

Τεκμηριωμένες προτάσεις για την ομαλή συνέχιση του Εθνικού Κτηματολογίου

Κοινή πεποίθηση τόσο του ΤΕΕ, όσο και των άμεσα ή έμμεσα εμπλεκομένων επιστημονικών φορέων, των κομμάτων, των παραγωγών του έργου και της κοινής γνώμης είναι ότι η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου είναι ένα απαραίτητο μεγάλο εθνικό έργο που πρέπει να συνεχιστεί και να ολοκληρωθεί χωρίς χρονοτριβές και εκπτώσεις στο αναπτυξιακό περιεχόμενό του.

Το ΤΕΕ παίρνοντας, λοιπόν, υπόψη τη γενική αυτή αρχή, αλλά και τις δυσκολίες που αντιμετωπίστηκαν το τελευταίο διάστημα, συνεχίζει τις πρωτοβουλίες του καταθέτοντας τις αναλυτικές και τεκμηριωμένες προτάσεις του για την ομαλή συνέχιση του έργου, τόσο όσον αφορά τη σύνταξη, όσο και τη λειτουργία του. Οι προτάσεις αυτές που κατέθεσε ο Πρόεδρος του ΤΕΕ κ. Γιάννης Αλαβάνος στις 30 Ιουνίου στον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ κ. Γιώργο Σουφλιά, είναι απόρροια ενδελεχούς επεξεργασίας της Διεπιστημονικής Επιτροπής η οποία συγκροτήθηκε από το Φεβρουάριο του 2004 με αντιπροσωπευτική σύνθεση επιστημονικών φορέων (ΤΕΕ - Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών - ΓΕΩΤΕΕ), υπηρεσιακών παραγόντων, πανεπιστημιακών και παραγωγών του έργου.

Όπως επισημαίνεται και στη συνοδευτική επιστολή του προέδρου του ΤΕΕ, στις κύριες θέσεις της Διεπιστημονικής Επιτροπής περιλαμβάνονται, μεταξύ των άλλων, τα εξής:

Ο προτεινόμενος νέος άξονας προτεραιότητας «Υποδομή Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών για ένα Σύγχρονο Κτηματολόγιο» που εντάχθηκε στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Κοινωνία της Πληροφορικής» του Γ' ΚΠΣ μπορεί και πρέπει να ενταχθεί στο γενικότερο σχεδιασμό για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου και να λειτουργήσει θετικά κάτω από προϋποθέσεις.

Περιγράφονται οι νομοθετικές και άλλες παρεμβάσεις που είναι αναγκαίες για τη βελτίωση του υπάρχοντος νομικού πλαισίου για τη λειτουργία του Κτηματολογίου, αλλά και την ενημέρωση των γεωμετρικών στοιχείων του Εθνικού Κτηματολογίου.

Τονίζεται ότι το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι σε μεγάλο βαθμό ένα εσωτερικά αυτοχρηματοδοτούμενο πρόγραμμα και γιαυτό θεωρείται απαραίτητη η επαναφορά του ανταποδοτικού τέλους.

Επισημαίνεται η ανάγκη ένταξης νέων περιοχών στο Πρόγραμμα χωρίς άλλη καθυστέρηση.

Προτείνεται η σύστασης μόνιμης διακομματικής επιτροπής που θα ενημερώνεται και θα συμβουλεύει την εκάστοτε κυβέρνηση για το έργο.

Τα βήματα σωτηρίας του Εθνικού Κτηματολογίου

Τις προτάσεις του για τις αναγκαίες νομοθετικές και άλλες παρεμβάσεις οι οποίες απαιτούνται για τη συνέχιση της πορείας σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, αλλά και τη λειτουργία του κατέθεσε το ΤΕΕ στις 30 Ιουνίου στο ΥΠΕΧΩΔΕ, συνεχίζοντας με τον τρόπο αυτό τις πρωτοβουλίες του, πάνω στο καυτό αυτό θέμα.

Οι προτάσεις αυτές περιλαμβάνονται σε τρία κείμενα που αποτελούν πολύμηνη επεξεργασία της ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ, η οποία συστάθηκε γι' αυτόν ακριβώς το σκοπό τον περασμένο Φεβρουάριο με αντιπροσωπευτική σύνθεση από επιστημονικούς φορείς, υπηρεσίες, πανεπιστημιακούς και παραγωγούς του έργου.

Όπως τονίζει ο πρόεδρος του ΤΕΕ κ. Γιάννης Αλαβάνος στη συνοδευτική επιστολή των τριών κειμένων προς τον υπουργό ΠΕΧΩΔΕ κ. Γιώργο Σουφλιά «η διαρκής και θεσμοθετημένη συνεργασία της ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ, με τη νέα διοίκηση της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. και του ΟΚΧΕ θα αποτελέσει καθοριστική προϋπόθεση και σημαντική ωφέλεια για την απρόσκοπτη συνέχεια του έργου, μακριά από κομματικούς διαξίφισμούς, συντεχνιακές νοοτροπίες και συμφέροντα, αντιδικίες και διενέξεις Υπουργείων και Υπηρεσιών».

