αφενός με τα τεμάχια των Δασών και Βοσκοτόπων του ΣΑΑ 2006 (840.000, Παράρτημα Πίνακας iii) και αφετέρου ειδικές εκτάσεις (360.000, 2,5% επί των 15,3 εκ. στρ. καλλιεργούμενης γης), διαμορφώνεται ο επόμενος πίνακας έκτασης και δικαιωμάτων.

Περιοχές	Συνολικά		Έχουν Κτηματογραφηθεί		Προς Κτηματογράφηση		Συντελεστής
	Έκταση	Συνολικά	Έκταση	Δικαίωμα	Έκταση	Δικαίωμα	
Αστική δόμηση > 2000 κατ.	700.000	17.000.000	520.000	12.600.000	180.000	4.400.000	24,444
Αστική δόμηση < 2000 κατ.	1.270.000	3.500.000	0	0	1.270.000	3.500.000	2,756
Αγροτικές	50.670.000	15.300.000	9.230.000	2.000.000	41.440.000	13.300.000	0,321
Δασικές / λοιπές	78.960.000	1.200.000	2.300.000	200.000	76.660.000	1.000.000	0,013
Σύνολο	131.600.000	37.000.000	12.050.000	14.800.000	119.550.000	22.200.000	

Η παραπάνω εκτίμηση επί του υπολειπόμενου αντικειμένου της κτηματογράφησης είναι **ενδεικτική** και απλώς προσδιορίζει την τάξη των μεγεθών ώστε να προχωρήσουμε σε μια πρόταση σχεδιασμού ολοκλήρωσης. Είναι προφανές ότι για τον σχεδιασμό απαιτείται ενδελεχής μελέτη που μπορεί να γίνει με επιτυχή αποτελέσματα από επεξεργασία των στοιχείων του ΣΠΕΚ.

3.2 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

3.2.1 Προσδιορισμός Χωρικής Αρμοδιότητας

Στον εξ αρχής σχεδιασμό ενός μεγάλου έργου, αφού έχουν αναλυθεί οι απαιτήσεις και τα μεγέθη του φυσικού αντικειμένου, ακολουθεί ο προσδιορισμός του μεγέθους της βασικής παραγωγικής μονάδας και τεκμηριώνεται η δυνατότητα τεχνολογικής και παραγωγικής ανταπόκρισής του στις προδιαγραφές και προθεσμίες του έργου.

Έτσι και στο ΕΚ είτε το σχεδιάζαμε εξ αρχής είτε σήμερα που προχωράμε στον σχεδιασμό του υπολοίπου 60%, πρέπει να προσδιορίσουμε τη Μονάδα Κτηματογράφησης (ΜΚ) με πλεονέκτημα την αποκτηθείσα εμπειρία και μειονέκτημα την όποια προσαρμογή σε διαμορφωμένες συνθήκες.

Σημαντική παράμετρος του σχεδιασμού για την ΜΚ είναι ότι για το από εδώ και μπρος τμήμα του έργου, αφού έχουν αφαιρεθεί οι αστικές συγκεντρώσεις δικαιωμάτων, πρέπει ο προσδιορισμός να γίνει με εκτατικά κριτήρια και την εξ αυτού συγκέντρωση δικαιωμάτων και σ' αυτό να έχει ιδιαίτερο βάρος η συμμετοχή των δασικών και λοιπών εκτάσεων που στην ουσία δεν απαιτούν εργασίες υπαίθρου.

Στο εκτατικό κριτήριο συνηγορεί και η διασπορά των πόλεων μέχρι 10.000 κατ. και των οικισμών με πληθυσμό < 2000 κατοίκων, αφού και αυτή ακολουθεί την κατανομή της γεωργικής και της δασικής και λοιπής γης.

Μια δεύτερη παράμετρος είναι το πλήθος αυτών των μονάδων και η συνάρτησή τους με τα Γραφεία Κτηματογράφησης (ΓΚ) που θα λειτουργήσουν. Είναι προφανές ότι δεν μπορεί να λειτουργήσει ΓΚ σε κάθε Δημοτικό Διαμέρισμα κάθε Καποδιστριακού ΟΤΑ όταν σημαντικό ποσοστό αυτών έχει ελάχιστους μόνιμους κατοίκους, είναι δυσκολοπροσπέλαστο κι οι δικαιούχοι της εδαφικής του περιοχής κατοικούν ως επί το πλείστον σε όμορη κωμόπολη ή στην πρωτεύουσα του αντίστοιχου νομού.

Πέραν αυτού, το πλήθος των ΓΚ που θα λειτουργήσουν συναρτάται και με το πλήθος των δικαιωμάτων που θα εξυπηρετήσουν τόσο από πλευράς αξιοποίησης διατιθέμενων πόρων όσο και από πλευράς οργανωτικής και παραγωγικής αποτελεσματικότητας.

Συγκεκριμένα από την μέχρι σήμερα εμπειρία τείνει να καταδειχθεί ότι ένα ΓΚ έχει βέλτιστο δείκτη διατιθέμενων πόρων (ανθρώπινων και οικονομικών) όταν εξυπηρετεί περίπου 100.000δικ. αφού δεν υπάρχουν "σταλίες" στον εξοπλισμό και το προσωπικό, στις περιόδους δημοσιότητας του προγράμματος δεν απαιτεί "υπερδιόγκωση" και το τεχνικό προσωπικό μπορεί να προγραμματίζει χωρίς να "χάνεται" απρόσκοπτα τις εργασίες στο ύπαιθρο.

Αυτό βέβαια ισχύει κατά κύριο λόγο στις αστικές συγκεντρώσεις των δικαιωμάτων και επομένως θα πρέπει να προσαρμοσθεί ανάλογα στη διασπορά των δικαιωμάτων στην ύπαιθρο χώρα όπως με περιοδεύοντα συνεργεία κατά τις περιόδους δημοσιότητας, με σαφώς προαναγγελλθέντες χρόνους εργασιών πεδίου ανά εδαφική περιοχή (βλέπε διαδικασία σύνταξης ΣΑΑ), κλπ.

Αν προχωρήσουμε στη γεωγραφική ανάλυση των βασικών μεγεθών του υπολειπόμενου της κτηματογράφησης, σε συνδυασμό με τις προαναφερόμενες παραμέτρους, προκύπτει ότι μία ΜΚ που θα δημιουργηθεί για να διαχειρισθεί δικαιώματα της τάξης των 100.000 πρέπει να έχει χωρική αρμοδιότητα το σύνολο των εδαφικών περιοχών Καποδιστριακών Δήμων με πλήθος από 1 έως 5 ανάλογα με την έκταση και τα αντίστοιχα σ' αυτήν δικαιώματα και η έκταση της χωρικής της αρμοδιότητας να κυμαίνεται, ανάλογα της συμμετοχής των δασικών και λοιπών εκτάσεων, από 500.000 στρ. έως 1.000.000 στρ.

Η έδρα της, και επομένως το βασικό και πιθανώς και μόνο ΓΚ, θα είναι στη μεγαλύτερη πληθυσμιακά ή ισχυρότερη διοικητικά πρωτεύουσα των Καποδιστριακών Δήμων που θα περιλαμβάνει, και η λειτουργία της θα είναι συνεχής, ανεξαρτήτως φάσεων και σταδίων των προγραμμάτων, ώστε να αποτελεί σημείο αναφοράς των πολιτών δικαιούχων για όλα τα θέματα που θα προκύπτουν κατά την εξέλιξη του προγράμματος. Έτσι σε κάθε νομό της χώρας, με εξαίρεση τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης και τους νησιωτικούς νομούς Κυκλάδων και Δωδεκανήσου που η οργάνωσή τους απαιτεί περαιτέρω διερεύνηση, δημιουργούνται 4 με 5 ΜΚ και το πλήθος τους ανέρχεται στις 200 για το σύνολο της χώρας.

Η χωρική αρμοδιότητα κάθε ΜΚ θα εκτείνεται κατά μ.ο. στα 600.000 στρ. (131.600 km² – 12.500 km² Αττική, Θεσσαλονίκη, Δωδεκάνησα, Κυκλάδες) και η κατανομή του **προς εκπόνηση** φυσικού αντικειμένου τους (έχοντας αφαιρέσει τα αντίστοιχα δικαιώματα των προαναφερόμενων περιοχών που αναλογικά εκτιμούνται σε 10%, θα έχει ως εξής :

Εργασίες Κτηματογράφησης	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ
Πόλεις με πληθυσμό > 2000 κατοίκους	800	19.800
Πόλεις με πληθυσμό < 2000 κατοίκους	5.700	15.800
Αγροτικές εκτάσεις	186.500	59.900
Δασικές και λοιπές εκτάσεις	345.000	4.500
ΣΥΝΟΛΟ	538.000	100.000

Η ομαδοποίηση των Καποδιστριακών ΟΤΑ για τον προσδιορισμό της χωρικής αρμοδιότητας κάθε ΜΚ, γίνεται βάσει των τυπικών μεγεθών, την μορφολογία, την προσπελασιμότητα και τη διασύνδεση μεταξύ τους όσο και με την πρωτεύουσα του νομού. Τα κριτήρια αυτά αφού στην ουσία περιλαμβάνουν την έκταση, τον πληθυσμό και την επικοινωνία ομόρων ΟΤΑ, προσομοιάζουν μ' αυτά της συνένωσης των Καποδιστριακών Δήμων για τη δημιουργία των νέων ΟΤΑ της χώρας.

Ανατρέχοντας λοιπόν στην "Μελέτη για τη χάραξη των γεωγραφικών ορίων των νέων ΟΤΑ" (2008, Ινστιτούτο Τοπική Αυτοδιοίκησης) θα δούμε ότι στους προαναφερόμενους 47 νομούς προτείνεται η δημιουργία 210 έως 215 ΟΤΑ (βλ. Παράρτημα Π5), οι οποίοι από μια μακροσκοπική θεώρηση των παρατιθέμενων στη μελέτη χαρτών τους, φαίνεται ότι μπορεί να αποτελέσουν και τις ΜΚ της χώρας.

