

1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΚΡΙΤΙΚΗ

Σε πλήρη εξέλιξη βρίσκεται το πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου (Ε.Κ.). Για τη μέχρι σήμερα πορεία σύνταξης του Ε.Κ. συνοπτικά μπορεί να ασκηθεί κριτική σε γενικά έως και επί μέρους ζητήματα, με κύριο στόχο να εξαχθούν συμπεράσματα που θα μας οδηγήσουν σε **διορθωτικές αλλαγές** που πρέπει να γίνουν. Ξεκινώντας από τα γενικότερα θέματα και καταλήγοντας σε ειδικότερα προβλήματα σημειώνονται κατωτέρω τα βασικά σημεία μιας συνοπτικής κριτικής.

- Η ανάπτυξη του συστήματος Ε.Κ. **δε βασίζεται στις αρχές της οικονομίας των επενδύσεων**. Η οικονομική σκέψη απορροφάται στη δημιουργία προγραμμάτων και ανάπτυξης δυνατοτήτων εξάντλησης των διαθέσιμων πόρων από την Ε.Ε. (άγχος απορρόφησης κονδυλίων).

Αποτέλεσμα αυτού είναι το γεγονός ότι το συνολικό κόστος επένδυσης για τη σύνταξη του Ε.Κ. ενώ είχε προϋπολογισθεί σε 250 δις δρχ. σήμερα υπολογίζεται σε 1,25 τρις δρχ. Η υπερβολική αυτή αύξηση του κόστους οφείλεται :

- ✓ Στην ανάπτυξη του συστήματος Ε.Κ. με **βήμα-βήμα σχεδιασμό** (Ελλειψη συνολικού σχεδιασμού του συστήματος). Σημειώνεται ότι υπάρχουν μέχρι σήμερα 2 νόμοι και 200 αποφάσεις για τη μέχρι τώρα πορεία.
- ✓ Οι μέχρι σήμερα επιλογές διαδικασιών σύνταξης είχαν το βάρος στην **επίλυση των τεχνικών και νομικών θεμάτων αυτόνομα**, δηλαδή χωρίς τον προϋπολογισμό του κόστους των επιλογών και άρα χωρίς καμία προσπάθεια ελαχιστοποίησης του κόστους αυτού.
- ✓ Ειδικότερα στις διαδικασίες για τη **συλλογή της μη γραφικής πληροφορίας** έχουμε την ακριβότερη λύση που προκύπτει από τις εναλλακτικές λύσεις για το ίδιο αποτέλεσμα.

Η επιβάρυνση του κόστους δημιουργείται :

- από το συγκεκριμένο σχεδιασμό της δήλωσης ιδιοκτησίας.
- από το συγκεκριμένο τρόπο συγκέντρωσης των πληροφοριών και
- από τη μονάδα αναφοράς η οποία αναφέρεται σε επί μέρους εμπράγματο δικαίωμα επί των ακινήτων.

Συμπερασματικά προκύπτει ότι οι μέχρι σήμερα επιλογές προσδιορίζουν ένα κόστος που οδηγεί στο συμπέρασμα ότι συντάσσεται ένα **ακριβοπληρωμένο και όχι ακριβό σε περιεχόμενο** σύστημα Ε.Κ. με **μη εξασφαλισμένη βιωσιμότητα**.

- Η ανάπτυξη του Ε.Κ. δε γίνεται στην πράξη για όλη την επιφάνεια της χώρας και για όλα τα ακίνητα αυτής.
 - ✓ Ο βασικότερος χωρικός περιορισμός αναφέρεται στα 88 εκ. στρ. από τα 132 εκ. στρ. του συνόλου της χώρας που αποτελούν το δασικό χώρο. Για να συνταχθεί το Ε.Κ. στις περιοχές αυτές προαπαιτείται η **οριοθέτηση του δασικού χώρου** και η σύνταξη δασικών χαρτών. Επίσης απαιτούνται νομοθετικές ρυθμίσεις για τη διαδικασία αναγνώρισης των ιδιοκτητών που βρίσκονται εντός του δασικού χώρου.
 - ✓ Επίσης δημιουργείται χωρικός περιορισμός από τη μη **οριοθέτηση της γραμμής αιγιαλού**, ώστε εντός της ζώνης παραλίας να εφαρμοστεί η ισχύουσα νομοθεσία για την αναγνώριση νομίμων ιδιοκτησιών. Για το θέμα αυτό δεν έχει υπάρξει ακόμα συμφωνία με τους αρμόδιους Φορείς.

- ✓ Στο τμήμα που απομένει υπάρχει περαιτέρω χωρικός περιορισμός του συστήματος Ε.Κ. « **λόγω μη υποχρέωσης υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας** από το Ελληνικό Δημόσιο.

Είναι φανερό ότι οι χωρικοί περιορισμοί σύνταξης του Ε.Κ. έχουν ως αποτέλεσμα την προσαύξηση του κόστους σύνταξης και ενημέρωσης ενός συντασσόμενου **επί μέρους Ε.Κ.**

Η τελευταία αυτή εξαίρεση έχει σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία σύγχυσης μεταξύ των ακινήτων που είναι εγκαταλελειμμένα και ως τέτοια θα περιέλθουν στο Δημόσιο και εκείνων που ήδη ανήκουν σε κάποιον Δημόσιο Φορέα.

- Η δομή και η οργάνωση των Γραφείων Κτηματολογίου (Γ.Κ.) είναι ένα βασικό θέμα για την επιτυχία του θεσμού που πρέπει να αντιμετωπισθεί έτσι ώστε να εξασφαλισθεί, αφενός η ασφαλής λειτουργία του συστήματος και αφετέρου να επιτευχθεί ένα ελάχιστο **«αθροιστικό κόστος λειτουργίας»**.

Η αντιμετώπιση του θέματος αυτού που εξασφαλίζει την ενημέρωση του Ε.Κ., και η μετάβαση από τη σημερινή κατάσταση των Υποθηκοφυλακείων στα Γ.Κ. δεν έχει αντιμετωπιστεί έγκαιρα και ορθολογικά. Σε πρόσφατο επιστημονικό διήμερο για το Ε.Κ. που έγινε στη Θεσσαλονίκη στις 10-11 Φεβρουαρίου 2000 παρουσιάστηκε εκ μέρους της Κτηματολόγιο Α.Ε. εισήγηση για την «Περιφερειακή ανάπτυξη του Ε.Κ.». Η πρόταση περιείχε συγκεκριμένο τρόπο διαχείρισης και κατανομής των Γ.Κ., **χωρίς καμία οικονομική τεκμηρίωση**. Δεν περιλαμβάνεται απάντηση στο ερώτημα «γιατί πρέπει να είναι έτσι και όχι αλλιώς και ποιό θα είναι το συνολικό κόστος λειτουργίας;».

- Η αντιμετώπιση των νομικών θεμάτων και η νομική βάση του Ε.Κ. όπως αυτή μέχρι σήμερα έχει σχεδιαστεί επηρεάζει αυξητικά το κόστος, χωρίς να δημιουργεί κατ' ανάγκη νομική αξιοπιστία μεγαλύτερη αυτής που εξασφαλίζεται από το σημερινό σύστημα των Υποθηκοφυλακείων.

Η θέση αυτή προκύπτει από τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί τα κυριότερα των οποίων αφορούν :

- ✓ Το μη έλεγχο στην πράξη των παράνομων δικαιοπραξιών.
- ✓ Το πρόβλημα της διαφοράς μεταξύ του εμβαδού μέτρησης και εμβαδού δήλωσης. Η εγγραφή στο Ε.Κ. του εμβαδού μέτρησης οδηγεί σε αλυσιδωτά προβλήματα που είναι εντονότερα στον αστικό χώρο (ανελαστικό κτηματολογικό διάγραμμα).
- ✓ Στα ποσοστά των γεωτεμαχίων με κτίσματα που δεν έχουν μεταβιβαστεί.
- ✓ Στους ανοιχτούς ή κλειστούς χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων χωρίς ή με ποσοστά συνιδιοκτησίας ή η υποχρεωτική δέσμευση ορισμένων εξ αυτών.
- ✓ Τη φυσική συνένωση ομόρων γεωτεμαχίων του ιδίου ιδιοκτήτη χωρίς δικοπραξία.
- ✓ Την καταγραφή των βαρών με μη αξιόπιστο τρόπο, επειδή βάρη χωρίς επισπεύδοντα δεν καταγράφονται στο Ε.Κ. ενώ νομικά δεν παραγράφονται.

Συνολικά έχουν δημιουργηθεί προβλήματα που δημιουργούν την αίσθηση μιας ελαστικής νομικής βάσης.

- Σχετικά με τις προδιαγραφές του Ε.Κ. ενώ έχουν στόχο να είναι προδιαγραφές αποτελέσματος, σε μεγάλο μέρος τους είναι προδιαγραφές μεθόδων ενώ παράλληλα :

- ✓ Δεν προβλέπονται ασφαλείς, αμφίπλευρα αντικειμενικοί και **ποιοτικοί έλεγχοι** των εργασιών.

- ✓ Δεν αντιμετωπίζεται επιτυχώς η μείωση των τιμών στις περιπτώσεις αξιολογήσιμων «υφισταμένων στοιχείων» ή ιδιαίτερα μεγάλων ενιαίων ιδιοκτησιών.
- ✓ Δεν εξασφαλίζεται η **μέγιστη ανταγωνιστικότητα** από τη διαδικασία που ακολουθείται στην ανάθεση των μελετών.

Αποτέλεσμα είναι η ανάλογη επιβάρυνση της συνολικής δαπάνης του έργου.