Αναλυτικότερα, στην επιστολή του Προέδρου του ΤΕΕ επισημαίνονται τα εξής: «Κύριε Υπουργέ,

Το ΤΕΕ με το από 14/5/2004 έγγραφό του είχε δεσμευτεί να σας καταθέσει συγκεκριμένες προτάσεις σε καίρια θέματα που αφορούν το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Σε αυτό το πλαίσιο καταθέτουμε σήμερα προτάσεις, που είναι αποτέλεσμα συστηματικής εργασίας της συγκροτηθείσας από τον Φεβρουάριο του 2004 ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ, αντιπροσωπευτικής επιστημονικών φορέων, υπηρεσιών, πανεπιστημιακών και παραγωγών του έργου.

Το κείμενο με τίτλο «Αξιολόγηση και Αξιοποίηση του Σχεδίου του Προτεινόμενου Νέου Άξονα Προτεραιότητας "Υποδομή Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών για ένα Σύγχρονο Κτηματολόγιο" του Επιχειρησιακού Προγράμματος "Κοινωνία της Πληροφορίας" του Γ' ΚΠΣ θεωρεί ότι το σχετικό πρόγραμμα, ως πρόγραμμα υποστηρικτικών ενεργειών του Εθνικού

Κτηματολογίου, μπορεί και πρέπει να ενταχθεί στο γενικότερο σχεδιασμό για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου, επισημαίνοντας και τις αντίστοιχες προϋποθέσεις.

Τα κείμενα "Αναγκαίες νομοθετικές παρεμβάσεις προς την κατεύθυνση της βελτίωσης του υπάρχοντος νομικού πλαισίου για τη λειτουργία του κτηματολογίου" και "Ενημέρωση γεωμετρικών στοιχείων του Εθνικού Κτηματολογίου" προσπαθούν να αντιμετωπίσουν τα πιο επείγοντα θέματα που έχουν προκύψει από τη 10μηνη λειτουργία των περίπου 40 κτηματολογικών γραφείων - υποθηκοφυλακείων σε όλη τη χώρα. Η καθυστέρηση στην αντιμετώπιση των όποιων θεμάτων εύρυθμης λειτουργίας τους θα εγκυμονεί κινδύνους για την κατοχύρωση του θεσμού και την απαξίωση της ιδιαίτερα σημαντικής δουλειάς που έχει ολοκληρωθεί. Επισημαίνουμε όμως την ανάγκη επιτάχυνσης της διαδικασίας ίδρυσης, μέσα από έναν ορθολογικό σχεδιασμό, των οριστικών κτηματολογικών γραφείων, και συντόμηση, αντίστοιχα, της περιόδου μεταβατικής λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων ως κτηματολογικών γραφείων.

Πέραν των προτάσεων που αναλυτικά παρουσιάζονται και τεκμηριώνονται στα επισυναπτόμενα κείμενα θα θέλαμε να σημειώσουμε και τα παρακάτω:

1. Παρά τις σημαντικές καθυστερήσεις και τα όποια προβλήματα έχουν παρουσιαστεί, υπάρχει ένα ολοκληρωμένο και ασφαλές θεσμικό πλαίσιο σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως αυτό ορίζεται κυρίως με τον ν. 2308/95 και τις μετά από αυτόν νομοθετικές τροποποιήσεις ή συμπληρώσεις (Ν. 2664/98 και Ν. 3127/03).
 2. Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι σε μεγάλο βαθμό ένα εσωτερικά αυτοχρηματοδοτούμενο πρόγραμμα, μέσω του κτηματολογικού τέλους των πρώτων εγγραφών. Θεωρείται απαραίτητη η επαναφορά του ανταποδοτικού τέλους, στη λογική που προβλεπόταν στο άρθρο 12 παρ. 2 του Ν. 2308/95 και σύμφωνα με τις εκτιμήσεις που υπάρχουν μετά την ολοκλήρωση των πιλοτικών προγραμμάτων, με τη συμπλήρωση, ότι τα 20 ευρώ ανά δηλούμενο εμπράγματο δικαίωμα θα καταβάλλονται κατά την υποβολή της δήλωσης, όπως προβλέπει το άρθρο 18 του Ν. 3212/2003, και θα αποτελούν προκαταβολή του ανταποδοτικού κτηματολογικού τέλους που θα υπολογίζεται επί των τελικών εγγραφών.
 3. Η ένταξη νέων περιοχών στο Πρόγραμμα, χωρίς άλλες καθυστερήσεις, αποτελεί επείγουσα ανάγκη. Το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο σύνταξης, η αξιοποίηση της μεγάλης πλέον εμπειρίας - που θα μειώσει και το κόστος του έργου - η προκαταβολή του κτηματολογικού τέλους αλλά και η αξιοποίηση των χρηματοδοτικών δυνατοτήτων του Γ' ΚΠΣ δεν αφήνουν κανένα περιθώριο για όποια νέα καθυστέρηση.
 4. Ο χρονικός ορίζοντας για την ολοκλήρωση σύνταξης, σε συνδυασμό με τις πρωτοτυπίες - δυσκολίες του έργου, απαιτούν την ενημέρωση, συμμετοχή, συνεργία και τη στήριξη όλων των πολιτικών κομμάτων. Προτείνεται η σύσταση μόνιμης διακομματικής επιτροπής που θα ενημερώνεται και θα συμβουλεύει την εκάστοτε κυβέρνηση για το έργο.
- Τέλος, θεωρούμε ότι η διαρκής και θεσμοθετημένη συνεργασία της ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ, με τη νέα διοίκηση της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. και του ΟΚΧΕ θα αποτελέσει καθοριστική προϋπόθεση και σημαντική ωφέλεια για την απρόσκοπτη συνέχεια του έργου, μακριά από κομματικούς διαξιφισμούς, συντεχνιακές νοοτροπίες και συμφέροντα, αντιδικίες και διενέξεις Υπουργείων και Υπηρεσιών».