3.2.2 Πρόχειρο Κτηματογραφικό Υπόβαθρο

Μετά τον προσδιορισμό της χωρικής αρμοδιότητας κάθε ΜΚ, θα πρέπει να εξετασθούν τα τεχνικά δεδομένα της κτηματογράφησης που, πέραν των τυπικών μεγεθών που δόθηκαν στον προηγούμενο πίνακα, είναι η έκταση που καταλαμβάνουν οι διανομές και οι αναδασμοί και οι κατατιμήσεις των γεωτεμαχίων στις καλλιεργούμενες περιοχές σε συνδυασμό με τις ενότητες (ilots) που έχουν προσδιορισθεί στο ΣΑΑ και η οριοθέτηση των δασών και των δασικών εκτάσεων της αντίστοιχης περιοχής. Όλα τα στοιχεία αυτά είναι ψηφιοποιημένα (ή έχουν μεταφερθεί) επί του σύγχρονου υποβάθρου LSO της ΚΤ ΑΕ ή των δορυφορικών χαρτών της ΑΓΡΟΓΗ Α.Ε. Αναλυτικότερα :

- Οι διανομές και οι αναδασμοί ανέρχονται στα 34.710 km², όπως προέκυψε από την ψηφιοποίησή τους στα πλαίσια του υποέργου του μέτρου 2.9 της ΚτΠ με φορέα υλοποίησης την ΚΤ ΑΕ και δίδονται ανά νομό στο Παράρτημα (Π6, Πηγή ΚΤ ΑΕ).
Η έκταση των διανομών και αναδασμών, όπως προέκυψε από την ψηφιοποίησή τους, μεταβάλλει σημαντικά τα δεδομένα της κτηματογράφησης πριν την ψηφιοποίησή τους θεωρείτο από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΠΕ η έκτασή τους ήταν της τάξης των 16.000km² δηλαδή του 12% της χώρας και όχι του πραγματικού 26%.
- Οι ενότητες του αναθεωρημένου ΣΑΑ του 2009 ανέρχονται στις 1.453.000. Έχουν εμβαδόν μέχρι 100 στρ. και κατατάσσουν την επικρατούσα σ' αυτήν χρήση σε 7 κατηγορίες (βλ. Παράρτημα, Π2).
- Τα γεωτεμάχια που έχουν απεικονισθεί ως ενιαίες καλλιέργειες στο ΣΑΑ του 2006 ανέρχονται στα 6,14 εκ. και έχουν επιλέξιμη έκταση της τάξης των 57,2 εκ. στρ. (βλ. Παράρτημα Π4), ενώ υπολογίζεται ότι με τα μη "δηλωμένα" ανέρχονται στα 8,5εκ.
- Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, από το υποέργο του Μέτρου 2.9 της ΚτΠ της οριοθέτησης δασών και δασικών εκτάσεων που υλοποίησε η ΚΤ ΑΕ, σε ορθοφωτοχάρτες φωτοληψίας Α/Φ 1996 προσδιορίζονται σε 73,62 εκ. στρ. και τα χορτολίβαδα στα 6,48 εκ. στρ. ενώ στους ορθοφωτοχάρτες φωτοληψίας Α/Φ 1645 στα 74,74 εκ. στρ. και 9,73 εκ. στρ. αντιστοίχως (συνολικά 80,1 εκ. στρ. το 1996 και 84,5εκ. στρ.1945)

Με τα προαναφερόμενα στοιχεία και επί των LSO σε κάθε ΜΚ δημιουργείται το απαιτούμενο από τις Τ.Π "πρόχειρο κτηματογραφικό υπόβαθρο" που με τη σταδιακή πρόσθεση και των αγροτεμαχίων του ΣΑΑ εντός της προσεχούς 3ετίας, αποτελεί τυπική αλλά και ουσιαστική προϋπόθεση για την έναρξη των εργασιών κτηματογράφησης της μονάδας.

Η στατιστική προς το παρόν επεξεργασία των παραπάνω δίδει ότι σε κάθε ΜΚ και για το σύνολο της χωρικής της αρμοδιότητας κτηματογραφήθηκαν ή θα κτηματογραφηθούν :

- 6.760 ενότητες συνολικής έκτασης 612.000 στρ.
- 185 εξ αυτών αστικές και περιαστικές με έκταση 8.100 στρ.
- 2.250 εξ αυτών δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις εμβαδού 366.000 στρ.
- γεωργική γη στη ζώνη αναδασμού 23.000 τεμ. έκτασης 161.000 στρ.
- γεωργική γη εκτός ζώνης αναδασμού 16.5000 τεμ. έκτασης 77.000 στρ.

ενώ ειδικότερα για τις αστικές περιοχές **απομένουν** προς κτηματογράφηση (βλ. παρ. 3.1) δύο πόλεις με πληθυσμό άνω των 2.000 κατ. και έκταση 1.000 στρ. και 30 οικισμοί με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατ. και έκταση 6.000 στρ.

Τα στοιχεία αυτά "ξεφουσκώνουν" τον όγκο των εργασιών κτηματογράφησης και επαληθεύουν ότι η βέλτιστη διάθεση των απαιτούμενων πόρων γίνεται για ΜΚ δυναμικού κτηματογράφησης 100.000 δικ.

3.3 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΔΟΙ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

3.3.1 Προγράμματα του Έργου

Η κτηματογράφηση εκπονείται σε χωρικές ενότητες που ακολουθούν την διοικητική διαίρεση της χώρας δηλαδή σε εδαφικές περιοχές Δήμων ή Δημοτικών Διαμερισμάτων (ΔΔ). Μέχρι σήμερα έχουν εκπονηθεί τα Πιλοτικά Προγράμματα όπου κτηματογραφήθηκαν 119 Δήμοι ή ΔΔ διάσπαρτα σ' όλη τη χώρα (6 πρωτεύουσες νομών), το 1^ο Πρόγραμμα όπου κτηματογραφήθηκαν 218 Δήμοι ή ΔΔ και κυρίως πρωτεύουσες νομών (19) με όμορα ΔΔ και τώρα εκπονείται το 2^ο Πρόγραμμα που περιλαμβάνει τις υπόλοιπες πρωτεύουσες των νομών (εκτός Ρόδου) και τους υπόλοιπους Δήμους της Αττικής και Θεσσαλονίκης, δηλαδή 107 Δήμους ή ΔΔ.

Για να κτηματογραφηθεί η υπόλοιπη χώρα λαμβάνονται υπόψη και τα παρακάτω κριτήρια:

- "από πυκνοκατοικημένα προς αραιοκατοικημένα" που σημαίνει ότι θα πρέπει πρώτα σ' ένα πρόγραμμα να ενταχθούν οι πόλεις (Δήμοι ή ΔΔ) που έχουν πληθυσμό έως 2000 κατ. (230 χωρίς αυτούς της Ρόδου και Κω) και σ' ένα επόμενο οι οικισμοί που έχουν πληθυσμό κάτω των 2000 κατ. και ανέρχονται στους 6400 περίπου.
- «από καλλιεργούμενα προς δάση/λοιπά». Με δεδομένο ότι η προς κτηματογράφηση συνολική έκταση αγγίζει τα 120.000 Km² με σχέση 40% γεωργική γη και 60% δάση και λοιπές εκτάσεις και ότι τα στοιχεία του ΣΑΑ θα είναι ολοκληρωμένα το 2012 μας οδηγεί στον προσδιορισμό δύο προγραμμάτων

Με βάση τα δύο αυτά κριτήρια διαμορφώνονται οι εξής σχέσεις μεταξύ των δύο προγραμμάτων

- 25%:75% (1:3) σε επίπεδο έκτασης
- 40%:60% (4:6) σε επίπεδο δικαιωμάτων

Εφαρμόζονται αυτά τα κριτήρια και υλοποιώντας τις παραπάνω σχέσεις προχωρούμε στην κατάρτιση του 3^{ου} Προγράμματος.

3^ο Πρόγραμμα Κτηματογράφησης

Κατ' αρχάς προσδιορίζεται ο αριθμός και η έκταση των πόλεων με πληθυσμό έως 2000 κατ.

Πόλεις	Πλήθος	Έκταση (στρ.)	
		Αστική	Συνολική
Πάνω από 10.000	10	22.378	966.054
2.000 – 10.000	207	143.183	10.842.906
ΣΥΝΟΛΟ	217	165.561	11.808.960
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (+ 10% αβεβαιότητας)	230	180.000	12.200.000

Με βάση τα στοιχεία του προηγούμενου πίνακα, με σχέση γεωργικής γης και δασών/λοιπής 6./4 και τους συντελεστές του μοντέλου των δικαιωμάτων, συντάσσεται ο επόμενος πίνακας.

	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ
Αστική	180.000	24,444	4.399.920
Αγροτική	7.210.000	0,321	2.314.410
Δάση / λοιπά	4.810.000	0,013	62.530
ΣΥΝΟΛΟ	12.200.000		6.776.860

Επειδή τόσο η έκταση όσο και τα δικαιώματα αυτών των Δήμων ή ΔΔ δεν αγγίζουν τους στόχους που έχουν τεθεί (1:3 έκταση, 4:6 δικαιώματα) επί των συνολικών μεγεθών αναζητούμε και νέα κατηγορία ΔΔ προς ένταξη σ' αυτό το πρόγραμμα που είναι τα ΔΔ με αναδασμούς και διανομές.

Οι αναδασμοί και οι διανομές της γεωργικής γης, όπως προαναφέρθηκε, ανέρχονται στα 34.710.000 στρ. και καλύπτουν εν όλω ή εν μέρει τις εδαφικές περιοχές 2000 χωριών (ΔΔ). Έχουν ψηφιοποιηθεί και γεωναφερθεί και επομένως απαιτούν μικρή σχετικώς επεξεργασία (γραφείου – πεδίου) της χωρικής πληροφορίας, ενώ η νομική πληροφορία τους απαιτεί επίσης μικρή επεξεργασία αφού αυτοί αποτελούν πρωτότυπους τίτλους κτήσης.

Επίσης κάποια ΔΔ με αναδασμούς και διανομές αγροτικής γης έχουν ενταχθεί στα προηγούμενα προγράμματα και επομένως υπάρχει και η εμπειρία για την επιτυχή και γρήγορη ολοκλήρωση της διαδικασίας κτηματογράφησης.

Με την υπόθεση ότι στο πρόγραμμα αυτό εντάσσονται ΔΔ με συνολική έκταση αναδασμού και διανομών της τάξης των 8.000.000 στρ. και ότι αυτά αντιστοιχίζονται μόνο σε οικισμούς (ΔΔ) με πληθυσμό κάτω των 2000 κατ. και σ' αυτούς καλύπτουν τουλάχιστον το 70% της εδαφικής τους περιφέρειας, ενώ στο υπόλοιπο 30%, το 80% είναι καλλιέργειες το 20% δάση / λοιπά, τότε το πλήθος αυτών των οικισμών προσδιορίζεται στους 600 και συντάσσεται ο επόμενος πίνακας.

	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ
600 Οικισμοί (μ.ο. 200 στρ)	120.000	2,444	293.280
Αναδασμοί	8.000.000	0,142	1.360.000
Λοιπές γεωργικές εκτάσεις	2.750.000	0,321	882.750
Δάση & λοιπά	680.000	0,013	8.840
ΣΥΝΟΛΟ	11.550.000		2.544.870

Το άθροισμα των δύο αυτών κατηγοριών ΔΔ πλησιάζει τους στόχους που έχουν τεθεί και έτσι διαμορφώνεται ο πίνακας του φυσικού αντικείμενου του 3^{ου} Προγράμματος.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ
Πόλεις με πληθ. > 2000 κατ.	180.000	4.400.000	24,444
Πόλεις με πληθ. < 2000 κατ.	120.000	290.000	2,441
Αγροτικές εκτάσεις	18.000.000	4.560.000	0,253
Δασικές και λοιπές εκτάσεις	5.500.000	70.000	0,013
ΣΥΝΟΛΟ	23.800.000	9.320.000	

Από τους συντελεστές δικ/στρ. ανά κατηγορία όπως προκύπτουν απολογιστικά, φαίνεται ότι δεν υπάρχει αστοχία στον σχεδιασμό του προγράμματος αφού στις πόλεις που πια έχουν λιγότερο πληθυσμό είναι μικρότερος του ήδη παρουσιαζόμενου και στα αγροτικά επίσης μικρότερος λόγω της μεγάλης συμμετοχής περιοχών αναδασμών.

Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι σχεδιασμός του 3^{ου} προγράμματος εντός της ΜΚ έγινε με κριτήριο την "ωριμότητα" και τον βαθμό δυσκολίας της κτηματογράφησης των περιοχών. Σύμφωνα όμως με άλλα κριτήρια, όπως προστασίας ιδιαίτερων οικοσυστημάτων ή αποκατάστασης πυρόπληκτων περιοχών, κλπ, ο σχεδιασμός μπορεί να εντάξει αντίστοιχη έκταση με τους αναδασμούς και διανομές σ' αυτές τις περιοχές, χωρίς να αλλάξει επί της ουσίας το πλήθος των δικαιωμάτων που να ανατρέπει την οργάνωση της παραγωγής του έργου.