- Δεν υπάρχει συνεργασία με το Υπ.Οικ. το οποίο διαχειρίζεται τη δημόσια περιουσία και είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση του αγιαλού. Μάλιστα τα τελευταία χρόνια το Υπ.Οικ. ανεξάρτητα με την σύνταξη του Ε.Κ., συντάσσει το ονομαζόμενο «περιουσιολόγιο» στο οποίο καταγράφονται με ποινή μη δυνατότητας μεταβίβασης, οι ιδιοκτησίες κάθε κατηγορίας. Το σύστημα ενημερώνεται με δηλώσεις ετήσιας μεταβολής.
- Η ανάθεση των μελετών για τη σύνταξη του Ε.Κ. γίνεται με αναφορά τους Δήμους ή τις Κοινότητες της χώρας. Η διασπορά του συντασσόμενου Ε.Κ. σε μικρά τμήματα του χώρου δεν υποστηρίζει επαρκώς τη δημιουργία Γ.Κ. σε πλήρη λειτουργία.
- Ο Project Manager για την ανάπτυξη του Ε.Κ. δεν είχε ή δεν έχει σημαντική συμβολή στον σχεδιασμό και στις φάσεις υλοποίησης του έργου παρά τον θεσμικό του ρόλο και το υψηλό για το αποτέλεσμα κόστος.

Συνολικά μπορεί να υποστηριχθεί βάσιμα ότι το συντασσόμενο Ε.Κ. αναπτύσσεται με βήμα-βήμα επιλογές ανεξάρτητα από το ύψος του προκύπτοντος κόστους, το οποίο κόστος θα πληρώσει κάποιος άλλος. (εξωγενής χρηματοδότηση) π.χ. χορήγηση πόρων από την Ε.Ε., χρηματοδότηση από το κράτος, επιβολή φορολογίας υπό τη μορφή τελών κ.τ.λ. Το συντασσόμενο Ε.Κ. δεν υπακούει στις αρχές της πρότασης της F.I.G. για τη διαμόρφωση των κτηματολογικών συστημάτων έως το 2014.

Τελειώνοντας τα βασικά στοιχεία της κριτικής, θέλουμε να σημειώσουμε ότι υπάρχει μεγάλη **χρονική υστέρηση** όλων των προγραμμάτων σε σχέση με το σχεδιασμό.

Είναι χαρακτηριστικό ότι μέχρι σήμερα **καμία μελέτη** (ούτε από τα Πιλοτικά προγράμματα) δεν έχει παραδοθεί, **καμία εγγραφή** ιδιοκτησίας δεν έχει ολοκληρωθεί και **κανένας τίτλος ιδιοκτησίας** δεν έχει χορηγηθεί, παρά την προ πενταετίας έναρξη των εργασιών.

2. ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ

Στο σχεδιασμό σύνταξης και ενημέρωσης του συστήματος Ε.Κ. πρέπει να κυριαρχεί η οικονομική σκέψη, ώστε να έχουμε ορθολογισμένα αποτελέσματα. Πρέπει να επιδιώκουμε το καλύτερο αποτέλεσμα για το ίδιο κόστος ή την οικονομικότερη λύση για το ίδιο αποτέλεσμα. Παραβίαση των οικονομικών κανόνων και λανθασμένες ή αυθαίρετες επιλογές οδηγούν σε ακριβά λάθη.

2.1 Αλλαγές που αφορούν τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη του Ε.Κ.

Συνοπτικά οι αναγκαίες και προτεινόμενες αλλαγές αναφέρονται :

- Στην απαίτηση **συνολικού σχεδιασμού** σύνταξης και ενημέρωσης του συστήματος Ε.Κ.
- Στις προδιαγραφές οι οποίες πρέπει να είναι ενιαίες και να προδιαγράφουν πλήρως τις επί μέρους ανάγκες του αστικού, του αγροτικού και του δασικού χώρου. Οι προδιαγραφές πρέπει να αφορούν αφενός τον τρόπο σύνταξης και τον τρόπο ενημέρωσης του Ε.Κ. και αφετέρου να τεκμηριώνουν με την επιρροή τους το συνολικό κόστος του Ε.Κ.
- Στη συλλογή ειδικότερα της **μη γραφικής πληροφορίας**. Οι προδιαγραφές στο σημείο αυτό πρέπει να υιοθετήσουν διαδικασίες σε άλλη λογική βάση, με μοναδιαίο στοιχείο αναφοράς το ακίνητο και η συλλογή των στοιχείων θα στηρίζεται περισσότερο σε κοινωνική συμμετοχή με την πρόβλεψη ισχυρών κινήτρων (π.χ. κατάργηση παράστασης δικηγόρων στις μεταβιβάσεις Ακινήτων). Μια τέτοια θεώρηση θα συμπίεζε το κόστος σημαντικά.
- Στη **σταδιακή χρησιμοποίηση των στοιχείων** του Ε.Κ. Οι διαδικασίες σύνταξης και ενημέρωσης του Ε.Κ. πρέπει να αξιοποιήσουν οικονομικά το συμπέρασμα ότι υπάρχει διαβαθμισμένο κόστος για τη συλλογή των γραφικών και μη γραφικών πληροφοριών σε σχέση με την απαιτούμενη ακρίβεια και τον δυναμικό χαρακτήρα της χρησιμότητας των πληροφοριών.
Η λογική αυτή θα δημιουργήσει **εν δυνάμει αύξηση των εσόδων** κατά την ανάπτυξη του συστήματος Ε.Κ. και από τη χρήση επί μέρους πληροφοριών.
- Στην **οργάνωση των Γ.Κ.** Η περιφερειακή ανάπτυξη του συστήματος και ο καθορισμός του αριθμού και των θέσεων του Γ.Κ. πρέπει να γίνει με **ορθολογικά κριτήρια**, με οικονομική ανάλυση με πλήρεις βαθμούς ελευθερίας, ώστε να υπάρξει ελαχιστοποίηση του κόστους ενημέρωσης και λειτουργίας του συστήματος. Αυτή δε η οργάνωση των Γ.Κ. που θα προκύψει πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψιν στις υπό ανάθεση μελέτες, ώστε να ολοκληρώνονται σταδιακά οι περιοχές ευθύνης των Γ.Κ.
- Στον τρόπο **ανάθεσης των μελετών**. Πρέπει να υπάρξει βελτίωση στις διαδικασίες ανάθεσης των μελετών με ένα περισσότερο **ανταγωνιστικό σύστημα**.
- Στα θέματα της **εκπαίδευσης** και της **αξιοκρατίας στην πράξη** τα οποία επιδρούν στην ποιότητα του αποτελέσματος και άρα στο κόστος του έργου.

2.2 Αλλαγές που αφορούν σε νομικά θέματα

Συνοπτικά οι αναγκαίες και προτεινόμενες αλλαγές αναφέρονται :

- Στην αντιμετώπιση νομοθετικά και στην πράξη των Φορέων του Δημοσίου **ισότιμα** με τους λοιπούς ιδιοκτήτες ακινήτων, με ότι αυτό συνεπάγεται.
- Στη δημιουργία **κινήτρων** στους ιδιοκτήτες των εντασσομένων περιοχών.
 - ✓ Κατάργηση υποκατάστατων μηχανισμών (έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας σε κάθε δικαιοπραξία, κατάργηση παράστασης δικηγόρων στις μεταβιβάσεις ακινήτων κ.τ.λ.) που δεν χρειάζονται πλέον και εξ αυτής δημιουργία οικονομικού οφέλους για τους ιδιοκτήτες.
 - ✓ Απόκτηση συγκριτικών πλεονεκτημάτων (διανομή προσωρινών τίτλων ιδιοκτησίας)
- Στη ανάγκη νομοθετικής ρύθμισης για την αναγνώριση των ιδιοκτητών εντός του δασικού χώρου με ρεαλιστικά κριτήρια (**αναγωγή ελέγχου το 1945** αντί 1884 που ισχύει σήμερα).
- Στον **προκαθορισμό των διαδικασιών** αντιμετώπισης για κάθε νομική περίπτωση που αναμένεται, ώστε να υπάρξει πιστή απεικόνιση στο Ε.Κ. των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που υφίστανται. Επίσης πρέπει να γίνει αναθεώρηση της **διαδικασίας μεταφοράς των βαρών** των ακινήτων στο Ε.Κ., με τρόπο που να εξασφαλίζει τη νομική ανελαστικότητα του συστήματος.
- Στην **τυποποίηση των στοιχείων**. Δεδομένου ότι το έργο θα διαρκέσει 15 χρόνια θα ήταν χρήσιμο για τη σύνταξη και την ενημέρωση του Ε.Κ. να υπάρξει :
 - ✓ Τυποποίηση των δικαιοπραξιών ώστε να αντλούνται εύκολα τα αναγκαία για το Ε.Κ. στοιχεία.
 - ✓ Τυποποίηση των πινάκων συνιδιοκτησίας με υποχρεωτική χρησιμοποίηση της κωδικοποίησης του Ε.Κ. και με περιεχόμενο που να εξυπηρετεί τη σύνταξη και ενημέρωση του Ε.Κ.
- Στην σύνταξη **Κώδικα Κτηματολογίου** ως αποτελέσματος του συνολικού σχεδιασμού της σύνταξης και ενημέρωσης του Ε.Κ.
- Στην **αναμόρφωση** του εμπραγμάτου δικαίου και στην **εναρμόνισή** του με τις σημερινές ανάγκες που προσδιορίζονται από το Ε.Κ.