Η αξιολόγηση του προτεινόμενου σχεδιασμού

Τα μέτρα που προτείνονται στο Σχέδιο του προτεινόμενου Νέου Άξονα Προτεραιότητας «Υποδομή Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών για ένα Σύγχρονο Κτηματολόγιο», του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Κοινωνία της Πληροφορίας» του Γ' ΚΠΣ, το οποίο εξαγγέλθηκε από την προηγούμενη κυβέρνηση, παρ' όλες τις ελλείψεις τεκμηρίωσης μπορούν υπό προϋποθέσεις να υλοποιηθούν και να συμβάλλουν άμεσα στη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Αυτή είναι η άποψη της ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ, η οποία έκανε μία αναλυτική γενική και ειδική αξιολόγηση των μέτρων του Σχεδίου.

Ειδικότερα, η Επιτροπή επισημαίνει ότι ο σχεδιασμός βασίστηκε στην απαίτηση της Ε.Ε. να μην χρηματοδοτήσει έργα κτηματογράφησης για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου, ήτοι έργα που απαιτούν βάσει του υφιστάμενου πλαισίου, χρόνους για δημοσιότητα και εκτέλεση Διοικητικών Πράξεων, και επομένως δύσκολα χρονοπρογραμματιζόμενα και οικονομικά προσδιοριζόμενα.

Έτσι, οι προτείνοντες διέκριναν, για διαχειριστικούς λόγους, τις δράσεις μιας μελέτης κτηματογράφησης σε τρεις κατηγορίες:

- α) δραστηριότητες σε τοπικό επίπεδο (τεχνική και νομική επεξεργασία ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων)
- β) δραστηριότητες οριζόντιες και σε εθνικό επίπεδο (υπόβαθρα, πληροφοριακό σύστημα)

γ) δραστηριότητες τοπικές αλλά πριν τις κτηματογραφήσεις (προδικασίες όπως ψηφιοποίηση υφιστάμενων διαγραμμάτων και πινάκων ορίων Σχεδίου πόλης, Πράξεις Εφαρμογής, συλλογή «ενεργών» τίτλων) και επέλεξαν αυτές των δύο τελευταίων κατηγοριών που δεν εμπλέκονται στις διαδικασίες της Δημοσιότητας και των Διοικητικών Πράξεων.

Βάσει αυτού διαμορφώθηκαν οι παρακάτω άξονες προτεραιοτήτων:

1. Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Γεωδαιτικού Δικτύου
2. Ψηφιοποίηση και μετατροπή των υφιστάμενων χαρτών και μητρώων
3. Δημιουργία ενιαίων βασικών υποβάθρων
4. Συλλογή ενδεικτικών στοιχείων για διευκόλυνση της διαδικασίας κτηματογράφησης
5. Βελτίωση του Συστήματος Πληροφορικής με αντιστοίχιση των αξόνων 1, 3, 4, 5 στη β' κατηγορία δραστηριοτήτων και του άξονα 2 (κυρίως το μέτρο των ενεργών τίτλων) στη γ' κατηγορία δραστηριοτήτων.

Μια πρώτη διαπίστωση της Επιτροπής, που προκύπτει από την εξέταση της οικονομικής σχέσης του άξονα 2 με το σύνολο του Σχεδίου είναι ότι η προδικασία της κτηματογράφησης αποτελεί περίπου τα 2/3 του όλου Σχεδίου και επομένως η διάκριση αυτή (άξονας 2) ως ανεξάρτητη και αυτοτελούς δραστηριότητας, στα πλαίσια του υφιστάμενου νομικού και τεχνικού καθεστώτος, αποτελεί διαχειριστική και προγραμματική λύση της ένταξης του Εθνικού Κτηματολογίου στο Γ' ΚΠΣ και όχι πραγματική και μεθοδολογική προσέγγιση της μελέτης κτηματογράφησης για τη δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου.

Μια δεύτερη διαπίστωση που προκύπτει από την εξέταση των υπολοίπων αξόνων είναι ότι για πρώτη φορά, μπορεί πλημμελώς και όχι με σαφήνεια, εισάγονται δράσεις που σε συνδυασμό με το μέτρο 2.4 «Περιφερειακά γεωγραφικά πληροφορικά συστήματα και καινοτομικές ενέργειες» του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Κοινωνία της Πληροφορίας» επιχειρούν να υλοποιήσουν μια κοινή εθνική πολιτική ανάπτυξης των γεω-δεδομένων της χώρας.

Μια τρίτη διαπίστωση που προκύπτει από την σύγκριση των τεχνικών επιλογών του Σχεδίου (παρ. 3.3.) και της τεκμηρίωσης της προτεινόμενης τεχνολογίας (παρ. 6) είναι ότι οκτώ χρόνια μετά την έναρξη υλοποίησης του Εθνικού Κτηματολογίου το ζήτημα των απαιτούμενων «ακριβειών» δεν έχει ακόμη οριστικά αντιμετωπιστεί.