4^ο Πρόγραμμα (τελευταίο) Κτηματογράφησης

Το φυσικό αντικείμενο του τελευταίου Προγράμματος προκύπτει με την αφαίρεση του αντικειμένου του 3^{ου} Προγράμματος από το υπολειπόμενο συνολικά αντικείμενο.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)			ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ			ΣΥΝΤ/ΣΤΗΣ
	Υπόλοιπη	3 ^ο	4 ^ο	Υπόλοιπα	3 ^ο	4 ^ο	
Πόλεις > 2000	180.000	180.000	0	4.400.000	4.400.000	0	
Πόλεις < 2000	1.270.000	120.000	1.150.000	3.500.000	290.000	3.210.000	2,791
Αγροτικές	41.440.000	18.000.000	23.440.000	13.300.000	4.560.000	8.740.000	0,373
Δάση & λοιπά	76.660.000	5.500.000	71.160.000	1.000.000	70.000	930.000	0,013
ΣΥΝΟΛΟ	119.550.000	23.800.000	95.750.000	22.200.000	9.320.000	12.880.000	

Από τους συντελεστές δικ/στρ. ανά κατηγορία όπως προκύπτουν απολογιστικά, φαίνεται ότι ο υπολογισμός της κατανομής του φυσικού αντικειμένου ευσταθεί αφού μειώνεται του μ.ο. ο συντελεστής των οικισμών λόγω συμμετοχής μικρών οικισμών και αυξάνεται των αγροτικών αφού δεν περιλαμβάνονται πλέον αρόσιμες εκτάσεις. Επίσης η τελική σχέση μεταξύ 3^{ου} και 4^{ου} Προγράμματος, όσον αφορά την έκταση, είναι 20% - 80% κάτω των ορίων (25% - 75%) αλλά γίνεται αποδεκτή και όσον αφορά τα δικαιώματα είναι 42% - 58% στα όρια του 40% - 60% που είχε τεθεί.

Το **φυσικό αντικείμενο** λοιπόν της κτηματογράφησης για τη δημιουργία ΕΚ, όπως τελικά **κατανέμεται σ' όλα τα προγράμματα** και στα επιμέρους βασικά μεγέθη, έχει ως εξής :

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (km ²)	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ			
		Αστικά	Αγροτικά	Δασικά	Σύνολο
Πιλοτικά και 1 ^ο	8.500	5.045.000	1.500.000	155.000	6.700.000
2 ^ο	3.550	7.555.000	500.000	45.000	8.100.000
3 ^ο	23.800	4.690.000	4.560.000	70.000	9.320.000
4 ^ο	95.750	3.210.000	8740.000	930.000	12.880.000
ΣΥΝΟΛΟ	131.600	20.500.000	15.300.000	1.200.000	37.000.000

3.3.2 Περίοδοι, Φάσεις και Συμβάσεις του Έργου

Μέχρι σήμερα το έργο έχει υλοποιηθεί σε δύο περιόδους που περιελάμβαναν από δύο φάσεις η κάθε μία :

1^η Περίοδος : Πιλοτικές Κτηματογραφήσεις σε Αστικές, Αγροτικές και ιδιαίτερης οικολογικής σημασίας περιοχές.

A' Φάση (1996-2005) : Πιλοτικά (1^ο και 2^ο) Προγράμματα Κτηματογράφησης

B' Φάση (1998-2006) : 1^ο Κυρίως Πρόγραμμα Κτηματογράφησης

2^η Περίοδος : Πρωτεύουσες Νομών και ΟΤΑ Αττικής και Θεσσαλονίκης, 2^ο Πρόγραμμα Κτηματογράφησης

A' Φάση (2008-2009) : Ενεργοί Τίτλοι

B' Φάση (2010-2012) : Κτηματογράφηση

και προτείνεται να ολοκληρωθεί με μια ακόμη, πάλι με δύο φάσεις

3^η Περίοδος : Επέκταση του ΕΚ σ' όλη τη χώρα.

A' Φάση (2022-2014) : Πόλεις (ΔΔ ή τέως ΟΤΑ) μέχρι 2000 κάτοικοι και περιοχές Αναδασμών 3^ο Πρόγραμμα Κτηματογράφησης

B' Φάση (2013-2016) : Οικισμοί (ΔΔ ή τέως ΟΤΑ) κάτω των 2000 κατοίκων

4^ο Πρόγραμμα Κτηματογράφησης

Το φυσικό αντικείμενο της Α' φάσης της 1^{ης} περιόδου συμβασιοποιήθηκε σε 50 συμβάσεις (25 & 25) με δύο ξεχωριστούς διαγωνισμούς και η Β' φάση της 1^{ης} περιόδου με 47 συμβάσεις μ' έναν διαγωνισμό.

Το φυσικό αντικείμενο του προγράμματος κτηματογράφησης της 2^{ης} περιόδου, βάσει της απαίτησης της ΕΕ που ήταν ότι για να συγχρηματοδοτήσει το έργο, έπρεπε αυτό να απεμπλακεί από τις διαδικασίες που δεν έχουν συγκεκριμένο χρονικό περιορισμό (Ανάρτηση, Επιτροπές Εξέτασης Ενστάσεων, κλπ), διαχωρίστηκε στη συλλογή και επεξεργασία των δηλώσεων του ν.2308/95 (Α' φάση) και στη καθ' αυτό κτηματογράφηση (Β' φάση). Η Α' φάση συμβασιοποιήθηκε σε 11 συμβάσεις και για τη Β' φάση που βρίσκεται στη διαγωνιστική διαδικασία προβλέπονται 22 συμβάσεις.

Με εξαίρεση τους διαγωνισμούς της Α' φάσης της 1^{ης} περιόδου που έγιναν βάσει του ν.716/77 (ανάθεση) και της Α' φάσης της 2^{ης} περιόδου όπου υπήρχε ελάχιστη συμμετοχή, οι άλλοι δύο επί της ουσίας διαγωνισμοί διήρκεσαν (διαρκούν) πάνω από ένα έτος, με ενστάσεις, προσφυγές και δικαστικές αγωγές που και ανέτρεψαν το χρονοδιάγραμμα του έργου και γενικότερα δεν ήταν επ' ωφελεία της εικόνας του, ούτε στους παραγωγούς ούτε και στους χρήστες αυτού.

Από την πλευρά πάλι της διασποράς των συμβάσεων των δύο προηγούμενων περιόδων φαίνεται ότι αυτές κατανέμονται σε περίπου 60 Γραφεία Μελετών, είτε ως μονάδες είτε ως συμπράξεις, που τελικά, όπως εμφανίστηκαν και στον τελευταίο διαγωνισμό, δημιουργούν σχήματα που υπερκαλύπτουν κατά περίπου 30% το πλήθος των επιμέρους αναθέσεων κάθε διαγωνισμού. Έτσι τελικά η συντριπτική πλειοψηφία των γραφείων αυτών θα αναλάβει συμβάσεις σ' όλες τις φάσεις των δύο περιόδων του προγράμματος.

Με βάση λοιπόν τα παραπάνω, όσα αναφέρθηκαν στην παράγραφο 1.2 του παρόντος αλλά και γενικότερα των παραμέτρων του όλου σχεδιασμού, προτείνεται το φυσικό αντικείμενο της 3^{ης} περιόδου να προκηρυχθεί μ' έναν διαγωνισμό αφού αυτό κατανέμεται σε δύο χωρικά μέρη, αυτό της έκτασης των ΔΔ μέχρι 2000 κατοίκους και αυτό της έκτασης των ΔΔ κάτω των 2000 κατοίκων, που αποτελούν υποσύνολα μιας γεωγραφικής ενότητας.

Προκηρύσσεται λοιπόν το σύνολο της ενότητας και στην Α΄ φάση εκπονούνται εργασίες κτηματογράφησης στο πρώτο "μέρος" και στη Β΄ φάση οι ίδιες εργασίες στο δεύτερο "μέρος", ώστε να ολοκληρωθεί το φυσικό αντικείμενο της γεωγραφικής ενότητας. Επειδή η διάρκεια της σύμβασης είναι μεγάλη, για την έναρξη των εργασιών της Β΄ φάσης προβλέπεται ρητή εντολή του Εργοδότη καθώς επίσης και το δικαίωμα μη ανάθεσής της χωρίς αποζημίωση στον ανάδοχο (άρθρο 34 §1, ν.3316/05).

Εναλλακτικά, πιθανώς για δημοσιονομικούς λόγους, και επειδή το έργο χρηματοδοτείται από ιδίους πόρους, δηλαδή τα ανταποδοτικά τέλη κτηματογράφησης, θα μπορούσε να προκηρυχθεί η εκπόνηση της μελέτης κτηματογράφησης του υπολοίπου της χώρας με συμφωνία – πλαίσιο (άρθρο 8, ν.3316/05), με επιμέρους συμβάσεις στις δύο φάσεις, εφόσον η δεύτερη ενεργοποιηθεί μέσα στην ζετία από την υπογραφή της συμφωνίας – πλαίσιο. Επισημαίνεται ότι κατά τον νόμο οι συμφωνίες – πλαίσιο συνάπτονται ιδίως για την εκτέλεση εργασιών υποστηρικτικών μελετών. Επομένως αυτό θα πρέπει να αντιμετωπισθεί στον Κανονισμό Αναθέσεων της ΚΤ ΑΕ.

Αντίθετα για επανάληψη παρομοίων μελετών (Β΄ φάση ως επανάληψη των μελετών της Α΄ φάσης) δίνεται η δυνατότητα της ανάθεσης με διαπραγματεύσεις (άρθρο 10 § 2.ε), διαδικασία όμως που δεν προτείνεται κατ΄ αρχάς, αφού δεν εξασφαλίζει εκ των προτέρων την ολοκλήρωση των εργασιών της 3^{ης} περιόδου σε συγκεκριμένο διάστημα με την παρεμβολή και πάλι γραφειοκρατικών διαδικασιών.

Τα νομικά ζητήματα που πρέπει να εξετασθούν σε κάθε περίπτωση σύμβασης δίδονται υπό μορφή πίνακα κατωτέρω.

Περίπτωση άρθρου 34 § 1

- Το αντικείμενο της Β΄ Φάσης θα είναι συμβατικό εξ αρχής.
- Η μη χορήγηση εντολής γι αυτό συνεπάγεται ότι η μελέτη θα τελεί σε διακοπή.
- Δεν υπάρχει συγκεκριμένο χρονικό όριο για τη χορήγηση της εντολής. Θεωρητικά μπορεί να εκκρεμεί επ΄ αόριστον αλλά ο εργοδότης θα τελεί σε υπερημερία.
- Είναι στη διακριτική ευχέρεια του αναδόχου να διαλύσει τη σύμβαση, αν η καθυστέρηση χορήγησης εντολής προκαλέσει υπέρβαση της οριακής προθεσμίας (34 § 2). Θα ήταν έγκυρο να συμφωνηθεί μεγαλύτερη οριακή προθεσμία.
- Θα ήταν έγκυρη η παραίτηση του αναδόχου από το δικαίωμα αποζημίωσης λόγω της υπερημερίας του εργοδότη (εκ της συγκεκριμένης αιτίας) για ορισμένη διάρκεια αυτής.
- Αν είναι πολύ αβέβαιο το αν και το πότε θα δοθεί εντολή για τη Β΄ φάση, δημιουργείται ανάγκη να αντιμετωπισθούν ορισμένα παρεπόμενα θέματα:
 - ύψος των εγγυητικών, διάρκεια, κόστος προμηθειών.
 - πιθανές μεταβολές στην υπόσταση των αναδόχων.
 - πιθανές μεταβολές στα στοιχεία της τεχνικής προσφοράς (ομάδα μελέτης κλπ.)
 - πιθανές ανατροπές στα οικονομικά θεμέλια των συμβάσεων.
 - αυτοτελής παραλαβή (οριστική) της Α΄ Φάσης;
 - αναθεώρηση της συμβατικής αμοιβής; (30 § 1).