2.3 Αλλαγές που αφορούν σε τεχνικά θέματα

Συνοπτικά οι αναγκαίες και προτεινόμενες αλλαγές αναφέρονται :

- Στην ανάγκη προκαθορισμού της οριογραμμής μεταξύ **δασικού και μη δασικού χώρου**.
- Στην ανάγκη προκαθορισμού της **οριογραμμής του αιγιαλού** και ορισμού της ζώνης παραλίας.
- Στη δημιουργία **Κτηματολογικού χάρτη δυναμικής ακρίβειας**, αντί των ανελαστικών Κτηματολογικών διαγραμμάτων που συντάσσονται σήμερα, ώστε να βελτιώνεται διαχρονικά η ακρίβειά τους.

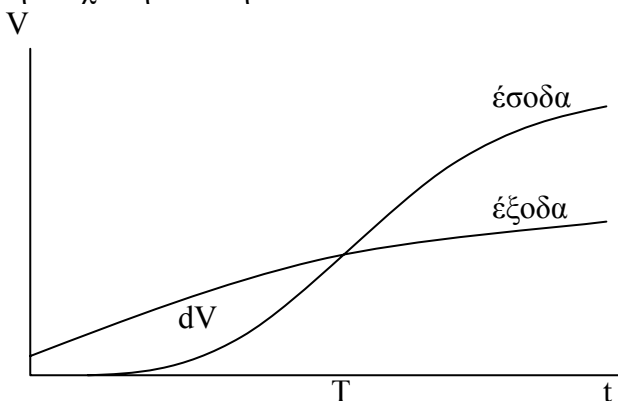
- Στην **τυποποίηση των στοιχείων** των :
 - ✓ Συντασσομένων για οποιαδήποτε χρήση διαγραμμάτων, που αφορούν το τοπογραφικό διάγραμμα και το περίγραμμα των κτισμάτων (π.χ. σύνταξη συμβολαίων, χορήγηση αδειών οικοδομής κ.τ.λ.)
 - ✓ εντύπων των αδειών οικοδομής (ώστε να συνάγονται εύκολα τα στοιχεία και οι αλλαγές που αφορούν το Ε.Κ.

3. ΔΙΟΡΘΩΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΣΗΜΑΣΙΑΣ

Οι διορθωτικές αλλαγές στρατηγικής σημασίας για την ορθολογισμένη ανάπτυξη του Ε.Κ. είναι οι κάτωθι.

- Η σύνταξη του Ε.Κ. είναι μια μεγάλη επένδυση που πρέπει να γίνει **ανταποδοτική**. Για να επιτύχουμε το στόχο αυτό πρέπει :
 - ✓ Να εξασφαλιστεί-επιβληθεί η συνεργασία των Υπουργείων ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Δικαιοσύνης και Οικονομικών.
 - ✓ Να γίνει κατανοητό ότι συμφέρει όλους το Ε.Κ. να μην αναπτυχθεί με συντεχνιακή λογική.
 - ✓ Να υιοθετούνται όλες οι διορθωτικές αλλαγές που προκύπτουν από την οικονομική ανάλυση και από την επιδίωξη οι δαπάνες να κινούνται κοντά σε ένα προβλεπόμενο ελάχιστο κόστος.

- Η **ιδιοανάπτυξη του συστήματος** είναι απαραίτητη διαδικασία για τη βιωσιμότητα της ανάπτυξης του Ε.Κ.
 Το μοντέλο προβλέπει τον προσδιορισμό της καμπύλης εξόδων συμπίεσμένου κόστους και τον προσδιορισμό της καμπύλης εσόδων από τη χρήση του συστήματος. Οι καμπύλες αυτές πρέπει να τμηθούν στον κατάλληλο χρόνο T , ώστε η απαιτούμενη χρηματοδότηση για την ολοκλήρωση του έργου dV να είναι η ελάχιστη δυνατή.



Η απόσβεση κόστους συναρτάται με το κόστος που μπορεί να αντέξει το σύστημα έναντι του επιπέδου εξυπηρέτησης των χρηστών.

Η βελτιστοποίηση της καμπύλης εξόδων συμπίεσμένου και ανεκτού κόστους μπορεί να γίνει αν αξιοποιηθεί η δυνατότητα **εμπλοκής του ιδιωτικού τομέα** σε συγκεκριμένα επί μέρους θέματα της σύνταξης και ενημέρωσης του Ε.Κ.

Ο τρόπος σύνταξης του Ε.Κ. πρέπει να εξασφαλίζει τη μέγιστη ανταποδοτικότητα του συστήματος και άρα να εξασφαλίζει την καλύτερη καμπύλη εσόδων κυρίως σε χρόνο T .

Το απαιτούμενο κόστος θα καλυφθεί :

- ✓ Από τη χρηματοδότηση ιδιοανάπτυξης dV .

✓ Από την τμηματική λειτουργία χρήσης του συστήματος ή από την προσφορά υπηρεσιών στον δημόσιο ή ιδιωτικό τομέα ή ακόμα από την πώληση παραγώγων προϊόντων.

✓ Από την εξασφάλιση πόρων λόγω της κατάργησης υποκατάστατων μηχανισμών που σήμερα λειτουργούν.

Προεκτιμάται ότι για $dV = 280$ δις δρχ και $T = 5-6$ χρόνια το Ε.Κ. θα μπορούσε να ιδιοαναπτυχθεί με ορίζοντα 15 ετών. Όμως το θέμα αυτό πρέπει να τύχει σοβαρής οικονομικής προσέγγισης με βάση τις τελικές αλλαγές.

Η χρηματοδότηση του Ε.Κ. από το 2 και 3 Κ.Π.Σ. της Ε.Ε. θα μπορούσε να καλύψει το μεγαλύτερο μέρος του απαιτούμενου ποσού χρηματοδότησης dV αν είχε χρησιμοποιηθεί με τη λογική αυτή.

- Για την επιτυχή ιδιοανάπτυξη του συστήματος πρέπει :
 - ✓ Να γίνουν οι προαναφερθείσες στο κείμενο **αλλαγές**.
 - ✓ Να υπάρξει ένας ανεξάρτητος, ενιαίος και αυτόνομος Φορέας σύνταξης και ενημέρωσης του Ε.Κ. ελεγχόμενος από το κράτος και που θα αναπτυχθεί με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια (ώστε να μην εξελιχθεί σε προβληματική επιχείρηση) (επανεξέταση του θεσμικού πλαισίου του ΟΚΧΕ και της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.).
 - ✓ Να εξασφαλίζονται έσοδα από κάθε χρήστη του συστήματος και μόνο. Εξυπακούεται η **ισότιμη συμμετοχή** των Φορέων του δημοσίου που θα χρησιμοποιούν το σύστημα.
Αν εξασφαλίσουμε συμπίεσμένο κόστος θα έχουμε φθηνές προσφερόμενες υπηρεσίες γεγονός που θα διεγείρει τους χρήστες και θα βοηθηθεί ο αναπτυξιακός χαρακτήρας του Ε.Κ. (εξέλιξη του Ε.Κ. σε L.I.S.).
 - ✓ Να μην υπάρξει οικονομική επιβάρυνση (υπό μορφή τελών κ.τ.λ.) και τα έσοδα να αντλούνται μόνο από τις υπηρεσίες της χρήσης του συστήματος.
Με τις προϋποθέσεις αυτές έχουμε την ανάπτυξη ενός ορθολογισμένου Οργανισμού υλοποίησης του Ε.Κ. με προδιαγεγραμμένη βιωσιμότητα, εξασφαλισμένη αποτελεσματικότητα και ελεγχόμενη ανάπτυξη.

Ελπίζουμε ότι σύντομα θα υιοθετηθούν οι προτεινόμενες αλλαγές ώστε να εξασφαλιστεί η προοπτική ολοκλήρωσης του Ε.Κ.

4. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ

Παρατίθεται κατωτέρω ως παράρτημα μερικά προβλήματα του Ε.Κ., που παρουσιάστηκαν κατά την εισήγηση.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΤΟ ΧΘΕΣ, ΤΟ ΣΗΜΕΡΑ, ΤΟ ΑΥΡΙΟ.
ΔΙΗΜΕΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ 19 & 20 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2000

ΕΙΔΙΚΑ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ
ΣΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

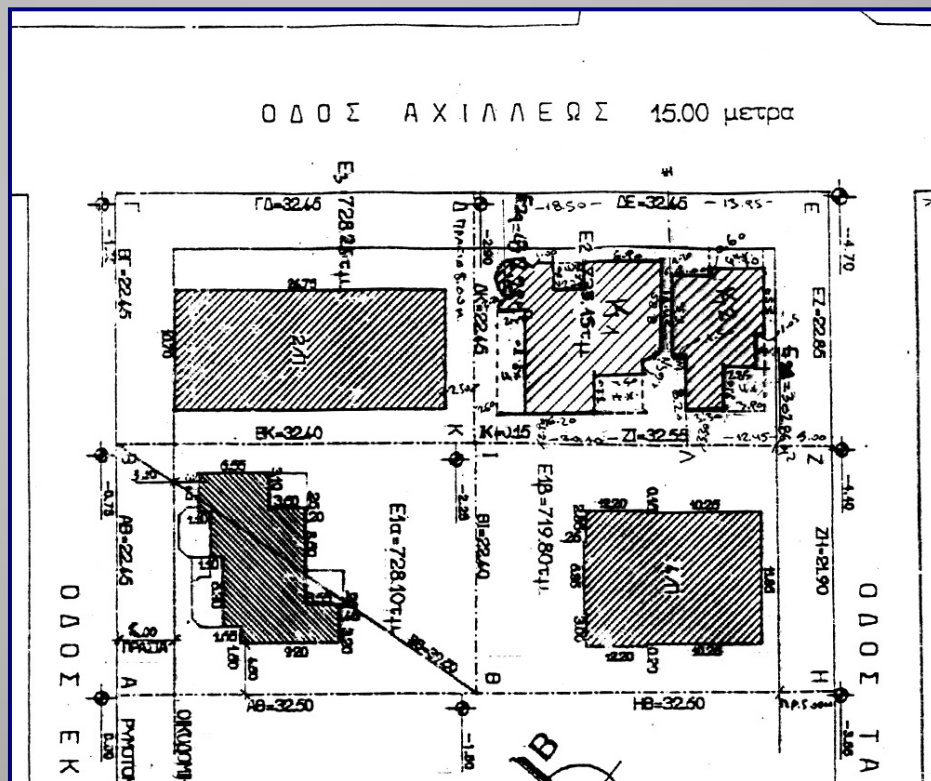
Π. ΖΗΝΤΕΛΗΣ
Επικ. Καθ. Κτηματολογίου ΕΜΠ