Πέραν του βασικού ερωτήματος τι ακρίβειες χρειάζονται για το Εθνικό Κτηματολόγιο, α) Οι κατηγορίες ακριβειών (στο Σχέδιο φαίνονται δύο, αστικά - αγιαλοί και λοιπά, ενώ σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες οι ακρίβειες χωρίζονται συνήθως σε περισσότερες κατηγορίες, τρεις έως πέντε, και έτσι μπορεί να επιτευχθεί εξοικονόμηση πόρων) β) Η συνάρτηση της ακρίβειας (κλίμακα, μέγεθος ρixel, κ.λπ.) και γ) Οι υποκατηγορίες (ανάλογα αν το σημείο είναι καλά ορισμένο και ευκρινές ή όχι) πρέπει άμεσα να απαντηθούν.

Επιβάλλεται επομένως η επαναξιολόγηση των προδιαγραφών (ακριβειών) με βάση τη μέχρι τώρα εμπειρία του ζητήματος και με την εμπλοκή ανεξάρτητων και έγκυρων ελληνικών επιστημονικών φορέων. Διαπιστώνεται η ανάγκη σοβαρής και εμπειρισταωμένης μελέτης του ζητήματος χωρίς βιασύνη και ανεξάρτητα από την υλοποίηση του Γ' ΚΠΣ, στην οποία θα βασιστεί ο επόμενος στο άμεσο μέλλον σχεδιασμός του Εθνικού Κτηματολογίου.

Μία ακόμη διαπίστωση είναι ότι το Σχέδιο περιλαμβάνει ένα άξονα προτεραιότητας με μέτρα την οριοθέτηση δασών και τη δημιουργία χαρτογραφικού υποβάθρου για τη χάραξη αιγιαλού, που στην ουσία δεν αφορούν αυτό καθαυτό το Κτηματολόγιο, αλλά προσπαθούν να καλύψουν το έλλειμμα της πολιτείας στον τομέα προστασίας της Δημόσιας Περιουσίας. Η ολοκλήρωση των δράσεων αυτών, όπως πάντα ξέραμε, αλλά απέδειξε και η πρόσφατη εμπειρία μας από την σύνταξη του Κτηματολογίου σε διάφορες περιοχές, απαιτεί χρονοβόρες και ατελέσφορες πολλές φορές διοικητικές διαδικασίες με πλήρη εμπλοκή της δημόσιας διοίκησης.

Έτσι στο υπό εξέταση Σχέδιο - επισημαίνει η Επιτροπή - γίνεται μια προσπάθεια, η οποία όμως περιγράφεται ασαφώς, παραγωγής «πρόδρομων - προκαταρκτικών προϊόντων» που θα καλύπτουν όλη τη χώρα και θα εκπονηθούν σε σύντομο διάστημα, τα οποία και θα παραδοθούν στους θεσμικά αρμόδιους φορείς που θα πρέπει πλέον χωρίς την επίκληση τυπικών - τεχνικών κωλυμάτων να ολοκληρώσουν στην ουσία το εγκριτικό - επικυρωτικό ρόλο τους. Για να επιτευχθούν αυτά όμως απαιτούνται α) ανάλογες νομοθετικές ρυθμίσεις και β) πρόσθετοι οικονομικοί πόροι.

Τέλος, μια σειρά γενικών παρατηρήσεων - διαπιστώσεων της Επιτροπής που σχετίζεται με τα τεχνολογικά προτεινόμενα στα μέτρα δημιουργίας χαρτογραφικών υποβάθρων είναι:

1. Η πρόοδος που έχει συντελεστεί τα τελευταία χρόνια στο τομέα της γεω-πληροφορικής σε καμία περίπτωση δεν έχει οδηγήσει στη κατάργηση κλασικών μεθόδων χαρτογράφησης (π.χ.

αεροφωτογράφιση για την παραγωγή χαρτογραφικών υποβάθρων μεγάλης κλίμακας με αναλογικές φωτογραμμετρικές μηχανές εναέριων λήψεων) και την αντικατάστασή τους με «καλύτερες τεχνολογικές προσεγγίσεις» (σελίδα 9 Επιχειρησιακού Σχεδίου). Η εξέλιξη που έχει συντελεστεί έχει απλώς συμβάλει στην ανάπτυξη και νέων μεθόδων που υπό συγκεκριμένες συνθήκες (όχι απαραίτητα αντίστοιχες με αυτές του Εθνικού Κτηματολογίου) τεχνικο-οικονομικά ενδεχομένως να είναι προτιμητέες.

2. Απαιτείται πλήρης επιστημονική και τεχνική τεκμηρίωση για τα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα που θα οδηγούν στη μονολιθική επιλογή της λύσης των αληθών ορθοφωτογραφιών έναντι της μέχρι σήμερα χρησιμοποιούμενης στεροσκοπικής απόδοσης για την παραγωγή φωτο-γραμμετρικών διαγραμμάτων και ορθο-φωτογραφιών πέραν μίας πιθανής εξοικονόμησης χρήματος μέσω οικονομιών κλίμακας και νέας φθηνής τεχνολογίας, δίχως όμως ακόμα ταυτόχρονης πιστοποιημένης εξασφάλισης των απαραίτητων από το πρόγραμμα ακριβειών

3. Η χρήση φωτογραμμετρικά παραγόμενων υποβάθρων, στο πλαίσιο του κτηματολογίου, ανεξάρτητα της χρήσης νέας μορφής προϊόντων, απαιτεί την διενέργεια και επίγειων μετρήσεων για την επιβεβαίωση - συμπλήρωση της φωτοερμηνείας αλλά και τη συλλογή μη ορατών στοιχείων. Αυτό έχει αποδείξει η καταγεγραμμένη εμπειρία των πρότερων προγραμμάτων αλλά και τα πρώτα δείγματα από την λειτουργία των μεταβατικών Γραφείων Κτηματολογίου.