Περίπτωση άρθρου 10 § 2.ε

- Το αντικείμενο της Β΄ Φάσης δεν είναι συμβατικό (πρέπει όμως να έχει προεκτιμηθεί με αναθεώρηση 3τίας).
- Για το αντικείμενο της Β΄ Φάσης απαιτείται ανάθεση με νέα σύμβαση (στον ανάδοχο της Α΄ Φάσης).
- Δεν μπορεί να γίνει ανάθεση της Β΄ Φάσης μετά από 3 έτη από τη σύναψη της σύμβασης για την Α΄ Φάση (βλ. άρθρο 23 § 2 για το χρόνο σύναψης κάθε σύμβασης).

- Δεν μπορεί να υποχρεωθεί ο ανάδοχος της Α' Φάσης να αναλάβει τη Β' Φάση.
- Η ανάθεση της Β' Φάσης προϋποθέτει διαπραγματεύση και αμοιβαία συμφωνία μέσα στα παραδεκτά όρια του νόμου (αμοιβές).
- Φαίνεται κατ' αρχήν υποστηρίξιμο ότι η αξία της νέας ανάθεσης μπορεί να υπερβαίνει την προεκτιμηθείσα αξία της, επειδή η υποχρέωση της προεκτίμησης τάσσεται ρητά μόνο για να κριθεί αν υφίσταται ανάγκη δημοσίευσης της (αρχικής) προκήρυξης στην Ε.Ε. των Ε.Κ..

Περίπτωση άρθρου 8

Είναι ερευνητέο μήπως δεν συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις κατά το άρθρο 8 § 1. Με αυτή την επιφύλαξη ισχύουν τα εξής:

- Η «συμφωνία πλαίσιο» δεν είναι η σύμβαση για την ανάθεση της Β' Φάσης.
- Από τη σύναξη της τής συμφωνίας είναι δεσμευτική για τον ανάδοχο η τεχνική και η οικονομική προσφορά του για την εκτέλεση της Β' Φάσης, αν του ανατεθεί.
- Ο εργοδότης δεν δεσμεύεται να αναθέσει τη Β' Φάση.
- Δεν μπορεί να γίνει ανάθεση της Β' Φάσης μετά την παρέλευση 3τίας από τη σύναξη της συμφωνίας πλαίσιο.

Όσον αφορά τώρα το πλήθος των επιμέρους συμβάσεων του ενός αυτού διαγωνισμού, αυτό εξαρτάται από το σύνολο των ΜΚ που θα δημιουργηθούν και το οικονομικό αντικείμενο κάθε μιας μονάδας, αφού οι επιμέρους συμβάσεις θα περιλαμβάνουν ένα σύνολο ΜΚ.

Οι συμβάσεις αυτές μπορεί το ανώτατο να είναι όσες οι ΜΚ και το ελάχιστο όσες οι Περιφέρειες της χώρας ,με ενδιάμεση επιλογή όσες οι νομοί της χώρας.

Με τις σημερινές εκτιμήσεις, τόσο από πλευράς φυσικού αντικειμένου όσο και δυναμικού παραγωγής, όπως έχει αναλυθεί στα προηγούμενα, προκύπτει ότι ένας αριθμός αναδόχων σχημάτων με μ.ο. αντικείμενου 700.000 δικ. το καθένα, στο σύνολο της ενιαίας περιόδου εκπόνησης, μπορεί αφενός μεν να δημιουργηθεί από συμπράξεις έμπειρων Γραφείων Μελετών και αφετέρου να διαχειρισθεί από τα αντίστοιχα τμήματα της ΚΤ ΑΕ.

Ειδικότερα για τον διαγωνισμό κατάρτισης των ΔΧ θα ακολουθηθούν αντίστοιχες διαδικασίες, θα διακρίνονται ομοίως σε Α' και Β' φάση, και οι επιμέρους συμβάσεις θα μπορούσαν να είναι όσες και οι Περιφέρειες της χώρας, με ειδικό σχεδιασμό για τις νησιωτικές περιοχές και τα "υπόλοιπα" Αττικής και Θεσσαλονίκης.

3.3.3 Χρονοδιάγραμμα και Διαχείριση Έργου

Για την ολοκλήρωση της Κτηματογράφησης για τη δημιουργία του ΕΚ απαιτείται να υλοποιηθούν η Β' φάση της 2^{ης} περιόδου και οι σχεδιαζόμενες Α' και Β' φάσεις της 3^{ης} περιόδου. Οι προθεσμίες που έχουν τεθεί για την εκπόνηση της Β' φάσης της 2^{ης} περιόδου και με την εκτίμηση ότι οι προβλεπόμενες σ' αυτήν εργασίες θα αρχίσουν τον Απρίλιο του 2010, καθορίζουν και το χρονοδιάγραμμα του όλου έργου, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.

Εργ.Κτηματ.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
2 ^η περίοδος Β' φάση (8.1)	3	4 5	6 7	→				
3 ^η περίοδος Α' φάση (8.2)	Διαγωνισμός	1	2	3	4 5	6 7	→	
3 ^η περίοδος Β' φάση (14)					1	2	3	4 5 6 7 →

Όπου :

	ΕΡΓΑΣΙΕΣ	ΜΗΝΕΣ		
		2B φάση	3A φάση	3B φάση
1	Προετοιμασία / εργασίες πεδίου	-	6	9
2	Δηλώσεις	-	6	6
3	Επεξεργασία	12	12	15
4	Έλεγχος / αποσπάσματα	5	3	3
5	Ανάρτηση	4	4	4
6	Επιτροπές ενστάσεων	4	4	4
7	Διορθώσεις και αναμόρφωση	11	7	7
	ΣΥΝΟΛΟ	36	42	48
→	Παραδόσεις αρχείων	2	2	4

Από το παραπάνω διάγραμμα προκύπτει ότι :

- Τα "πακέτα" εργασιών της κτηματογράφησης, όπως σημειώνονται στο διάγραμμα και απεικονίζονται με διαφορετικά χρώματα, εκπονούνται από διακεκριμένες ομάδες εργασίας οι οποίες μεταφέρονται από φάση σε φάση του έργου χωρίς να επικαλύπτονται τα διαστήματα απασχόλησής των σε κάθε φάση. Έτσι το προσωπικό εξειδικεύεται και αποδίδει με συνεχώς αυξανόμενους ρυθμούς.
- Τα στάδια δημοσιότητας του έργου, δηλαδή η συλλογή δηλώσεων και η ανάρτηση των προσωρινών εγγραφών, αφενός μεν δεν επικαλύπτονται αφετέρου δε βρίσκονται πλησίον το ένα με τα' άλλο ώστε να οργανώνεται καλύτερα η εξυπηρέτηση του κοινού αλλά και οι πολίτες δικαιούχοι, εστιασμένα χρονικά, να ασχολούνται με τα ιδιοκτησιακά τους θέματα.
- Η "επεξεργασία" της 2B φάσης περιλαμβάνει και εργασίες πεδίου που δεν έγιναν στην 2A φάση των "Ενεργών Τίτλων". Έτσι ο αντίστοιχος χρόνος της "επεξεργασίας" 3A φάσης θεωρείται εύλογος (ίσος με 2B) αφού χωρίς εργασίες υπαίθρου θα πρέπει να καταρτισθεί η γεωκεντρική βάση των δικαιωμάτων των πόλεων μέχρι 2000 κατοίκων και των χωριών (ΔΔ) με αναδασμούς και διανομές. Επίσης εύλογος θεωρείται και ο χρόνος της "επεξεργασίας" της 3B φάσης με την προϋπόθεση βέβαια ότι έχουν ενταχθεί στο προκαταρκτικό υπόβαθρο που έχει προαναφερθεί και τα τεμάχια του ΣΑΑ.
- Ο χρόνος των "διορθώσεων και αναμόρφωσης" της προσωρινής κτηματολογικής βάσης είναι υπερεκτιμημένος στη 2B φάση, μάλλον από τα προβλήματα που είχαν δημιουργηθεί στις αντίστοιχες εργασίες των προγραμμάτων της 1^{ης} περιόδου. Με την εμπειρία που θα αποκτηθεί από την εκπόνηση αυτής της εργασίας στη 2B φάση και με την προϋπόθεση ότι ο έλεγχος της προσωρινής κτηματολογικής βάσης πριν την Ανάρτηση θα είναι ουσιαστικός, εκτιμάται ότι η εργασία αυτή θα περιορισθεί στους 7 μήνες εκ των οποίων οι 6 μήνες θα αφορούν την αναμόρφωσή της και ο ένας τις διορθώσεις μετά τον έλεγχο.

Πέρα των παραπάνω σημαντική παράμετρος για την υλοποίηση του προτεινόμενου χρονοδιαγράμματος του έργου, είναι η δυνατότητα ελέγχου και εγκρίσεων των επιμέρους εργασιών από την ΚΤ ΑΕ. Όπως όμως έχει προαναφερθεί η ΚΤ ΑΕ είναι οργανωμένη (και μπορεί ακόμη να οργανωθεί) για τη διαχείριση αποκλειστικά του έργου αυτού και διαθέτει, και σταδιακά θα αυξήσει με την ολοκλήρωση της 2B φάσης, την απαιτούμενη εμπειρία ώστε να ανταποκριθεί σε συγκεκριμένα χρονοδιαγράμματα.

Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι ο σχεδιασμός του έργου θα ήταν αποδοτικότερος τεχνικοοικονομικά και επ' ωφελεία του έργου γενικότερα, αν η συλλογή δηλώσεων και των δύο φάσεων της 3^{ης} περιόδου θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί ενιαία δηλαδή να έχουμε ένα στάδιο

συλλογής και δύο (ή και τρία) στάδια Αναρτήσεων. Αυτό θα έδινε τη δυνατότητα θεσμικής επέκτασης του χρονικού διαστήματος συλλογής δηλώσεων ώστε, με κατάλληλο πρόγραμμα δημοσιότητας, να προετοιμαστούν οι πολίτες / δικαιούχοι, ιδίως όσον αφορά την τακτοποίηση των τίτλων ιδιοκτησίας τους. Θα **απαιτούσε** όμως συγχρόνως και την εξ ολοκλήρου εφαρμογή ενός **αξιόπιστου** ΣΑΑ ή μιας γεωγραφικής καταγραφής "φερομένων" ιδιοκτητών ώστε, κατά την υποβολή δηλώσεων από τους δικαιούχους, να γίνεται (άμεσα ή σε δεύτερο χρόνο με αυτοψία) ο εντοπισμός του πολυγώνου του γεωτεμαχίου και όχι η σημειακή γεωαναφορά του, πράγμα που μπορεί σε ένα βαθμό να λειτουργεί σήμερα στις αστικές συγκεντρώσεις αλλά σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να γίνει αποδεκτό ως μεθοδολογία κτηματογράφησης της υπαίθρου χώρας.