ΚΑΕΚ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

**ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΕΝΤΟΣ
ΚΑΘΕΤΟΥ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΠΙ
ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΚΑΘΕΤΟΥ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΠΙ
ΑΣΤΙΚΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ**

→ $\Lambda \Lambda \subset \perp \subset \perp$

ΖΗΤΕΙΤΑΙ ΚΑΕΚ

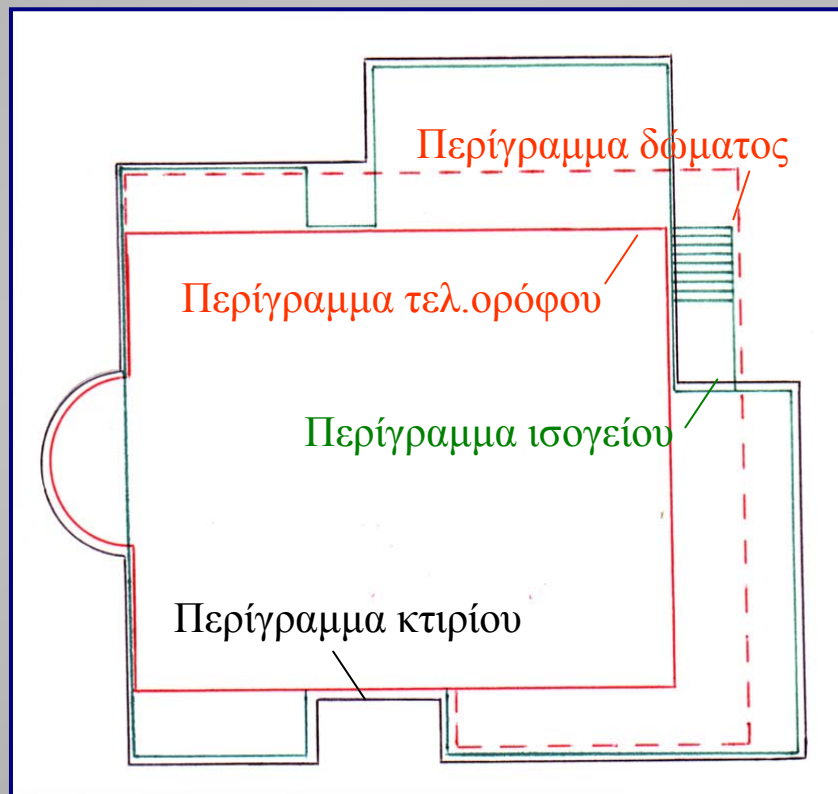


ΟΡΙΣΜΟΣ $E_{\text{ΑΑ}} \in \gamma$

ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΝΤΟΣ γ ΟΡΙΖΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΠΟΥ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΤΩΝ ΜΕΣΟΤΟΙΧΩΝ ΜΕ ΟΜΟΡΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ Ή ΚΟΙΝ. ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΤΩΝ ΕΞΩΤ. ΤΟΙΧΩΝ

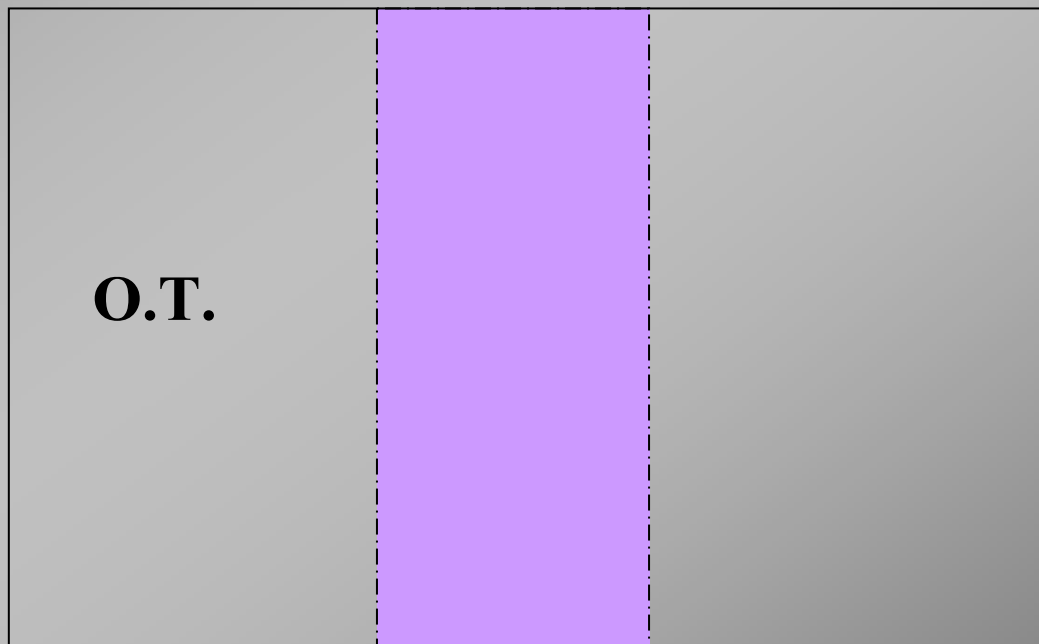
- **ΤΜΗΜΑΤΑ ΕΚΤΟΣ, ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΕΝΤΟΣ σ_{Δ}**
- **ΤΜΗΜΑΤΑ Η.Χ, ΑΙΘΡΙΩΝ**
- **ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ**

**ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΚΤΙΡΙΟΥ
ΕΙΝΑΙ Η ΓΡΑΜΜΗ ΠΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΕΙ ΤΗΝ ΚΑΤΑ
Γ.Ο.Κ. ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ
ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ Η ΟΠΟΙΑ
ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΙΣ
ΠΡΟΒΟΛΕΣ ΤΩΝ
ΚΑΛΥΨΕΩΝ ΤΩΝ ΟΡΟΦΩΝ
ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΑΝΩ ΣΕ
ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΕΠΙΠΕΔΟ.**

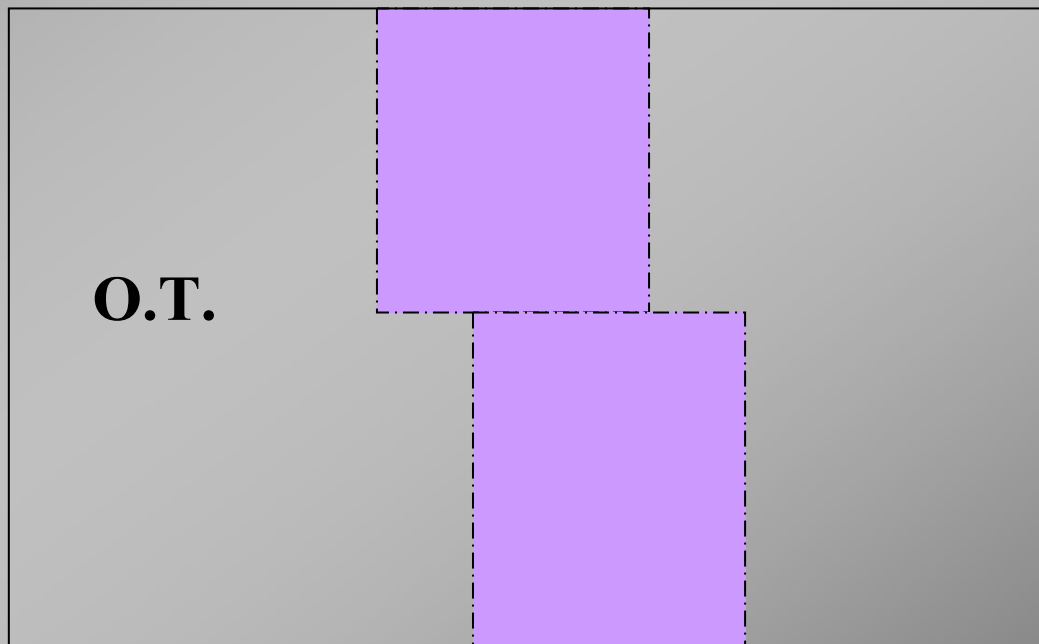


Ε.Κ: Τα περιγράμματα των κτιρίων (που συνήθως είναι Φ/Γ), επί του Κ.Χ. δεν είναι ορθά σε μεγάλο βαθμό, πέραν της ακριβείας τους