4. Δεν εξασφαλίζεται (ή τουλάχιστον αναλυτικά δεν καταγράφεται) η συμβατότητα του παραδοτέου και των ακριβειών αυτού με τις τρέχουσες τεχνικές προδιαγραφές του έργου.

5. Η ενδεχόμενη υιοθέτηση κλειστών συστημάτων όσον αφορά την αρχιτεκτονική τους (π.χ. χρήση γραμμικών σαρωτών) για την παραγωγή συγκεκριμένων χαρτογραφικών υποβάθρων εγκυμονεί κινδύνους αδυναμίας χρήσης οιασδήποτε μορφής αρχικών δεδομένων (π.χ. αρχικές αεροφωτογραφίες με εξωτερικό προσανατολισμό) σε συστήματα ανοικτής αρχιτεκτονικής, που στην απόλυτη πλειοψηφία τους χρησιμοποιούνται σήμερα τόσο σε κυβερνητικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο ιδιωτικών εταιρειών. Στην περίπτωση που για οιονδήποτε λόγο προτιμηθούν συστήματα κλειστής αρχιτεκτονικής πρέπει ιδιαίτερα να επισημανθεί η απαραίτητη ανάγκη παράδοσης και των αρχικών προϊόντων και όλων των μετα-δεδομένων τους σε συστήματα διεθνούς ανοικτής αρχιτεκτονικής

6. Παρόλο που ρητά αναφέρεται στα οφέλη που προκύπτουν από την εξέλιξη της γεωπληροφορικής το Επιχειρησιακό Σχέδιο υπολείπεται των διαφαινομένων εξελίξεων στο τομέα των δορυφορικών δεδομένων υψηλής ανάλυσης και της φωτογραμμετρικής επεξεργασίας αυτών υιοθετώντας τη χρήση τους μόνον σε συγκεκριμένες περιπτώσεις (σελίδα 15 Επιχειρησιακού Σχεδίου).

7. Είναι ασαφής η πολιτική του Σχεδίου σχετικά με τη συλλογή εκ νέου ή χρήση υπάρχοντος ψηφιακού μοντέλου εδάφους όπως αυτό συνεπάγεται από τις σχετικές παραγράφους των σελίδων 24 και 15

Γενικά σημειώνουμε ότι σε κάθε έργο οι αυστηρά και μονολιθικά επιλεγόμενες τεχνολογικές λύσεις και διαδικασίες εκπόνησης δεν εξασφαλίζουν το πάντα το καλύτερο αποτέλεσμα. Το αποτέλεσμα εξασφαλίζεται με κανόνες στις προδιαγραφές και στις προκηρύξεις των έργων. Συγκεκριμένα για το Εθνικό Κτηματολόγιο πρέπει να υπάρχουν αναλυτικές, σωστές και συγκεκριμένες προδιαγραφές (ιδιαίτερα όσον αφορά πληρότητα των δεδομένων, ακρίβεια, όρια ανοχής και αξιοπιστία) και κανόνες διαγωνισμού με πιλοτικές εφαρμογές όπου οι τεχνολογίες δεν είναι ευρέως δοκιμασμένες.

Οι προτάσεις αξιοποίησης του Σχεδίου

Η Διεπιστημονική Επιτροπή, αφού κάνει ειδικότερες παρατηρήσεις πάνω στο νέο σχεδιασμό που εξαγγέλθηκε, τονίζει:

Γενικά κρίνεται ότι παρ' όλες τις ελλείψεις της τεκμηρίωσης του Σχεδίου τα μέτρα με τις προτεινόμενες τροποποιήσεις - προϋποθέσεις μπορούν άμεσα να υλοποιηθούν και να συμβάλλουν στη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου τα περισσότερα ως πρόδρομες εργασίες ή επιμέρους εργασίες των συνολικών διαδικασιών σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου που στη δεύτερη περίπτωση πρέπει να εκπονηθούν σε ενιαίο έργο.

Συγκεκριμένα και συνοπτικά:

Το μέτρο 1.1. (HEPOS) μπορεί και πρέπει να υλοποιηθεί αφού γίνει οικονομική μελέτη και εξασφαλισθεί αφενός μεν η βιωσιμότητα και αποτελεσματικότητα του φορέα παροχής υπηρεσίας αλλά και το ανταγωνιστικό κόστος της προσφερόμενης υπηρεσίας.

Το μέτρο 2.1. (Οριοθέτηση των εντός σχεδίου περιοχών / Δεδομένα πράξεων εφαρμογής) και το μέτρο 2.2. (Ψηφιοποίηση στοιχείων των διανομών και αναδασμών) δεν προσφέρουν επί

της ουσίας και της οικονομίας της κτηματογράφησης και μπορούν να υλοποιηθούν μόνο αν αποσυνδεθούν απ' αυτήν και για κάλυψη έλλειψης προγραμματιστικών στοιχείων της ΚΤ Α.Ε. ή άλλων φορέων.