Αποτέλεσμα αυτού το εναλλακτικού σεναρίου θα ήταν αφενός με η αύξηση του κόστους των εργασιών του σταδίου της συλλογής, η τάξη της οποίας εξαρτάται από πολλούς παράγοντες και δεν μπορεί να προσεγγισθεί στα πλαίσια του παρόντος σχεδίου και αφετέρου η βελτίωση των χρηματοροών του έργου αφού θα εισπράττοντο όλα τα πάγια τέλη σε πρώτο χρόνο και όλα αυτά βέβαια θα πρέπει να συναρτηθούν και με τη διαπιστωμένη πια απαίτηση "συνέχειας" των φορέων κτηματογράφησης για τη δημιουργία ΕΚ και λειτουργίας του ΕΚ όπως τεκμηριώνεται από τα στελέχη της ΚΤ ΑΕ σήμερα, μετά από πέντε (5) χρόνια λειτουργίας του θεσμού.

Με τη λειτουργία λοιπόν, βάσει του παρόντος σχεδίου, Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων στις έδρες των νομών της χώρας πριν την έναρξη των εργασιών κτηματογράφησης της 3^{ης} περιόδου δίνεται η δυνατότητα να εξετασθεί αυτή η "συνέχεια" (με την συμμετοχή π.χ. στην επίβλεψη στελεχών του Κτηματολογικού Γραφείου του Νομού).

Για την πληρότητα του εναλλακτικού σεναρίου και ως στοιχείο για πρόσθετη διερεύνηση δίδεται και το αντίστοιχο συνοπτικό χρονοδιάγραμμα.

Εργ.Κτηματ.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
2 ^η περίοδος Β' φάση (8.1)	3	4 5	6 7	→				
3 ^η περίοδος Α' φάση	Διαγωνισμός		1 2					
3 ^η περίοδος Β' φάση (8.2)				3+4	5	6+7	→	
3 ^η περίοδος Γ' φάση (14)						3	4 5 6 7	→

Όπου :

	ΕΡΓΑΣΙΕΣ	ΜΗΝΕΣ			
		2Β φάση	3Α φάση	3Β φάση	3Γ φάση
1	Προετοιμασία / εργασίες πεδίου	-	15		
2	Δηλώσεις	-	6		
3	Επεξεργασία	12		12	15
4	Έλεγχος / αποσπάσματα	5		3	3
5	Ανάρτηση	4		4	4
6	Επιτροπές ενστάσεων	4		4	4
7	Διορθώσεις και αναμόρφωση	11		7	7
	ΣΥΝΟΛΟ	36	21	30	33
→	Παραδόσεις αρχείων	2		2	2

Τέλος, για την εκπόνηση του έργου στους προτεινόμενους στο παρόν χρόνους θα απαιτηθούν 352.250 ανθρωπομήνες εργασίας, όπως προκύπτει από την δαπάνη των 46,5 € που απαιτεί η 1^η εγγραφή ενός δικαιώματος (βλέπε παράγραφο 1.3) επί του συνόλου των προς κτηματογράφηση 30,3 εκ. δικ., διαιρούμενου δια του κόστους ενός ανθρωπομήνα εργασίας που ανέρχεται στα 4.000 € (μ.ο. εκείνου που υπολογίστηκε στο Επιχειρησιακό Σχέδιο του ΤΕΕ το 2005 και αυτού από την ΚΤ ΑΕ κατά την πρόταση του Κανονισμού των Προεκτιμώμενων Αμοιβών).

Οι ανθρωπομήνες αυτοί δίνουν στην 7ετία 4.600 θέσεις εργασίας που επιμερίζονται αναλόγως στα ανάδοχα μελετητικά σχήματα και στον φορέα υλοποίησης ΚΤ ΑΕ.

Συνοψίζοντας, το έργο, όπως αδρομερώς σχεδιάστηκε, μπορεί να ολοκληρωθεί την προσεχή 7ετία, σύμφωνα με το παρουσιαζόμενο συνοπτικό χρονοδιάγραμμα (κύριο ή εναλλακτικό), την προσδιοριζόμενη διάρκεια των βασικών πακέτων εργασιών και τους προσδιοριζόμενους για αυτές ανθρώπινους πόρους.

3.4. ΕΡΓΑΣΙΕΣ, ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ & ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΕΣ ΤΟΥ ΈΡΓΟΥ

Οι εργασίες κτηματογράφησης, σύμφωνα με τα όσα έχουν αναπτυχθεί στα προηγούμενα και βάσει της αντίστοιχης παρουσίασης αυτών στο Σχέδιο του 2005, διακρίνονται σε τέσσερις (4) ομάδες : Υποδομή Δεδομένων, Δασικοί Χάρτες, Κτηματογραφήσεις και Διαχείριση Προγράμματος.

Οι εργασίες που περιλαμβάνονται στις ομάδες αυτές με την προμέτρηση των αντίστοιχων προς εκτέλεση ποσοτήτων, δίδονται στα παρακάτω.

1. Υποδομές Δεδομένων

Στην ομάδα, αυτή στο προηγούμενο σχέδιο, περιλαμβάνοντο η ίδρυση και λειτουργία του ΗΕΡΟΣ, η παραγωγή υποβάθρων για τις αστικές περιοχές (VLSO) και για το σύνολο της χώρας (LSO), η ψηφιοποίηση αναδασμών και διανομών και τέλος η προετοιμασία σύνταξης του ειδικού κτηματολογίου της Δωδεκανήσου, δηλαδή ήταν εργασίες - υποέργα του μέτρου 2.9 της ΚτΠ.

Οι εργασίες αυτές ολοκληρώθηκαν και θα αποτελέσουν (εφόσον αξιολογηθούν) την προδιαγραφόμενη "υποδομή" του έργου.

1.1. Στο επίπεδο όμως των υποβάθρων παρ' όλο που εκπονήθηκαν 3.550 km² δομημένων κατ' αρχάς περιοχών (πυκνών και αραιών), φαίνεται ότι η πλειοψηφία των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων δεν περιλαμβάνεται σ' αυτά. Με το στατιστικό μ.ο. που έχει προκύψει προηγούμενα, θεωρούμε ότι πρέπει να καλυφθούν επιπρόσθετα 3.500 οικισμοί (πάνω από 50%) με μ.ο. έκτασης 200 στρ, δηλαδή 700.000 στρ. Η μέθοδος με την οποία θα παραχθούν αυτά τα υπόβαθρα και αν θα είναι ξεχωριστή δράση ή θα εντάσσεται στις μελέτες κτηματογράφησης, χρήζει ιδιαίτερης έρευνας καθ' όσον πρόκειται για ημιεγκαταλελειμμένους οικισμούς με δυσδιάκριτα όρια γεωτεμαχίων που ούτως ή άλλως θα χρειασθούν για την απεικόνισή τους επίγειες εργασίες.

1.2. Στην ομάδα αυτή εντάσσονται και οι υποστηρικτικές μελέτες που απαιτούνται :

- Ο προσδιορισμός της χωρικής αρμοδιότητας των ΜΚ.
- Η μεταφορά των δεδομένων του ΣΑΑ (εκτός τεμαχίων) στα υπόβαθρα κτηματογράφησης
- Η δημιουργία του προκαταρκτικού υποβάθρου της κτηματογράφησης

Οι μελέτες αυτές απαιτούν περίπου 120 ανθρωπομήνες εργασίας (10 ανθρ./περιφέρεια ή 2,5 ανθρ./νομό με μ.ο. 250 πιν. 1:5000)

1.3. Η ψηφιοποίηση των διοικητικών πράξεων των δασικών υπηρεσιών στο σύνολο της χώρας, αποτελεί ένα έργο υποδομής της κατάρτισης των ΔΧ που αν γίνει ενιαία θα οργανωθεί καλύτερα και θα απαλλάξει τους Αναδόχους της κατάρτισης των ΔΧ από καθυστερήσεις και κατά τόπους εμπλοκές. Σύμφωνα με εκτιμήσεις του ΓΕΩΤΕΕ οι πράξεις αυτές ανέρχονται περίπου στις 180.000 και υπάρχει η δυνατότητα ένταξης του όλου προγράμματος στο ΕΣΠΑ.

2. Δασικοί Χάρτες

Στην ομάδα αυτή στο προηγούμενο σχέδιο περιλαμβάνετο η οριοθέτηση των δασών και δασικών εκτάσεων που η χρησιμότητά της ως "υποδομή" του ΕΚ είχε αμφισβητηθεί.

Έτσι τώρα περιλαμβάνεται η κατάρτιση των ΔΧ που βάσει των πινάκων του υπολειπόμενου αντικειμένου έχουν ως εξής :

1.1. Στη φάση 3Α θα καλύψουν περίπου 24.000.000 στρ.

1.2. Στη φάση 3Β θα καλύψουν περίπου 96.000.000 στρ.

3. Κτηματογραφήσεις

Όλες οι απαιτούμενες εργασίες έως την 1^η εγγραφή ενός δικαιώματος καθώς και η αποζημίωση των Επιτροπών Εξέτασης Ενστάσεων και Αντιρρήσεων και η ενοικίαση των ΓΚ βάσει των πινάκων των υπολειπόμενων αντικειμένων έχουν ως εξής :

3.1. Στη φάση 2Β του έργου 8,1 εκ. δικαιώματα με :

- α. κτηματογράφηση 8,1 εκ. δικαιώματα
- β. υπηρεσίες προς του δικαιούχους των 8,1 εκ. δικαιωμάτων

3.2. Στη φάση 3Α του έργου 9,3 εκ. δικαιώματα με

- α. εντός σχεδίου (αστικά) 4.690.000 δικαιώματα
- β. εκτός σχεδίου (αγροτικά) 4.560.000 "
- γ. εκτός σχεδίου (δασικά /λοιπά) 70.000 "
- δ. υπηρεσίες προς τους δικαιούχους 9.320.000 "

3.3 Και στη φάση 3Β του έργου 12,9 εκ. δικαιώματα με :

- α. εντός σχεδίου (οικισμοί) 3.210.000 δικαιώματα
- β. εκτός σχεδίου (αγροτικά) 8.740.000 "
- γ. εκτός σχεδίου (δασικά / λοιπά) 930.000 "
- δ. υπηρεσίες προς τους δικαιούχους 12.880.000 "

- 3.4. Οι Επιτροπές Εξέτασης Ενστάσεων και (πλέον) Αντιρρήσεων επί ΔΧ, λειτουργούν επί 4μηνο με αμειβόμενα μέλη, η συνολική αποζημίωση των οποίων υπολογίζεται με ποσοστό επί του κόστους της κτηματογράφησης.
- 3.5. Η ενοικίαση των ΓΚ που συνίσταται στην επί 36 μήνες λειτουργία των 107 γραφείων της 2B φάσης και στην επί 60 μήνες λειτουργία των περίπου 200 γραφείων των ΜΚ της 3^{ης} περιόδου.

4. Η Διαχείριση του Έργου

Η διαχείριση του έργου που γίνεται από την ΚΤ ΑΕ. εκτείνεται σ' όλες τις φάσεις του έργου και υπολογίζεται με ποσοστό επί της δαπάνης του όλου έργου.

Η τιμολόγηση των εργασιών κτηματογράφησης και κατάρτισης των ΔΧ, γίνεται βάσει των Κανονισμών Προεκτιμώμενων Αμοιβών της ΚΤ ΑΕ και την απόφαση του Δ.Σ. αυτής για τον καθορισμό της αποζημίωσης για προσφορά υπηρεσιών, ενώ για τη 2B φάση λαμβάνεται ως κόστος συνολικά το ποσόν του προκηρυχθέντος διαγωνισμού.