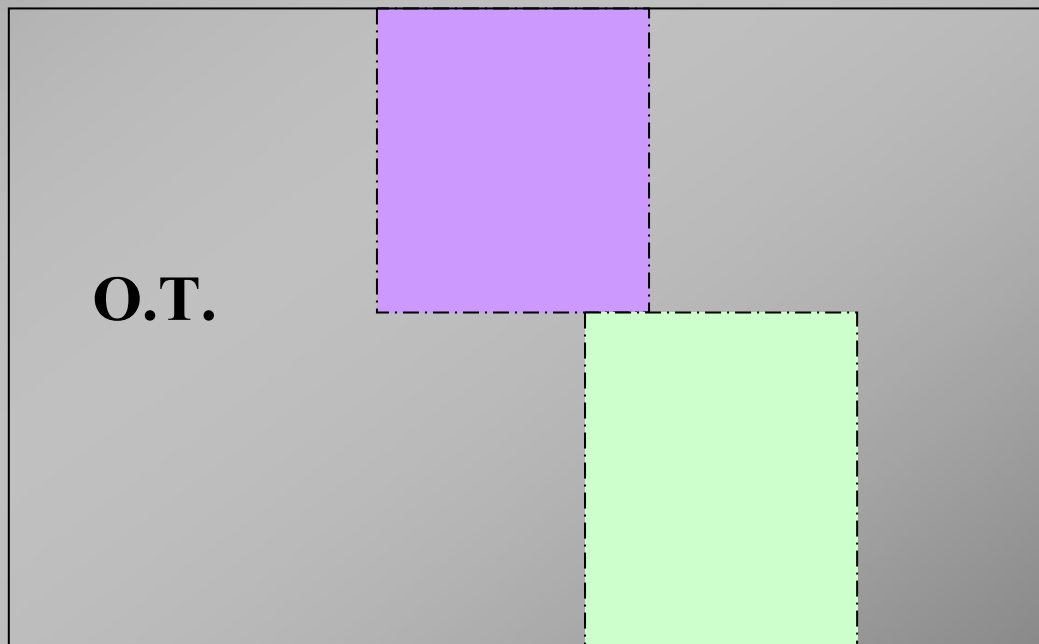
γ : ΣΥΝΕΧΟΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ ΓΗΣ ΠΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΙ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΙ ΕΝΙΑΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΙ ΠΟΥ
ΑΝΗΚΕΙ ΣΕ ΕΝΑΝ Η ΣΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΥΣ
ΕΞ'ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ



γ : ΣΥΝΕΧΟΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ ΓΗΣ ΠΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΙ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΙ ΕΝΙΑΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΙ ΠΟΥ
ΑΝΗΚΕΙ ΣΕ ΕΝΑΝ Η ΣΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΥΣ
ΕΞ'ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ



γ : **ΣΥΝΕΧΟΜΕΝΗ** ΕΚΤΑΣΗ ΓΗΣ ΠΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΙ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΙ ΕΝΙΑΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΙ ΠΟΥ
ΑΝΗΚΕΙ ΣΕ ΕΝΑΝ Η ΣΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΥΣ
ΕΞ'ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ



**ΟΡΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΕΙΝΑΙ ΟΙ ΓΡΑΜΜΕΣ ΠΟΥ ΤΟ
ΧΩΡΙΖΟΥΝ ΑΠΟ ΤΑ ΟΜΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΚΑΙ ΤΟΥΣ
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ (Ν1577/85)**

**E_{γ} = Η ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ
ΟΜΟΡΩΝ ΟΡΙΩΝ ΕΩΣ ΤΗ Ρ.Γ.**

- ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΡΙΩΝ**
- ΕΛΕΓΧΟΣ Ρ.Γ.**

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (ΑΠΟ 28.3.79)

• **ΕΠΙΠΕΔΟ Ο.Τ.**

• **ΚΛΙΜΑΚΑ $\geq 1:500$**

• **ΟΡΙΣΜΟΣ Ρ.Γ.**

Β Β

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΝ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Γ4/6

Ταχ. Δ/ση : 'Αμαλιάδος 17
Πληροφορίες: Γερ. Αποστολάτος
Τηλεφωνόν : 6467408

ΘΕΜΑ: "Εφαρμογή έγκριμένων
ρυθμοτικών σχεδίων στο
έδαφος".

Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ Γ.24

'Αθήναι 28-3-1979

'Αριθμ. Πρωτ. Γ48/9388

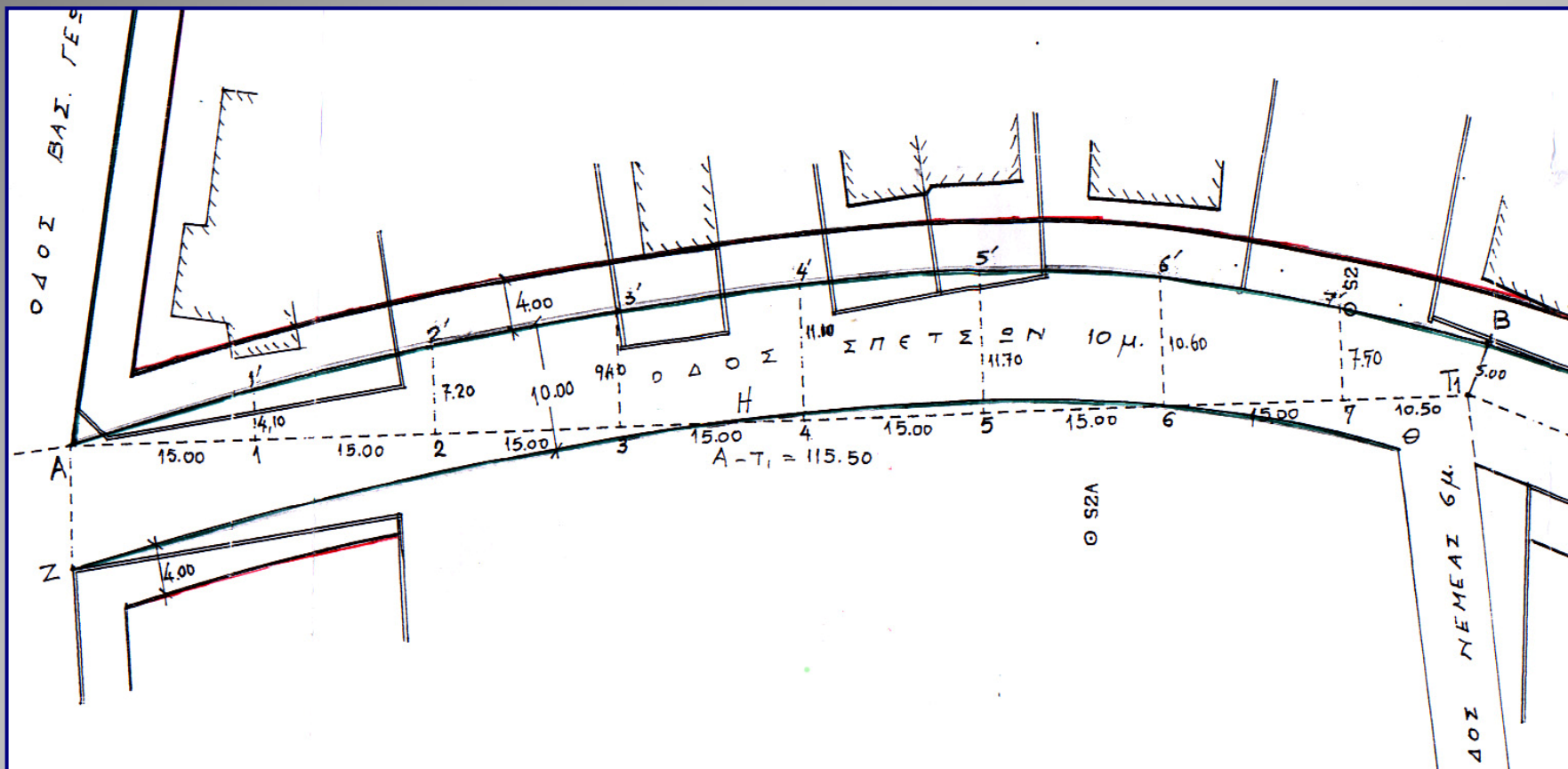
- ΠΡΟΣ: 1) κ.κ. Νομάρχες - "Έδρες των
2) Γεν. 'Επιθ/σεις Δ.Ε. "Έδρες των
3) Π.Υ.Δ.Ε. "Έδρες των
4) Δ.Ψ.Ψ.Νομών "Έδρες των
5) Δ/νσεις Πολεοδομίας
Νομών 'Αττικής-Θεσ/νίκης

Σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις (άρθρο 18 του από 3.4.1929 Π.Δ/τος) ο Δήμος ή η Κοινότητα έχει υποχρέωση, μετά την έγκριση ενός σχεδίου ρυμοτομίας ή της επεκτάσεως αυτού, να προβεί στη μεταφορά του επί του εδάφους. Στην πράξη όμως, ο αρμόδιος αυτός φορέας για την εφαρμογή των σχεδίων στο έδαφος, δεν ανταποκρίνεται στη υποχρέωσή του αυτή, συνήθως λόγω οικονομικών δυσχερειών, με αποτέλεσμα να καλείται η Δ.Τ.Υ. ή η Δ/ση Πολεοδομίας του αντιστοιχίου Νομού να ερμηνεύσει το ρυμοτομικό διάγραμμα που συνήθως είναι σε κλίμακα 1:2.000, για να οριστεί η οικοδομική ή η ρυμοτομική γραμμή στο έδαφος με την πρόχειρη μέθοδο των "Τεχνικών Έγκρίσεων".

ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ



Απόκλιση Ρ.Γ.
& υλοποιημένων ορίων



Απόκλιση Ρ.Γ. & υλοποιημένων ορίων

ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΕΜΒΑΔΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ γ

$$E_{\gamma, EK} \neq E_{\gamma, συμβ}$$

- Το Ε.Κ. εγγυάται τα νομικά δικαιώματα.
Τα γ απεικονίζονται σε 1:1000 και υπάρχουν σε **1:1**
- Η υιοθέτηση μόνο των $E_{\gamma, EK}$ ως εμβαδού γ , του με αποδεικτική ισχύ Ε.Κ. δημιουργεί **ανελαστικότητα** και μη δυνατότητα **δυναμικής βελτίωσης** της ακρίβειας του Κ.Χ.
- Όταν $E_{\gamma, EK} \neq E_{\gamma, συμβ}$ εντός των ορίων ακριβείας, αντί να υιοθετείται το $E_{\gamma, συμβ}$ απορρίπτονται οι ενστάσεις που συνοδεύονται με διαγράμματα μεγαλύτερης ακρίβειας, χωρίς εξέταση (!!!)

Για κάθε εργασία που υπάρχει ή θα υπάρχει και απαιτείται διάγραμμα ή εμβαδόν μεγαλύτερης ακρίβειας, οι πολίτες θα αντιμετωπίσουν σοβαρά και αλυσιδωτά προβλήματα, π.χ:

- Πολεοδομικές επιπτώσεις όταν $E_{\gamma, EK} > E_{\gamma, συμβ}$ και όταν $E_{\gamma, EK} < E_{\gamma, συμβ}$
- Δημιουργία αυθαιρέτων κτισμάτων όταν $E_{\gamma, EK} < E_{\gamma, συμβ}$
- Φορολογικές επιβαρύνσεις όταν αναληθώς $E_{\gamma, EK} > E_{\gamma, συμβ}$
 - ΤΑΠ αναδρομικώς
 - Φόρος μεταβίβασης για $dE \geq 2\% E$ ή $V_{dE} \geq 300.000$ δρχ (Ν 1521/50 ως έχει τροποποιηθεί)

Καταγραφή στο Ε.Κ.

$$E_{\gamma, EK} + E_{\gamma, συμβ}$$

Κλείσιμο ψηφιακών υποβάθρων
Περιοδική ενημέρωση Κ.Χ.

Για κάθε χρήση που απαιτείται
μεγαλύτερη ακρίβεια

ΤΟΥ ΙΔΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

Κ.Α.Ε.

νομικός εκπρόσωπος

ΑΤΥΠΕΣ ΣΥΝΕΝΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

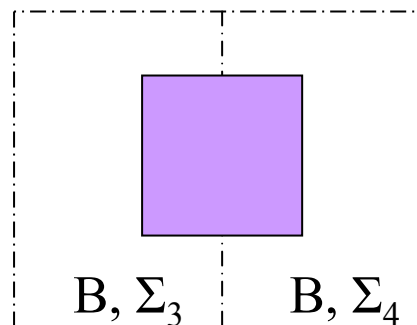
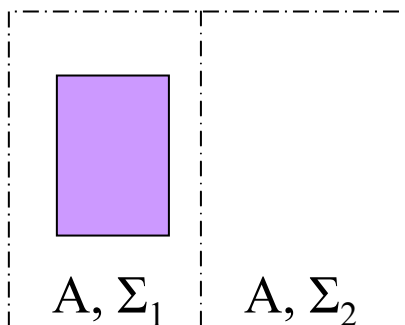
Σε περιπτώσεις κτήσης κυριότητας επί αυτοτελών ομόρων ακινήτων, με περισσότερους του ενός τίτλους, αυτά θεωρούνται, σύμφωνα με τις με αριθμούς 430/91, 904/78 Γνωμοδοτήσεις της ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου, ότι αποτελούν ένα ενιαίο ακίνητο, μόνο εφόσον έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης των ομόρων ακινήτων ή άλλη συμβολαιογραφική πράξη, από την οποία προκύπτει η συνένωση.

Συχνά όμως ο κύριος αυτοτελών ομόρων ακινήτων, χωρίς να προβεί σε συμβολαιογραφική συνένωση αυτών ή άλλη συμβολαιογραφική πράξη από την οποία να προκύπτει η συνένωση, έχει εν τοις πράγμασι προβεί στη συνένωση. Στην περίπτωση όμως αυτή, η νομική πληροφορία αφίσταται της τεχνικής, αφού, σύμφωνα με την κρατούσα άποψη, ο ως άνω κύριος έχει δικαίωμα κυριότητας επί δύο ή περισσότερων αυτοτελών ακινήτων, ανεξάρτητα από τη σύμπτωση στο πρόσωπό του ως δικαιούχου του δικαιώματος αυτού. Εν προκειμένω, η τεχνική πληροφορία αποτυπώνει ένα ενιαίο ακίνητο, ως αυτό υφίσταται.

Στην περίπτωση λοιπόν αυτή και κατόπιν της επεξεργασίας των συνυποβαλλόμενων τίτλων, θα εμφανιστούν στην αποτύπωση τόσα ακίνητα όσα και τα αυτοτελώς αποκτηθέντα, τα οποία και θα λάβουν τους αντίστοιχους ΚΑΕΚ. Το τυχόν υπάρχον κτίσμα επί του οικοπέδου θα συμπεριληφθεί, ως πληροφορία, στο αυτοτελές ακίνητο, επί του οποίου και έχει υλοποιηθεί.

- 2 συμβόλαια = 2 ΚΑΕΚ
- Το κτίσμα όπου βρίσκεται
- Επιχείρημα «Κρατούσα άποψη»

- Πολοδομική συνέπεια: Πώληση του Σ_2 μετά την ανοικοδόμηση κι επαναχρησιμοποίηση του σ_Δ .
- Κτηματολογική συνέπεια: Διαχωρισμός ενιαίου κτίσματος σε τμήματα ως Σ_3 & Σ_4 .



ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΟΡΘΟ:

- Με την ανοικοδόμηση επήλθε φυσική συνένωση ίδια βουλήσει χωρίς να απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη: 1 ΚΑΕΚ, 1 γ .
- Κτηματολογική διευκόλυνση (π.χ. Πολυτεχνειούπολη)
- Πολεοδομική συνέπεια:
 - ✓ δικαίωμα διανομής με συμβ. Πράξη
 - ✓ απώλεια δικαιώματος σε κατά παρέκκλιση αρτιότητες
- Δε δημιουργείται πρόβλημα στα εγγεγραμμένα βάρη

ΤΟΥ ΙΔΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΑ:

- Είναι πιο λογικό (αλλιώς συμβάλλεται ο Α με τον εαυτό του)
- Σε περίπτωση συνένωσης δε νοείται μετάθεση κυριότητας εφ' όσον δεν αλλάζει το υποκείμενο αυτών (Γνωμ 856/85 Νομ. Διευθ. Υπ. Οικ)
- Προβλέπεται ρητά από γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (414/95 ΝΟΣΚ) και την 39/95 Εγκ. του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Α.Φ.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε. Χ.Ω. Δ. Ε.
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΤΜΗΜΑ

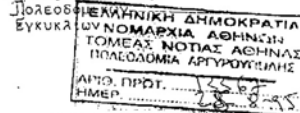
Ταχ. Δ/ση Μαγιάδος 17
Ταχ. Κώδικας 115.23
TELEX
TELEFAX
Πληροφορίες Αγγελ. Τσαχάλη
Τηλέφωνο 6411439

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 39

Αθήνα 20 / 7 / 1995

Αριθ. πρωτ. 73080/4645

ΠΡΟΣ : Τους Αποδεκτές



- ΚΟΙΝ : 1) Νομικό Συμβούλιο
του Κράτους
Πατησίων 34
2) κ. Νομικό Σύμβουλο
Πουλιού 8
3) Δ. Ο. Κ. Κ.
Μεσογείων και
Τρικάλων

ΘΕΜΑ : Αποδοχή γνωμοδότησης ΝΟΣΚ.

Σας διαβιβάζουμε την υπ' αριθμ. 414/1995 γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους την οποία αποδεχόμαστε και σύμφωνα με την οποία :

- 1) Σε περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης συνεχόμενων ακινήτων που αποκτήθηκαν με διαφορετικά συμβόλαια ζητήσει, όπως έχει δικαίωμα, την δόμηση των ακινήτων του αυτών ως ενιαίου οικοπέδου, δηλαδή ζητήσει την έκδοση οικοδομικής άδειας και προβεί σύμφωνα με την άδεια αυτή σε ανοικοδόμηση με βάση την συνολική επιφάνεια των συνεχόμενων ακινήτων, όσον αφορά τους όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, συντελεστή δόμησης κ.λ.π.) επέρχεται συνένωση (ενοποίηση) των ακινήτων αυτών τα οποία αναμφισβητητα αποτελούν πλέον ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του άρθρου 2 του ισχύοντος ΓΟΚ.
- 2) Στην περίπτωση που επήλθε σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν παραπάνω συνένωση των συνεχόμενων ακινήτων σε ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του ΓΟΚ ή μετά την συνένωση αυτή μεταβίβαση τμήματος του ενιαίου οικοπέδου σε τρίτο πρόσωπο καταλαμβάνεται από την ρύθμιση των διατάξεων των παρ. 2 και 3 του άρθρου 2 του Ν.Δ. 698/48 εφόσον βεβαίως συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων αυτών.