Το μέτρο 2.3. (Ειδικά κτηματολογία) με την υλοποίησή του και εφόσον συνταχθούν ορθά οι απαιτούμενες προδιαγραφές εντάσσει στο Εθνικό Κτηματολόγιο συγκεκριμένες περιοχές της χώρας.

Το μέτρο 2.4. (Ψηφιακή βάση δεδομένων των «ενεργών» τίτλων των υποθηκοφυλακείων των αστικών περιοχών) ήτοι το κύριο μέρος του όλου προγράμματος, μπορεί να υλοποιηθεί μόνο στα πλαίσια της κτηματογράφησης σύμφωνα με το Ν. 2308/95, ώστε να αποτελέσει ένα στάδιο της διαδικασίας σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου και όχι ένα παράλληλο και συνεχώς απαξιούμενο ψηφιακό «προϊόν».

Το μέτρο 3.1. («Αληθείς» ορθο-ανηγμένες εικόνες (true ortho imagery) μεγάλης κλίμακας για τις αστικές περιοχές) μπορεί να υλοποιηθεί εφόσον εκπονηθεί και αξιολογηθεί πιλοτική εφαρμογή για την καταλληλότητά του στις συνθήκες των ελληνικών πόλεων. Αν τελικά προκριθεί ως υπόβαθρο σύνταξης του κτηματολογίου των αστικών περιοχών προτείνεται για ψηφιοποίηση των ορίων, που γίνεται κατά την κτηματογράφηση, να δημιουργηθεί με επίγειες μετρήσεις αρχείο κορυφών Ο.Τ.

Το μέτρο 3.2. (Ορθοφωτοχάρτες κλίμακας 1/5000 για το σύνολο της χώρας) μπορεί να υλοποιηθεί εξετάζοντας τα οφέλη των δύο σεναρίων εκτέλεσής του, δηλαδή της ενιαίας ή ανεξάρτητης διαδικασίας αεροφωτογράφισης και παραγωγής ορθοφωτοχάρτων..

Το μέτρο 4.1. (Οριοθέτηση δασών) μπορεί να υλοποιηθεί αφού αξιολογηθεί η πιλοτική μελέτη, ούτως ώστε να αποτελεί υπόβαθρο σύνταξης του δασικού χάρτη από τους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς που θα αναλάβουν το έργο αυτό.

Το μέτρο 4.2. (Δημιουργία χαρτογραφικού υποβάθρου για τη χάραξη της γραμμής αιγιαλού) μπορεί να συμβάλει αποφασιστικά στο πρόβλημα καθορισμού του αιγιαλού για τη χώρα. Η δράση θα είναι λειτουργική μόνο εφόσον συμπληρωθεί από την «προκαταρκτική χάραξη του αιγιαλού». Απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί το να υιοθετηθούν οι προτεινόμενες θεσμικές ρυθμίσεις.

Τέλος, τα μέτρα του άξονα 5 (Βελτίωση του Συστήματος Πληροφορικής) μπορούν και πρέπει άμεσα να υλοποιηθούν με την επιφύλαξη στο 5.3. (Διαδικτυακές υπηρεσίες για τις νέες κτηματογραφήσεις) ως προς τα αποτελέσματα τόσο της υποβολής δηλώσεων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου όσο και της εξασφάλισης της ουσιαστικής δημοσιότητας των διατιθέμενων στοιχείων.

Επτά αναγκαίες νομοθετικές παρεμβάσεις

Επτά αναγκαίες νομοθετικές παρεμβάσεις στο νόμο 2664/1998 προς την κατεύθυνση της βελτίωσης του υπάρχοντος νομικού πλαισίου για τη λειτουργία του κτηματολογίου, προτείνει το δεύτερο κείμενο της ΔΙΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ. Αναλυτικότερα, οι παρεμβάσεις αυτές, τις οποίες ανέδειξε η έναρξη λειτουργίας των πρώτων (μεταβατικών) κτηματολογικών γραφείων τους τελευταίους δέκα μήνες, αφορούν:

1. Τη θέσπιση διάταξης για το επιτρεπτό της καταχώρισης στις πρώτες εγγραφές τίτλων κτήσης κυριότητας, για τους οποίους δεν υπάρχουν τα στοιχεία μεταγραφής τους: Κατά την κτηματογράφηση μιας περιοχής είναι πολλές φορές σχεδόν αδύνατον για τον τοπικώς αρμόδιο υποθηκοφύλακα να εκδώσει για όλους τους πολίτες πιστοποιητικά μεταγραφής. Τούτο έχει ως συνέπεια οι δηλώσεις στο κτηματολόγιο να γίνονται ορισμένες φορές χωρίς τα πιστοποιητικά αυτά. Έτσι στο τέλος της κτηματογράφησης δεν υπάρχει βεβαιότητα ως προς το αν απλώς αυτά δεν προσκομίσθηκαν ή αν ο μεταγραφπτέος και προσκομισθείς τίτλος δεν έχει καν μεταγραφεί. Στην περίπτωση αυτή υπάρχουν τρεις εκδοχές: Είτε α) να καταχωρισθεί στο κτηματολόγιο ο φερόμενος ως δικαιοπάροχος του δηλούντος (επιλογή όχι πάντοτε απλή, αφού μπορεί ο δικαιοπάροχος του δηλούντος να έχει αποκτήσει με χρησικτησία κλπ.)? είτε β) να προβεί το κτηματολόγιο σε καταχώριση υπέρ «αγνώστου ιδιοκτήτη» και παράλληλα να εισαχθεί διάταξη, η οποία θα επιτρέπει την αλλαγή της εν λόγω καταχώρισης με αίτηση προς τον προϊστάμενο του κτηματολογίου (επιλογή που καταλήγει να εκθέτει το κτηματολόγιο στην κριτική ότι περιέχει εγγραφές με μεγάλο αριθμό ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη, μολονότι οι πολίτες έκαναν δηλώσεις και δεν ευθύνονται αυτοί για την αδυναμία του υποθηκοφυλακείου να ανταποκριθεί στην ανάγκη έκδοσης των πιστοποιητικών) είτε γ) να εισαχθεί διάταξη, με την οποία θα επιτρέπεται η καταχώριση στις πρώτες εγγραφές τίτλου, για τον οποίο δεν υπάρχουν τα στοιχεία μεταγραφής του, θα εξαρτάται όμως η περαιτέρω διάθεση και εν γένει αξιοποίηση του ακινήτου από την ολοκλήρωση των τυχόν εκκρεμοσών διαδικασιών μεταγραφής του [Η τελευταία επιλογή