Επιπλέον στους ΔΧ η τιμή προσαυξάνεται κατά 15% για τη συμμετοχή των αναδόχων δασολόγων στην κοινή ανάρτηση και την προετοιμασία / επεξεργασία των υποβαλλόμενων αντιρρήσεων πριν μεταβιβαστούν στην Επιτροπή Εξέτασης, κατ' αντιστοιχία του τιμολογίου των κτηματογραφήσεων (Πίνακας I & II Προσαρτήματος ΙΙΙ, Σχεδίου 2005).

Για τις υποδομές δεδομένων, οι προς εκπόνηση μελέτες κοστολογούνται υπολογίζοντας την αμοιβή του ανθρωπομήνα στα 5.000 €.

Η σύνταξη των υποβάθρων κλ. 1:1000 σε αστικές περιοχές με αραιή δόμηση, προϋπολογίζεται με νέα τιμή μονάδος 12 €/στρ., όσο η τιμή ανά στρ. για τη δημιουργία ψηφιακών φωτογραμμετρικών διαγραμμάτων σε αραιοδομημένες περιοχές αλλά σε κλ. 1:2000.

Η ψηφιοποίηση των διοικητικών πράξεων των Δασικών Υπηρεσιών στο σύνολο της χώρας, σύμφωνα με το Κανονισμό Προεκτιμώμενων Αμοιβών, αμειβεται με 20 € ανά πράξη.

Οι κοινές πλέον Επιτροπές Εξέτασης Ενστάσεων και Αντιρρήσεων, αν και μειώνεται η λειτουργία τους (μια ανάρτηση), με την πρόσθεση των αντιρρήσεων στους ΔΧ, εκτιμώνται στο 2% του προϋπολογισμού της κτηματογράφησης, όπως και στο Σχέδιο του 2005.

Η ενοικίαση των Γραφείων Κτηματογράφησης εκτιμάται στα 1.000 €/μην. για τα γραφεία των ΜΚ και στα 2.000 €/μην. για τα γραφεία της 2B φάσης του έργου ήτοι και βάσει χρονοδιαγράμματος περίπου 20 εκ. € (12 + 8).

Τέλος, η διαχείριση του έργου προεκτιμάται όπως και στο Σχέδιο του 2005 στο 3%.

Με βάση τις προαναφερόμενες εργασίες, ποσότητες και παραδοχές τιμολόγησης αυτών, συντάσσεται ο επόμενος πίνακας προϋπολογισμού του έργου, στον οποίο σημειώνεται ότι δεν συμπεριλαμβάνεται το κόστος για την κατάρτιση των ΔΧ του 2^{ου} Προγράμματος (3.550 km²) αφού έχουν ενταχθεί στο ΠΔΕ και έχουν εξασφαλισθεί οι αντίστοιχες πιστώσεις.

Α/Α/	ΕΡΓΑΣΙΕΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΕΣ	ΜΟΝΑΔΑ	Τ.Μ.	ΚΟΣΤΟΣ	ΚΟΣΤΟΣ με ΦΠΑ
1.	ΥΠΟΛΟΜΕΣ ΔΕΛΟΜΕΝΩΝ					
1.1.	Αποτύπωση οικισμών με αραιή δόμηση	700.000	στρ.	12	8.400.000	
1.2.	Υποστηρικτικές μελέτες	120	ανθρ/μην.	5.000	600.000	
1.3.	Διοικητικές Πράξεις ΔΥ	180.000	τεμ.	20	3.600.000	
	Μερικό Σύνολο				12.600.000	14.994.000
2	ΔΑΣΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ					
2.1.	Φάση 3Α	24.000.000	στρ.	1,00	24.000.000	
2.1.	Φάση 3Β	96.000.000	στρ.	1,00	96.000.000	
	Μερικό Σύνολο				120.000.000	142.800.000
3	ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ					
3.1.	Φάση 2Β					
	α. Δικαιώματα	8.100.000	δικ.	-	193.817.000	
	β. Υπηρεσίες	8.100.000	δικ.	-	18.278.000	
	Υποσύνολο				212.095.000	
3.2.	Φάση 3Α					
	α. Αστικά	4.690.000	δικ.	30,75	144.218.000	
	β. Αγροτικά	4.560.000	δικ.	50,00	228.000.000	
	γ. Λοιπά	70.000	δικ.	47,00	3.290.000	
	δ. Υπηρεσίες	9.320.000	δικ.	3,50	36.620.000	
	Υποσύνολο				412.128.000	
3.3.	Φάση 3Β					
	α. Αστικά	3.210.000	δικ.	30,75	98.708.000	
	β. Αγροτικά	8.740.000	δικ.	44,00	384.560.000	
	γ. Λοιπά	930.000	δικ.	43,00	39.990.000	
	δ. Υπηρεσίες	12.880.000	δικ.	3,50	45.080.000	
	Υποσύνολο				568.338.000	
3.4.	Λειτουργία επιτροπών		-	2% κτημ	23.851.000	
3.5.	Γραφεία Κτηματογράφησης		-		20.000.000	
	Μερικό Σύνολο				1.236.412.000	1.471.330.280
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΟΥ					
4.1	Διαχείριση των φάσεων του έργου		-		41.070.000	
	Μερικό Σύνολο				41.070.000	48.873.300
	ΔΑΠΑΝΗ				1.410.082.000	1.677.997.580
	ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ				39.918.000	
	ΣΥΝΟΛΟ				1.450.000.000	1.725.500.000

Ο προϋπολογισμός αυτός προσδιορίζει το κόστος του έργου στα 1.450 εκ. € (με ΦΠΑ 1.725 εκ.€) ενώ ο αντίστοιχος του 2004 το προσδιόριζε στα 1.400 εκ. € (με ΦΠΑ 1.650 εκ. €).

Για να γίνουν όμως πραγματικές συγκρίσεις θα πρέπει στα επιμέρους κονδύλια να προστεθούν και τα ποσά που Προγράμματος "Υποδομές Κτηματολογίου" που ήδη εκταμιεύθηκαν με την εκτέλεση των αντίστοιχων υποέργων, όπως δίδεται παρακάτω.

	2009	Υπ/Κτ	Υπ/Κτ + 2009	2004	Διαφορές
1	12,6	48,0	60,6	48,0	+ 12,6
2	120,0	14,6	134,6	14,6	+ 120,0
3	1.236,4	45,0	1.281,4	1.247,0	+ 34,4
4	41,4	0	41,1	33,9	+ 7,2
Δ	1.410,1		1.517,7	1.343,5	+ 174,2
5	39,9		39,9	55,0	- 15,1
Σ	1.450,0		1.557,6	1.398,5	+ 159,1

Η σύγκριση των δύο προϋπολογισμών, συμπεριλαμβανομένων των έργων που τότε προγραμματιζόνταν και σήμερα έχουν εκπονηθεί, δίνει διαφορά της τάξης των 160 εκ. € επιπλέον που δικαιολογείται, κατ' αντιστοιχία των ομάδων εργασιών ως εξής :

1. Στο πρόγραμμα των υποδομών προστίθεται η τοπογραφική αποτύπωση των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων που δεν καλύφθηκε από το προηγούμενο πρόγραμμα "Υποδομών", καθώς και η ψηφιοποίηση των διοικητικών πράξεων των Δασικών Υπηρεσιών, αύξηση κατά 12,6 εκ. € .
2. Προστίθεται η ολοκλήρωση της κατάρτισης των ΔΧ, αύξηση 120 εκ. €.
3. Στην κτηματογράφηση αυξάνεται το κόστος κατά 34 εκ. € περίπου, πλην όμως η αύξηση αυτή είναι πλασματική και πρόκειται περί μείωσης αφού, προστίθεται η κτηματογράφηση 1,9 εκ. δικαιώματα κόστους 60 εκ. € (1,9 X 46), η παροχή υπηρεσιών στους πολίτες 95 εκ. € και μειώνεται η τιμή της προβλεπόμενης τότε κτηματογράφησης των 28,4 εκ. δικαιωμάτων κατά περίπου 120 εκ. € ως αποτέλεσμα της θέσπισης μειωμένου τιμολογίου, στα αστικά κατά 1,5 € και στα αγροτικά κατά 9 €.
(σταθμισμένος μ.ο. 4,2 € X 28,4 εκ. δικαιώματα ≈ 120 €)
4. Η διαχειριστική δαπάνη του έργου αυξάνει αναλόγως του προϋπολογισμού.
5. Τα απρόβλεπτα μειώνονται από 5% στο ≈ 2,5% αφού με την ολοκλήρωση της φάσης 2Α του έργου, μπορούν με μεγαλύτερη ακρίβεια να προσεγγισθούν τα μεγέθη του.

Από τις προαναφερόμενες συγκρίσεις φαίνεται ότι ο παρουσιαζόμενος σήμερα προϋπολογισμός προσεγγίζει οικονομικότερα το κόστος του έργου και αυτό γίνεται βάσει της μείωσης κατά περίπου 16% της τιμής κτηματογράφησης ενός "αγροτικού" δικαιώματος. Αν δεν επιτευχθεί δε η εκμετάλλευση των στοιχείων του ΣΑΑ τότε η μείωση αυτή θα βάλει σε κίνδυνο την αξιοπιστία της κτηματογράφησης των εν λόγω περιοχών ή θα υπάρξει αύξηση του αντίστοιχου τιμολογίου.

Επιπρόσθετα, επί της ουσίας το μερικό σύνολο της κτηματογράφησης είναι ακόμη μικρότερο αν ληφθούν υπόψη και οι μειώσεις τιμολογίου που προβλέπονται σε διάφορες κατηγορίες δικαιωμάτων που συνολικά θα είναι τουλάχιστον της τάξης του 15%.

Επίσης οι εκπτώσεις που θεωρείται ότι θα προσφερθούν από τα σχήματα των αναδόχων των επιμέρους συμβάσεων θα αγγίζουν το ανώτατο 20% και από αυτές υπολογίζεται να καλυφθεί ο Φ.Π.Α. του έργου.

Τέλος, όσον αφορά την χρηματοροή του έργου, δηλαδή τα έσοδα από τα πάγια και αναλογικά τέλη και τα έξοδα εκπόνησης ανά φάση του έργου, όπως φαίνεται και στον επόμενο και τελικό πίνακα, αποδεικνύουν τη δυνατότητα υλοποίησης του όλου σχεδιασμού, αφού το ισοζύγιο εσόδων – εξόδων είναι θετικό σε κάθε φάση του έργου και στην ολοκλήρωσή του θετικό κατά 95 εκ. €.

ΦΑΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΕΣ	
1A + 1B	Πάγιο τέλος (6,7 x 30) 201,0	0	+ 201	
2A	Πάγιο τέλος (5,2 x 30) 156,0	0	+ 156	
			+ 357	
2B	Πάγιο τέλος (2,9 x 30) 87,0	Υποδομές 0,6	+ 87	
		Κτημ/ση 212,1		
		Επιτροπές 4,2		
		Γρ.Κτ. 12,0		
		Διαχείρ.& Απροβ. 13,6		
		Σύνολο 242,5	- 242,5	
			+ 201,5	
3A	Πάγιο τέλος (9,32 x 30) 280,0	ΔΧ 24,0	+ 280	
		Αναλ.τελ. (120 x 1,5) 180,0	Κτημ/ση 412,1	+ 180
			Επιτροπές 8,3	
			Γρ.Κτ. 4,0	
			Διαχείρ.& Απροβ. 26,5	
		Σύνολο 474,9	- 475	
			+ 186,5	
3B	Πάγιο τέλος (12,88 x 30) 386,0	Υποδομές 12,0	+ 386	
		Αναλ.τελ. (170 x 1,5) 255,0	ΔΧ 96,0	+ 255
			Κτημ/ση 568,3	
			Επιτροπές 11,4	
			Γρ.Κτ. 4,0	
			Διαχείρ.& Απροβ. 40,9	
	Σύνολο 732,6	- 732,5		
ΣΥΝΟΛΟ	1.545,0	1.450,0	+ 95	

Σημείωση: Τα τέλη στα αστικά είναι ο σταθμισμένος μ.ο του 35 € και 20 €.