Συμπερίελα: Η ανατίτρω χαρτοδότηση,

Ο Υπουργός

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο Υπουργός
Χ. ΣΙΑΚΑΒΕΛΛΑΣ

Κώστας Λαλιώτης

ΙΣΟΤΙΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΩΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΓΙΑ
ΓΝΩΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΑΔΗΛΩΤΑ ΠΟΥ ΘΑ
ΠΕΡΙΕΛΘΟΥΝ ΣΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
ΧΩΡΙΣ ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΑΣΤΙΚΩΝ

ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ

ΔΑΣΙΚΩΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Χολαργός 26/1/2000
Αρ. πρωτ. 445

Ταχ. Δ/ση: Χίου 7-9, Χολαργός :
Ταχ. Κωδ: 15562
Πληροφορίες: κ. Κυριακίδου.
Τηλέφωνο: 6524047
FAX : 6546119

Προς Κτηματολόγιο Α.Ε.
Κτηματολογικό Γραφείο
του Δήμου Αγ. Παρ/ής

Κοιν: Τμήμα Δημοσίων Κτημάτων
Κτηματικής Υπηρεσίας
Ανατολικής Αττικής

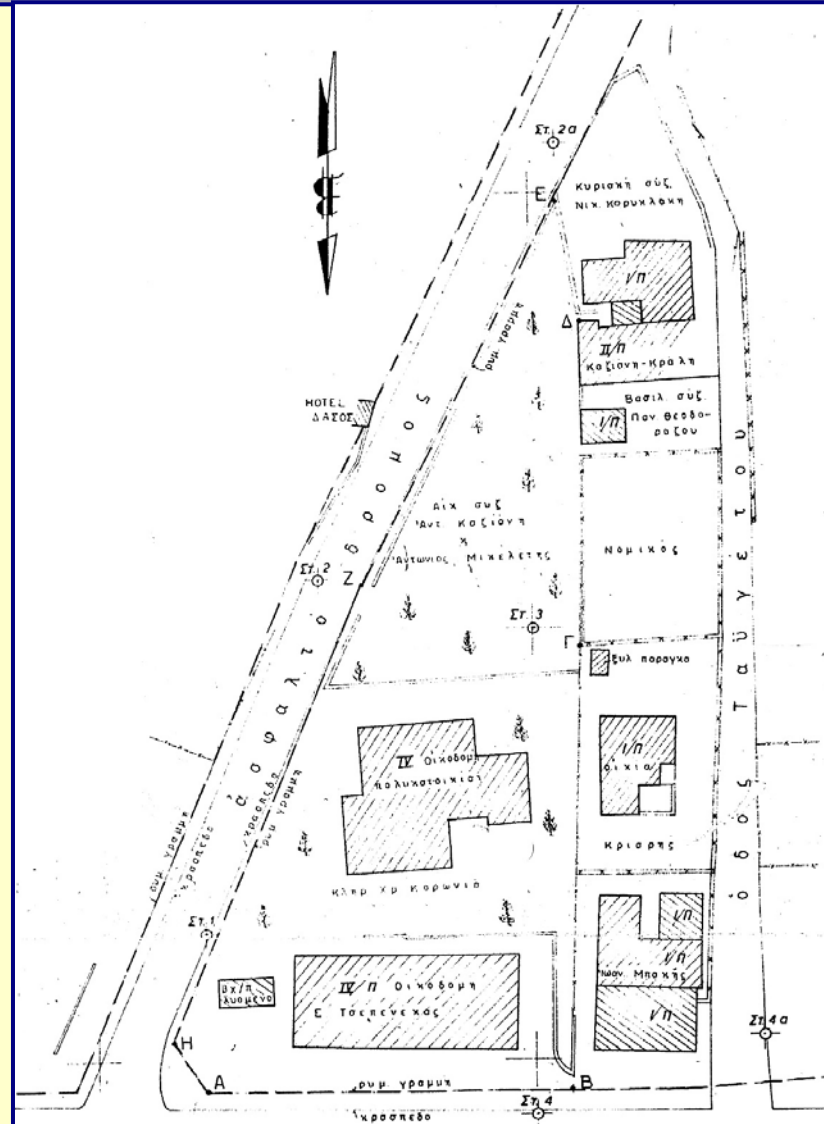
Σας αποστέλλουμε στοιχεία για τα Δημόσια Κτήματα μεβκ. 303, 1666, 1667, 2144, 2147, 2158, 2159, 2322, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 45, 49, 75, 84, τα οποία είναι μέρος των δημοσίων κτημάτων που ανήκουν στην αρμοδιότητά σας, προκειμένου να τα χρησιμοποιήσετε για την σύνταξη του Κτηματολογίου.
Με επόμενο έγγραφο μας θα ολοκληρώσουμε την αποστολή στοιχείων για το σύνολο των καταγεγραμμένων Δημοσίων κτημάτων που ανήκουν στην αρμοδιότητά σας.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ
Τα αντίστοιχα φύλλα
Καταγραφής και διαγράμματα

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΚΥΡΙΑΚΙΔΟΥ ΑΝΤΩΝΙΑ

π.χ: Αστικά $\gamma = 63$, $E = 56.3$ στρ.
1223 δικαιώματα ιδιοκτησίας
με τίτλους



Λεωφόρος Μεσογείων

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ Ε.Κ.

**ΣΗΜΕΡΙΝΗ
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ**

- 2 ΝΟΜΟΙ ΕΛΛΕΙΠΕΙΣ
(Παράληψη ενημέρωσης από αλλαγή δομημένου χώρου)
- ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ Δ.Σ. (200)
- ΣΥΜΒΟΛΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ: ΑΝΕΠΑΡΚΗΣ

**ΑΝΑΓΚΑΙΑ
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ**

- ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΣΤΙΣ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ
- ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ Ε.Κ.
- ΚΩΔΙΚΑΣ Ε.Κ.

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ Ε.Κ.

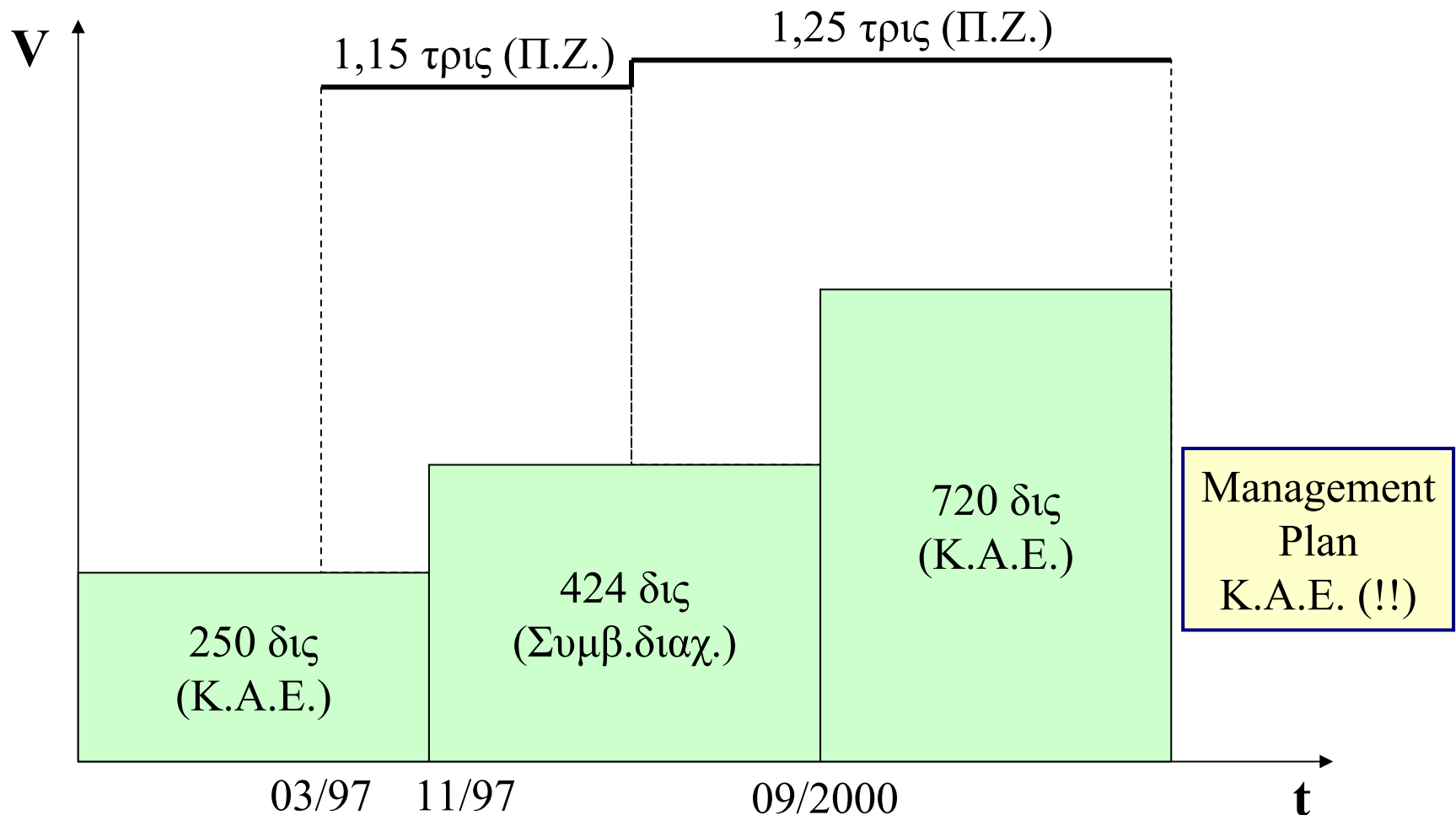
- ΑΠΟΦΑΣΗ Δ.Σ. π.χ. ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΩΝ Ε.Κ. (Επιβάρυνση 90-100 δις)**
- ΜΕΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΣ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (π.χ. Πολυγωνομετρικά Σημεία) ΚΑΙ ΜΕ ΠΑΡΑΛΕΙΨΕΙΣ (π.χ. Ποιοτικός Έλεγχος Εργασιών) ΚΑΙ ΧΩΡΙΣ ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΤΗΡΗΣΗΣ**
- ΜΗ ΕΠΑΡΚΗΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΘΕΜΑΤΩΝ ΑΙΓΙΑΛΟΥ, ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΔΑΣΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ, ΤΕΚΜΗΡΙΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ.**

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ Ε.Κ.