εμφανίζεται να εισάγει απόκλιση από τις διατάξεις του αστικού κώδικα, η οποία πρέπει να σταθμισθεί. Για την επίλυση ανάλογου προβλήματος, ήτοι του προβλήματος της καταχώρισης στο κτηματολόγιο δικαιωμάτων με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή, οσάκις δεν προκύπτει ότι έχει γίνει αποδοχή κληρονομίας, έχει ήδη θεσπισθεί αντίστοιχη προς την ως άνω προτεινόμενη διάταξη]. Προτείνεται να εξετασθούν όλες οι ως άνω πιθανές λύσεις και να προκριθεί η καλύτερη, προκειμένου να δοθεί λύση στο πρόβλημα.

2. Την τροποποίηση-συμπλήρωση των διατάξεων των άρθρων 18 και 20 α του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον ν. 3127/2003, στις οποίες προβλέπεται ότι είναι δυνατή η διόρθωση των πρόδηλων σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον.

Τα πρόδηλα σφάλματα, όπως ενδεικτικά ορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 αφορούν: «... ιδίως... περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στοιχείων που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή των εσφαλμένων αριθμητικών πράξεων ως προς τα γεωμετρικά στοιχεία των εγγραφών». Ορίζεται δηλαδή στενά στον νόμο η έννοια του πρόδηλου σφάλματος. Παράλληλα, την ευθύνη για την ερμηνεία του τι είναι πρόδηλο σφάλμα και τη διόρθωση αυτών έχει αποκλειστικά ο Προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ενιαία αντιμετώπιση του προβλήματος σε όλα τα κτηματολογικά γραφεία.

Προτείνεται:

- Ρητή στον νόμο πρόβλεψη για την αντιμετώπιση ως πρόδηλου σφάλματος των περιπτώσεων που αφορούν σε λανθασμένη μεταφορά από τους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες, εφόσον η ορθότητα των στοιχείων προκύπτει από τους πίνακες και τα στοιχεία που έχουν καταχωριστεί στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου (π.χ. διόρθωση του τίτλου κτήσης ή ακόμη και των ποσοστών συγκυριότητας, τα οποία καταγράφηκαν στους συγκυρίους με βάση κοινό για όλους τίτλο κτήσης, του οποίου την ορθότητα δεν αμφισβητεί κανείς) και ακόμη επέκταση της διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων στα χωρικά δεδομένα
- Εισαγωγή διοικητικής διαδικασίας διόρθωσης των πρόδηλων σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε., ο οποίος θα έχει και επί της ουσίας τη σχετική ευθύνη.

3. Τις μεταβατικές διατάξεις άρθρου 23 ν. 2664/1998 και τη χρηματοδότηση της λειτουργίας των κτηματολογικών γραφείων. Η εμπειρία των πρώτων λειτουργούντων μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων (άμισθων και έμμισθων) ανέδειξε ορισμένες εγγενείς δυσκολίες για τη λειτουργία των γραφείων αυτών [δικαιολογημένη έλλειψη γνώσης από το προσωπικό των υποθηκοφυλακείων τόσο σε επίπεδο θεσμικής λειτουργίας του κτηματολογίου όσο και σε πρακτικό επίπεδο (π.χ. χρήση η/υ και εξελιγμένων εφαρμογών, ωράριο λειτουργίας των γραφείων για την εξυπηρέτηση του κοινού, διαφορετική ανά υποθηκοφυλακείο αντιμετώπιση όμοιων προβλημάτων κλπ.)], υπό τη σημερινή του μορφή, και καθιστά επιτακτική την άμεση δρομολόγηση συγκεκριμένων μέτρων. Προτείνεται:

- Επιτάχυνση της διαδικασίας ίδρυσης των οριστικών κτηματολογικών γραφείων και συντόμηση, αντίστοιχα, της περιόδου μεταβατικής λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων ως κτηματολογικών γραφείων.
- Για όσο διάστημα η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. θα παραμένει υπεύθυνη για την ίδρυση και λειτουργία των έμμισθων υποθηκοφυλακείων ως μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων, να υπάρξει ανάλογη οικονομική ενίσχυσή της με εκείνη που επιφυλάσσει ο νόμος στους άμισθους υποθηκοφύλακες όταν πρόκειται να υπαχθεί η περιοχή τους σε καθεστώς κτηματολογίου (δυνατότητα παρακράτησης από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. των αποδοτέων από τον υποθηκοφύλακα δικαιωμάτων τριών τριμήνων).