Τα τέλη στα αγροτικά είναι μειωμένα κατά 5 € λόγω της πληρωμής μέχρι 2 δικαιώματα ανά ιδιοκτήτη
Τα αναλογικά τέλη, λόγω υποεκτίμησης το 2006, αυξάνονται κατά 50% και εισπράττονται κατά 40% στην 3A και 60% στην 3B

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
(Β' Κεφ.)

Πίνακας Π1 : Οι Πόλεις ανά Κατηγορία Πληθυσμού και ανά Περιφέρεια

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ			ΕΝΤΑΓΜΕΝΕΣ ΣΤΟ ΕΚ			ΠΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ		
	ΚΑΤ.	ΑΡΙΘΜ.	ΕΚΤΑΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ (στρ.)	ΑΡΙΘ.	ΠΛΗΘ/ΜΟΣ	ΑΣΤΙΚΟ (στρ.)	ΑΡΙΘΜ.	ΠΛΗΘ//ΜΟΣ	ΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)
ΑΝ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ	>10.000	6	19.183	5	203.094	16.017	1	12.691	3.166
	2.000- 10.000	24	19.990	2	6.941	2.299	22	72.425	17.691
	<2.000	564	131.556	21	14.661	7.469	543	233.052	124.087
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	>10.000	2	6.100	2	46.865	6.100	0	0	0
	2.000- 10.000	10	6.411	1	5.792	383	9	30.838	6.028
	<2.000	200	24.954	23	17.216	4.319	177	75.322	20.635
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	>10.000	7	22.828	3	191.951	13.564	4	87.632	9.264
	2.000- 10.000	30	16.492	4	12.573	1.527	26	86.467	14.965
	<2.000	812	128.306	9	6.904	2.157	803	257.689	126.149
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	>10.000	4	8.496	4	83.808	8.496	0	0	0
	2.000- 10.000	9	5.249	3	18.970	1.790	6	21.644	3.459
	<2.000	396	69.820	21	15.182	6.000	375	135.221	63.820
ΗΠΕΙΡΟΥ	>10.000	3	4.372	3	89.127	4.372	0	0	0
	2.000- 10.000	13	5.731	5	20.455	1.269	8	19.220	4.462
	<2.000	329	75.406	10	8.368	2.665	319	102.563	72.741
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	>10.000	5	24.403	5	276.296	24.403	0	0	0
	2.000- 10.000	32	30.570	8	27.455	8.394	24	92.122	22.176
	<2.000	511	131.046	9	6.737	3.481	502	254.665	127.565
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	>10.000	2	1.600	2	41.595	1.600	0	0	0
	2.000- 10.000	4	2.752	2	13.159	1.556	2	6.652	1.196
	<2.000	247	31.557	21	6.767	3.346	226	65.118	28.211
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	>10.000	10	72.884	7	554.360	66.083	3	54.407	6.801
	2.000- 10.000	81	63.354	13	43.625	8.286	68	229.958	55.068
	<2.000	759	236.309	24	23.469	7.910	735	428.938	228.399
ΚΡΗΤΗΣ	>10.000	4	13.781	3	188.556	12.753	1	10.683	1.028
	2.000- 10.000	19	8.508	5	24.758	2.156	14	52.654	6.352
	<2.000	575	73.022	16	6.233	1.614	559	179.728	71.408
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	>10.000	4	7.470	1	13.030	2.125	3	67.657	5.345
	2.000- 10.000	16	7.411	2	6.160	1.065	14	50.403	6.346
	<2.000	194	31.054	19	11.044	4.251	175	76.539	26.803

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ			ΕΝΤΑΓΜΕΝΕΣ ΣΤΟ ΕΚ			ΠΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ		
	ΚΑΤ.	ΑΡΙΘΜ.	ΕΚΤΑΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ (στρ.)	ΑΡΙΘ.	ΠΛΗΘ/ΜΟΣ	ΑΣΤΙΚΟ (στρ.)	ΑΡΙΘΜ.	ΠΛΗΘ//ΜΟΣ	ΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	>10.000	6	13.802	6	140.275	13.802	0	0	0
	2.000-10.000	29	23.056	9	29.402	7.052	20	84.263	16.004
	<2.000	1.221	206.624	19	15.596	4.840	1.202	305.019	201.784
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	>10.000	4	7.516	3	114.167	5.397	1	19.505	2.119
	2.000-10.000	46	25.576	12	51.904	8.017	34	108.941	17.559
	<2.000	538	117.690	18	10.421	4.093	520	217.681	113.597
ΑΤΤΙΚΗΣ	>10.000	10	287.709	9	912.904	286.263	1	20.403	1.446
	2.000-10.000	23	12.429	23	128.968	12.429	0	0	0
	<2.000	93	17.952	8	8.206	1.810	85	55.318	16.142
ΣΥΝΟΛΟ Ι	>10.000	67	490.144	53	2.856.028	460.975	14	272.978	29.169
	2.000-10.000	336	227.529	89	390.162	56.223	247	855.587	171.306
	<2.000	6.439	1.275.296	218	150.804	53.955	6.221	2.386.853	1.221.341
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		6.842	1.992.969	360	3.396.994	571.153	6.482	3.515.418	1.421.816
ΣΥΝΟΛΟ ΙΙ	>10.000	51	146.507	41	1.535.852	124.129	10	184.918	22.378
(- 4 ΝΟΜΟΙ)	2.000-10.000	264	181.106	57	230.507	37.923	207	710.220	143.183
	<2.000	6.010	1.189.955	183	123.080	45.747	5.827	2.188.434	1.144.208
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		6.325	1.517.568	281	1.889.439	207.799	6.044	3.083.572	1.309.769

Πίνακας Π2 : ΣΑΑ 2009, Κατηγορίες και Ενότητες Χρήσεως Γης

Α/Α	Κατηγορία	Ενότητες	Έκταση (000 στρ)	Εκτίμηση	
				Κατάτμ. (στρ)	Γεωτεμάχια
1	Αστικά	33.000	1.500	0,6	2.500.000
2	Περιαστικά	6.700	250	2,5	100.000
3	Δασικά	300.000	53.640	180	300.000
4	Βοσκοτόπια	183.500	25.000	100	250.000
5	Αρόσιμα	440.800	25.520	7,0	3.650.000
6	Μόνιμα	40.800	1.750	4,0	440.000
7	Ελιές	322.500	13.800	4,2	3.300.000
8	Αμπέλια	39.800	1.230	2,5	500.000
9	Άλλα	86.500	8.930		120.000
Σύνολο		1.453.600	131.620		11.160.000

Πίνακας Π3 : Συσχέτιση CORINE LAND COVER και ΣΑΑ 2009

CORINE LAND COVER					ΣΑΑ 2009				
ΚΩΔ.	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΚΤΑΣΗ εκ.στρ.	ΣΥΝ. ΚΑΤΗΓ	ΚΑΛΛ ΓΗ	ΚΑΛΛ ΓΗ	ΣΥΝ. ΚΑΤΗΓ	ΕΚΤΑΣΗ εκ.στρ.	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΚΩΔ
1.1	ΑΣΤΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ	0,259							
1.2	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ – ΕΜΠΟΡΙΟ - ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	0,049							
1.3	ΟΡΥΧΕΙΑ , ΧΥΤΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ	0,017							
1.4	ΤΕΧΝΗΤΕΣ ΜΗ ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	0,001	0,326	0,016		0,395	0,0395	Αστικό	1,2
2.1	ΑΡΟΣΙΜΗ ΓΗ	6,675					7,862	Αρόσιμα	5
2.2	ΜΟΝΙΜΕΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ	1,059					0,326	Μόνιμες καλλιέργειες	6
							2,280	Ελαιοκαλλιέργειες	7
							0,095	Αμπελοκαλλιέργειες	8
2.4	ΕΤΕΡΟΓΕΝΕΙΣ ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	4,664	12,398	12,398	11,401	11,401	0,838	Άλλο (60%)	9
3.1	ΔΑΣΗ	5,420			1,457		14,569	Δάσος	3
3.2	ΘΑΜΝΩΔΟΥΣ Ή ΚΑΙ ΠΟΩΔΟΥΣ ΒΛΑΣΤΗΣΗΣ	14,386			0,626		6,260	Βοσκότοπος	4
3.3	ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΛΙΓΗ Η ΚΑΘΟΛΟΥ ΒΛΑΣΤΗΣΗ	1,439	21,245	1,062		21,388	0,559	Άλλο (40%)	9
4.1	ΥΓΡΟΤΟΠΟΙ ΕΝΔΟΧΩΡΑΣ	0,037							
4.2	ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΟΙ ΥΓΡΟΤΟΠΟΙ	0,066							
5.1	ΧΕΡΣΑΙΑ ΥΔΑΤΑ	0,238							
5.2	ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΥΔΑΤΑ	0,218	0,559	0,028		1,345	1,344	Δρόμοι - Νερά	10
	ΣΥΝΟΛΟ	34,528	34,528	13,504	13,484	34,528	34,528	ΣΥΝΟΛΟ	

Η συσχέτιση των δεδομένων του ΣΑΑ 2009 και του CORINE LAND COVER έγινε με γεωγραφική επίθεση των δύο γεωγραφικών βάσεων στους νομούς Βοιωτίας, Φθιώτιδας, Φοκίδας, Αιτωλοακαρνανίας, Ευρυτανίας, Άρτας, Θεσπρωτίας, Πρέβεζας, Λάρισας, Καρδίτσας, Τρικάλων και Μαγνησίας (πλην Σποράδων) σε έκταση 34,528 εκ. στρ. ήτοι σε 26.2% της συνολικής έκτασης της χώρας.