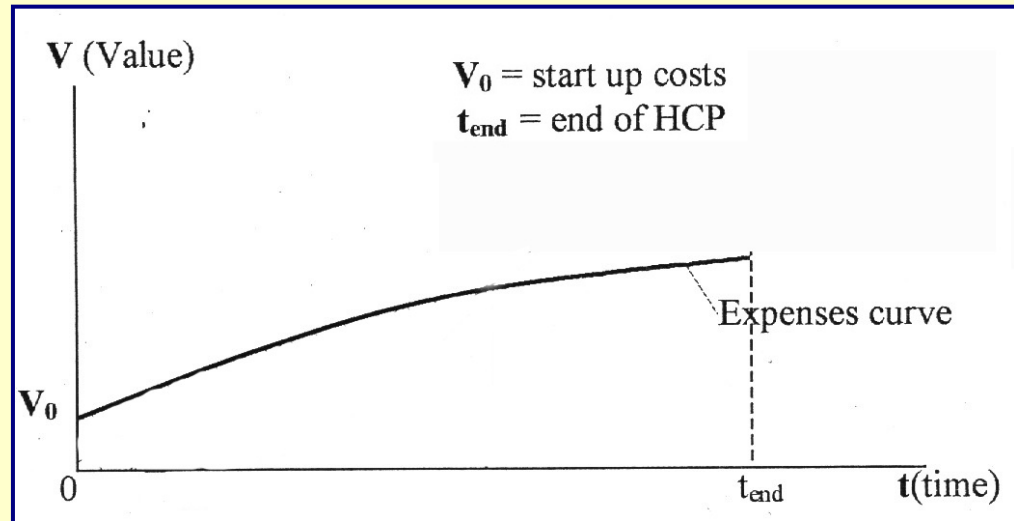
ΕΚ (\geq) **ΣΥΣΤΗΜΑ ΥΠΟΘΗΚΩΝ**
(100% των Νομικών Πληροφοριών)

- Μη έλεγχος στην πράξη των παράνομων δικαιπραξιών
 - ✓ ιδιοκτησίες με % στην πυλωτή
 - ✓ αυθαίρετα κτίσματα > '83
 - ✓ παράνομες συστάσεις \perp ιδιοκτησίας εκτός σχεδίου
 - ✓
- Καταγραφή βαρών με μη αξιόπιστο τρόπο, επειδή βάρη χωρίς επιστεύδοντα δεν παραγράφονται (Νομ. Ρύθμιση διαγραφής βαρών που δεν έχουν διακινηθεί \geq 30 έτη)

ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ Ε.Κ.



ΣΥΜΠΙΕΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ



- Τυποποίηση συμβολαίων, διαγραμμάτων, πινάκων %
- Συλλογή της μη γραφικής πληροφορίας σε άλλη λογική βάση
- Τρόπος καταγραφής βαρών, αξιοποίηση υφισταμένων στοιχείων,...
- Τρόπος ανάθεσης μελετών (πρόταση Ε.Μ.Π. 10/98)

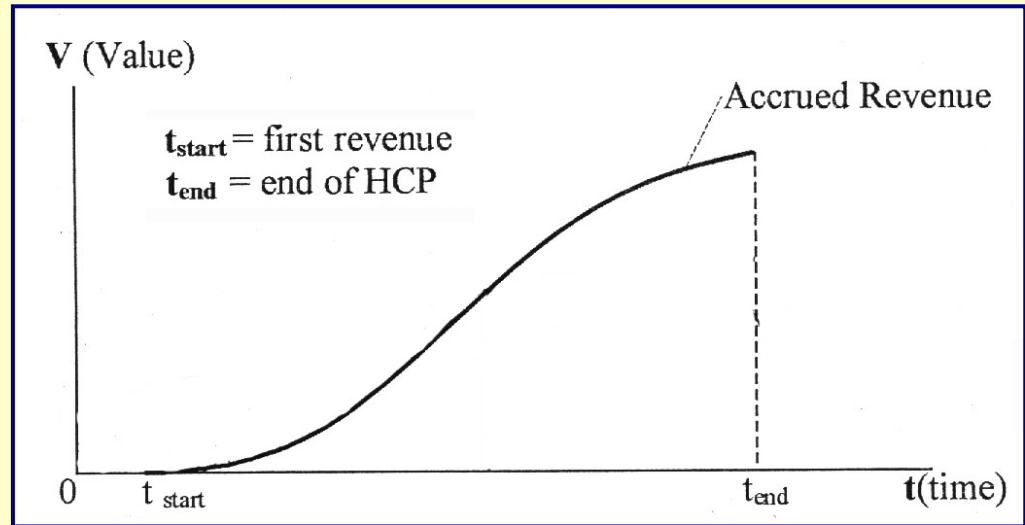
ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΣΟΔΩΝ

- Περιφερειακή ανάπτυξη συστήματος Ε.Κ. (βαθμοί ελευθερίας, τεκμηρίωση, min αθροιστικό κόστος)

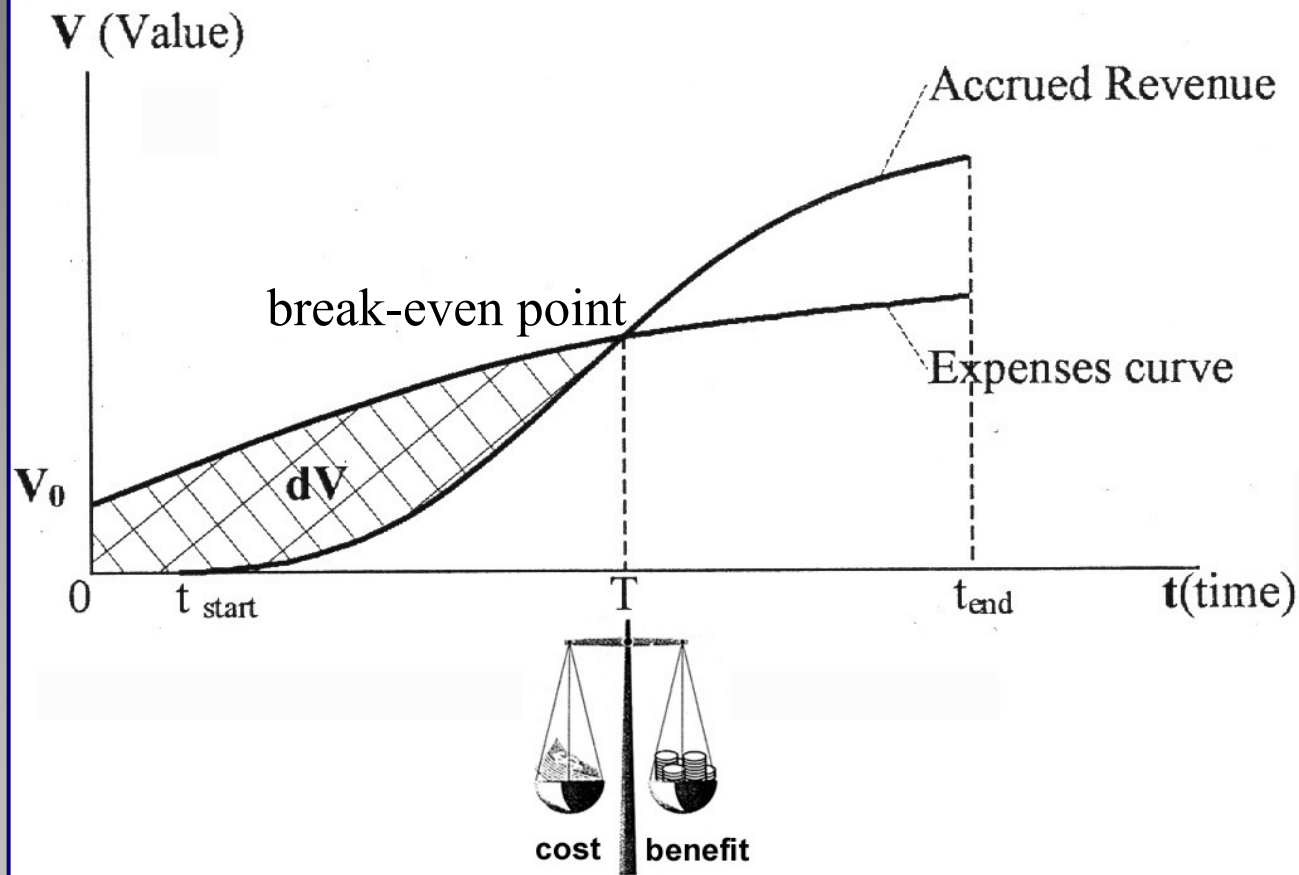
- Ολοκλήρωση Ε.Κ. σε τμήματα ώστε:

- ✓ να υποστηρίζεται η δημιουργία Κ.Γ.
- ✓ να εμπεριέχονται οι περιοχές ευθύνης των υποθηκοφυλακίων
- ✓ με προτεραιότητες συναρτήσει του αριθμού των πράξεων, των εσόδων, του αριθμού των ακινήτων, των πληθυσμιακών στοιχείων κλπ.

- Πώληση προϊόντων και υπηρεσιών παράγωγων ή μη



ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ Ε.Κ.



V_0 = start up costs
 T = breakeven point
 t_{start} = first revenue
 t_{end} = end of HCP
 dV = essential initial funding