4. Το ζήτημα του καταχωρισθέντος στο κτηματολόγιο εμβαδού των γεωτεμαχίων και τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών σε άλλες περιπτώσεις (άρθρο 19 § 2 ν. 2664/1998). Οι αλλαγές στα χωρικά δεδομένα που τηρεί το κτηματολόγιο (είτε πρόκειται για διόρθωση λαθών είτε για επιγενόμενες των αρχικών εγγραφών μεταβολές) χρήζει διαφορετικής σε ορισμένες περιπτώσεις νομικής μεταχείρισης σε σχέση με αλλαγές της κτηματολογικής βάσης για λόγους καθαρά νομικούς και απαιτεί στο μέτρο αυτό και ειδικότερες ρυθμίσεις στον νόμο. Προτείνεται:

- Ρητή και σαφής οριοθέτηση των έννομων αποτελεσμάτων της καταχώρισης στο κτηματολόγιο του εμβαδού της κτηματογράφησης και της σχέσης του με το εμβαδόν του τίτλου, έτσι ώστε οι όποιες μικρές διαφοροποιήσεις να μην εμποδίζουν ούτε τη μεταβίβαση

του ακινήτου ούτε την έκδοση οικοδομικής άδειας, παράλληλα όμως να μην ακυρώνουν την πληροφορία του κτηματολογίου απαξιώνοντάς την

Προσδιορισμός και εξειδίκευση της έννοιας του «σφάλματος που αφορά σε γεωμετρικά στοιχεία των αρχικών εγγραφών» με ρητή αναφορά και πρόβλεψη για τα «γεωμετρικά στοιχεία» (η έννοια προς το παρόν είναι ασαφής και τούτο μπορεί να οδηγήσει είτε σε καταστρατήγηση διατάξεων του ουσιαστικού δικαίου και του ν. 2664/1998 για τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών, είτε στην κατάργηση της εν λόγω διάταξης στην πράξη, αφού οι Προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων αδυνατούν να αξιολογήσουν την έννοια του «γεωμετρικού στοιχείου»).

5. Τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών με τη διαδικασία του άρθρου 6 § 4 ν. 2664/1998. Με τον ν. 3127/2003 εισήχθη στον ν. 2664/1998 μία αναγκαία διαδικασία, η οποία επιτρέπει τη συμπλήρωση των αρχικών εγγραφών με νεότερες (αλλά διενεργηθείσες ήδη πριν από την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου) εγγραφές, χωρίς δικαστική παρέμβαση. Η διαδικασία αυτή αποδεικνύεται πολύ χρήσιμη στην πράξη και θα πρέπει να διευρυνθεί το πεδίο εφαρμογής της. Προτείνεται:

Συμπλήρωση της διάταξης με την πρόβλεψη διαδικασίας παροχής συναίνεσης από το θιγόμενο, στις περιπτώσεις που επιχειρείται διόρθωση αρχικής εγγραφής με την εν λόγω διαδικασία (για να αποφεύγεται η διαδικασία επίδοσης της αίτησης και της παρέλευσης της προθεσμίας εναντίωσης). Παράλληλα, να εξετασθεί το ενδεχόμενο να παρασχεθεί η δυνατότητα διόρθωσης των αρχικών εγγραφών ακόμη και στις περιπτώσεις που θα χρειαζόταν δικαστική παρέμβαση, υπό την προϋπόθεση ότι όλοι οι ενδιαφερόμενοι (θιγόμενοι κ.λπ.) συναινούν.

Ρητή πρόβλεψη για την εξαίρεση της καταβολής τελών και δικαιωμάτων εγγραφής των πράξεων, όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του άρθρου 6 § 4 ν. 2664/1998 (τα εν λόγω τέλη και δικαιώματα έχουν ήδη καταβληθεί κατά την εγγραφή των πράξεων στο υποθηκοφυλακείο).

6. Την έκδοση του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος (άρθρο 14 § 4 ν. 2664/1998). Στη φάση λειτουργίας του κτηματολογίου δεν προβλέπεται ως υποχρέωση των συμβολαιογράφων να επισυνάπτουν στα συμβόλαιά τους απόσπασμα του κτηματολογικού φύλλου (αντίγραφο, αν το φύλλο απεικονίζει μόνο τα «ενεργά» δικαιώματα) και κτηματολογικού διαγράμματος. Τούτο μπορεί να οδηγήσει στην πράξη σε απαξίωση των εγγραφών του κτηματολογίου και να περιπλέξει νομικά τις συναλλαγές. Προτείνεται:

Καθιέρωση υποχρέωσης επισύναψης αντιγράφου του κτηματολογικού φύλλου και αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος στην εγγραπτέα πράξη (συμβολαιογραφική πράξη, διοικητική πράξη, δικαστική απόφαση κ.λπ.).

7. Απλοποίηση του κτηματολογικού φύλλου για τη διασφάλιση της δυνατότητας εμφάνισης σ' αυτό απευθείας των «ενεργών» δικαιωμάτων, αντί της με χρονική σειρά αναγραφής των πράξεων, διά των οποίων αυτά δημιουργούνται.