Πίνακας Π4 : ΣΑΑ 2006, Συγκεντρωτικά Στοιχεία Ενοτήτων και Τεμαχίων ανά Νομό

ΝΟΜΟΣ	ΕΝΟΤΗΤΕΣ				
	ΤΕΜ.	AREA_R	AREA_M	NO OF PARCELS	ELIGIBLE AREA
ΑΙΤΩΛ/ΝΙΑ	67.941	5.302.160	5.225.210	152.984	2.699.155,10
ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	23.759	2.165.254	2.139.127	107.846	759.711,50
ΑΡΚΑΔΙΑΣ	33.689	4.392.861	4.331.139	113.179	970.874,80
ΑΡΤΑΣ	16.032	1.642.812	1.619.323	39.271	534.920,50
ΑΤΤΙΚΗΣ	36.757	3.235.329	3.178.410	68.459	272.792,70
ΑΧΑΪΑΣ	40.663	3.229.190	3.170.475	130.913	1.365.906,30
ΒΟΙΩΤΙΑΣ	28.778	3.124.726	3.085.386	149.221	1.272.264,70
ΓΡΕΒΕΝΩΝ	21.422	2.225.819	2.186.370	70.667	982.752,90
ΔΡΑΜΑΣ	20.895	3.311.730	3.264.284	83.042	1.240.599,30
ΔΩΔ/ΝΗΣΟΥ	24.273	2.141.727	2.109.682	82.597	538.667,30
ΕΒΡΟΥ	42.176	4.178.544	4.109.090	245.822	2.009.210,40
ΕΥΒΟΙΑΣ	46.164	4.053.246	3.972.284	173.743	1.038.585,90
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	12.380	1.925.395	1.890.310	4.107	245.060,60
ΖΑΚΥΝΘΟΥ	6.911	396.005	387.979	42.956	182.498,50
ΗΛΕΙΑΣ	44.064	2.589.787	2.550.590	158.779	1.221.270,60
ΗΜΑΘΙΑΣ	17.024	1.549.560	1.524.270	64.513	835.779,70
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	53.563	2.610.970	2.544.117	548.854	2.007.345,40
ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	10.572	1.546.857	1.530.689	32.631	839.081,50
ΘΕΣ/ΚΗΣ	48.098	3.601.853	3.542.909	202.075	2.223.370,80
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	29.193	4.927.454	4.850.955	32.064	1.563.106,70
ΚΑΒΑΛΑΣ	26.759	2.141.314	2.092.079	84.018	936.254,40
ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	23.464	2.673.809	2.629.055	79.586	1.410.434,80
ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	12.868	1.644.586	1.620.510	48.534	473.542,90
ΚΕΡΚΥΡΑΣ	9.987	635.110	623.831	90.664	228.977,10
ΚΕΦΑΛ/ΝΙΑΣ	9.448	886.910	875.634	24.514	453.259,30
ΚΙΛΚΙΣ	34.731	2.473.912	2.433.714	131.963	1.555.500,50
ΚΟΖΑΝΗΣ	35.160	3.391.130	3.337.172	169.396	1.596.079,20
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	28.385	2.264.180	2.236.514	151.127	773.506,80
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	24.055	2.034.380	2.009.511	59.001	620.381,50
ΛΑΚΩΝΙΑΣ	41.854	3.664.151	3.603.896	146.130	1.328.469,70
ΛΑΡΙΣΑΣ	55.433	5.349.772	5.256.159	222.854	3.838.192,20
ΛΑΣΙΘΙΟΥ	24.973	1.806.611	1.763.910	132.133	757.946,40
ΛΕΣΒΟΥ	30.741	2.113.221	2.067.636	150.564	1.415.695,90
ΛΕΥΚΑΔΑΣ	5.048	356.428	350.045	25.642	125.154,70
ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	27.172	2.608.141	2.559.429	85.582	1.318.264,70
ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	41.663	2.849.283	2.795.525	252.037	1.140.548,30
ΞΑΝΘΗΣ	19.118	1.798.227	1.766.390	55.954	911.247,40
ΠΕΛΛΗΣ	21.632	2.369.684	2.341.887	144.552	1.437.635,80
ΠΙΕΡΙΑΣ	16.627	1.390.399	1.369.659	84.822	726.880,10
ΠΙΡΕΒΕΖΑΣ	9.335	1.018.379	1.008.746	34.776	655.556,90
ΡΕΘΥΜΝΟΥ	15.926	1.244.111	1.221.469	148.154	1.234.375,90
ΡΟΔΟΠΗΣ	27.563	2.464.389	2.416.145	146.016	1.328.343,00
ΣΑΜΟΥ	10.491	759.177	745.079	48.745	230.430,10
ΣΕΡΡΩΝ	44.824	3.537.208	3.482.689	306.752	2.438.299,50
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	28.974	3.347.894	3.283.219	69.452	1.455.653,70
ΦΘΙΩΤΙΑΣ	52.832	4.185.130	4.125.013	198.610	1.750.211,70
ΦΛΩΡΙΝΑΣ	13.350	1.802.935	1.776.149	108.087	995.259,60
ΦΩΚΙΔΑΣ	13.647	2.177.632	2.144.278	36.130	419.032,80
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	32.668	2.937.448	2.887.612	127.824	1.314.739,90
ΧΑΝΙΩΝ	32.451	2.324.156	2.273.289	196.382	1.210.132,50
ΧΙΟΥ	8.236	902.359	887.117	79.183	274.751,50
ΣΥΝΟΛΟ	1.403.769	127.303.344	125.195.960	6.142.907	57.157.714,00

Το πλήθος και η έκταση των αγροτεμαχίων είναι από τις Δηλώσεις 2006 με το παλιό ΣΑΑ.

Περιλαμβάνονται 840.000 τεμάχια Βοσκοτόπων και Δασών Συνολικής Έκτασης 27.917.000 στρ.

Πίνακας Π5 : Πλήθος Νέων ΟΤΑ ανά Νομό

**ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗ ΧΑΡΑΞΗ ΤΩΝ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΟΤΑ
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, 2008**

Α/Α	Πληθυσμός της Απογραφής της 18 ^{ης} Μαρτίου 2001			ΟΤΑ 2008		ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΤΑ (ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ)		
	Νομοί	Έδρα	Πληθυσμός	Δήμοι	Κοινότητες	1	2	3
1	Αιτωλίας & Ακαρνανίας	Μεσολόγιον	224.429	29	-	8	7	
2	Αργολίδος	Ναύπλιον	105.770	14	2	5		
3	Αρκαδίας	Τρίπολις	102.035	22	1	6	7	
4	Αρτης	Άρτα	78.134	13	3	3		
5	Αθηνών		3.761.810	102	20	48	48	48
	Πειραιώς					17	17	17
	Αν. Αττική					20	17	20
	Δ. Αττική					7	5	7
6	Αχαΐας	Πάτραι	322.789	21	2	5	6	
7	Βοιωτίας	Λεβαδέα	131.085	18	2	5	4	
8	Γρεβενών	Γρεβενά	37.947	8	7	3		
9	Δράμας	Δράμα	103.975	8	1	3		
10	Δωδεκανήσου	Ρόδος	190.071	25	2	17		
11	Έβρου	Αλεξανδρούπολη	149.354	13	-	5		
12	Ευβοίας	Χαλκίς	215.136	25	2	8		
13	Ευρυτανίας	Καρπενήσιον	32.053	11	-	4		
14	Ζακύνθου	Ζάκυνθος	39.015	6	-	1		
15	Ηλίας	Πύργος	193.288	22	-	6		
16	Ημαθίας	Βέροια	143.618	12	-	3		
17	Ηρακλείου	Ηράκλειο	292.489	26	-	8		
18	Θεσπρωτίας	Ηγουμενίτσα	46.091	8	2	3		
19	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκη	1.057.825	45	-	28	27	25
20	Ιωαννίνων	Ιωάννινα	170.239	28	13	9	8	
21	Καβάλας	Καβάλα	145.054	11	-	4		
22	Καρδίτσας	Καρδίτσα	129.541	20	1	5		
23	Καστοριάς	Καστοριά	53.483	12	3	3	3	
24	Κερκύρας	Κέρκυρα	111.975	13	3	7		
25	Κεφαλληνίας	Αργοστόλιον	39.488	8	1	4		
26	Κικλίας	Κιλκίς	89.056	11	1	3		
27	Κοζάνης	Κοζάνη	155.324	16	3	4		
28	Κορινθίας	Κόρινθος	154.624	15	-	5	6	
29	Κυκλάδων	Ερμούπολις	112.615	20	11	23		
30	Λακωνίας	Σπάρτη	99.637	20	2	5	5	
31	Λαρίσης	Λάρισα	279.305	28	4	7	11	
32	Λασιθίου	Αγ. Νικόλαος	76.319	8	1	3		
33	Λέσβου	Μυτιλήνη	109.118	17	1	7		
34	Λευκάδος	Λευκάς	22.506	6	2	4		
35	Μαγνησίας	Βόλος	206.995	22	4	8	9	
36	Μεσσηνίας	Καλαμάτα	176.876	29	2	6		
37	Ξάνθης	Ξάνθη	101.856	7	3	4	4	
38	Πέλλης	Έδεσσα	145.797	11	-	3		
39	Πιερίας	Κατερίνη	129.846	13	-	3		
40	Πρεβέζης	Πρέβεζα	59.356	8	1	3		
41	Ρεθύμνης	Ρέθυμνο	81.936	11	1	4		
42	Ροδόπης	Κομοτηνή	110.828	9	3	3		
43	Σάμου	Σάμος	43.595	8	-	4		
44	Σερρών	Σέρραι	200.916	22	5	6	5	
45	Τρικάλων	Τρίκαλα	138.047	23	3	6		
46	Φθιώτιδος	Λαμία	178.771	23	2	7		
47	Φλωρίνης	Φλώρινα	54.768	8	4	2		
48	Φοκίδος	Άμφισσα	48.284	12	-	4		
49	Χαλκιδικής	Πολύγυρος	104.894	14	-	5		
50	Χανίων	Χανιά	150.387	23	2	4		
51	Χίου	Χίος	53.408	10	-	2		
	Αγίου Όρους (Καρυαί)		2.262	-	-	-		
	Γενικό Σύνολο		10.964.020	914	120			

Πίνακας Π6 : Αναδασμοί και Διανομές ανά Νομό (ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.)

ΠΡΟΟΔΟΣ ΨΗΦΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΩΣ 19.11.2009					
Α/Α	ΝΟΜΟΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΓΡΟΚΤΗΜΑΤΩΝ (ΚΜ2)	Α/Α	ΝΟΜΟΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΓΡΟΚΤΗΜΑΤΩΝ (ΚΜ2)
1	ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ	1.065	25	ΚΑΣΤΟΡΙΑ	773
2	ΣΕΡΡΕΣ	2.633	26	ΑΡΤΑ	360
3	ΒΟΙΩΤΙΑ	545	27	ΚΟΖΑΝΗ	2.167
4	ΞΑΝΘΗ	815	28	ΦΛΩΡΙΝΑ	1.038
5	ΡΟΔΟΠΗ	1.087	29	ΙΩΑΝΝΙΝΑ	1.213
6	ΦΩΚΙΑ	73	30	ΗΜΑΘΙΑ	1.100
7	ΚΑΒΑΛΑ	1.304	31	ΧΑΝΙΑ	66
8	ΕΒΡΟΣ	3.163	32	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	923
9	ΚΙΛΙΚΙΑ	2.038	33	ΡΕΘΥΜΝΟ	56
10	ΑΧΑΪΑ	69	34	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	306
11	ΛΕΣΒΟΣ	178	35	ΠΡΕΒΕΖΑ	1.002
12	ΦΘΙΩΤΙΔΑ	1.354	36	ΣΑΜΟΣ	2
13	ΗΛΕΙΑ	365	37	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	32
14	ΜΕΣΣΗΝΙΑ	59	38	ΠΕΡΙΑ	642
15	ΛΑΚΩΝΙΑ	60	39	ΑΙΤΩΛΙΑ	476
16	ΑΡΓΟΛΙΔΑ	116	40	ΚΕΡΚΥΡΑ	15
17	ΑΡΚΑΔΙΑ	52	41	ΑΤΤΙΚΗ	438
18	ΠΕΛΛΑ	1.690	42	ΕΥΒΟΙΑ	462
19	ΧΙΟΣ	13	43	ΛΕΥΚΑΔΑ	1
20	ΛΑΡΙΣΑ	3.140	44	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	141
21	ΓΡΕΒΕΝΑ	1.004	45	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	178
22	ΛΑΣΙΘΙ	22	46	ΔΡΑΜΑ	204
23	ΤΡΙΚΑΛΑ	1.360	47	ΚΑΡΑΪΤΣΑ	411
24	ΜΑΓΝΗΣΙΑ	499	ΣΥΝΟΛΟ		34.710