

**ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΕΙ
ΤΑ ΠΡΩΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ
ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ**



ΠΗΓΗ: Μιχάλης Καλογιαννάκης / πρόεδρος
του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλωματούχων
Αγρονόμων - Τοπογράφων Μηχανικών

Το πρόβλημα υπάρχει σε εκατοντάδες περιοχές σε όλη τη χώρα. Για την ακρίβεια σε 446 περιοχές ανά την Ελλάδα όπου έχουν ολοκληρωθεί τα πρώτα προγράμματα κτηματογράφησης. Το μεγαλύτερο πρόβλημα είναι η σωστή αποτύπωση των ορίων.

Σε αυτήν την περίπτωση πρέπει να γίνει η λεγόμενη χωρική μεταβολή (δηλαδή η περιγραφή της πραγματικής κατάστασης). Για να ολοκληρωθεί η διαδικασία απαιτούνται κατά μέσο όρο έξι μήνες, εφόσον συμφωνούν οι γείτονες, ειδάλλως ενάμιση χρόνος αν χρειαστεί δικαστική απόφαση

Κτηματολόγιο

Τα λάθη κοστίζουν ακριβά

Σε περιοχές όπου έχουν ολοκληρωθεί τα προγράμματα παρουσιάζονται σημαντικά προβλήματα ακρίβειας στην περιγραφή του ακινήτου ■ Εάν τα λάθη είναι σημαντικά απαιτείται η αλλαγή των ορίων

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΙΑΚΑ

Βαθιά το χέρι στην τσέπη πρέπει να βάλουν ιδιοκτήτες - κυρίως οικοπέδων - σε εκατοντάδες περιοχές σε όλη την Ελλάδα όπου έχουν ολοκληρωθεί τα προγράμματα κτηματογράφησης. Γιατί; Επειδή πρέπει να πληρώσουν για τα λάθη του Κτηματολογίου (!).

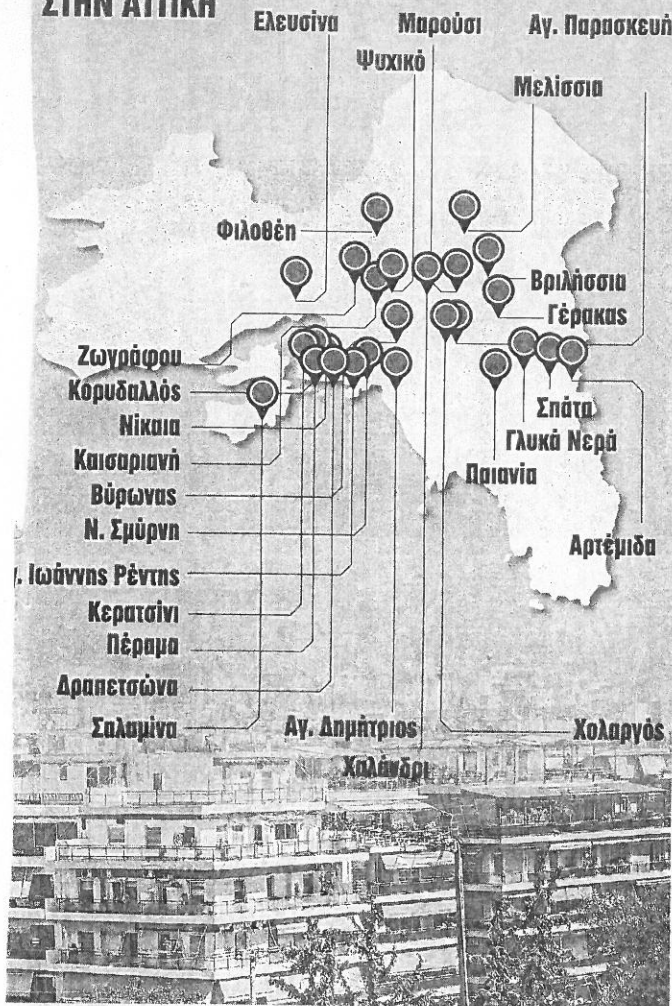
Αυτό υποστηρίζει, μιλώντας στα «ΝΕΑ», ο πρόεδρος του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλωματούχων Αγρονόμων - Τοπογράφων Μηχανικών Μιχάλης Καλογιαννάκης. «Συνήθως επειδή ήταν τα πρώτα προγράμματα κτηματογράφησης (ξεκίνησαν το 1996 αλλά και η 2η γενιά που ξεκίνησε το 2008) παρουσιάζονται σημαντικά προβλήματα ακρίβειας στην περιγραφή των ακινήτων (όριο, σχήμα, διαστάσεις)» εξηγεί. «Αν τα λάθη είναι σημαντικά, απαιτείται η αλλαγή στο Κτηματολόγιο των ορίων, για να μεταβιβαστεί ή να οικοδομηθεί το ακίνητο. Και αυτό κοστίζει σε χρήμα και χρόνο».

Σήμερα έχει ολοκληρωθεί και είναι σε λειτουργία το Κτηματολόγιο στις περισσότερες έδρες των νομών. Συνολικά έχει ολοκληρωθεί στο 31,3% σε ό,τι αφορά τα δικαιώματα, που αντιστοιχεί σε πάνω από το 12% της έκτασης της χώρας.

Το Κτηματολόγιο αποτελεί το βασικό όπλο για την άσκηση σοβαρής πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής. Ωστόσο παρουσιάζει αστοχίες οι οποίες πληρώνονται, δυστυχώς, από αυτούς που δεν φταίνε.

Ετσι, αν υπάρχουν προβλήματα με τα όρια, πρέπει να γίνει η λεγόμενη χωρική μεταβολή (δηλαδή η περιγραφή της πραγματικής κατάστασης), όπου με συνδρομή αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού - και

ΠΟΥ ΕΝΤΟΠΙΖΟΝΤΑΙ ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ



Ακίνητα δύο ταχυτήτων

«Εάν δεν επιλυθούν τέτοιου είδους προβλήματα, δημιουργούνται ακίνητα δύο ταχυτήτων. Δηλαδή αυτά που μπορούν να αξιοποιηθούν και να μεταβιβαστούν και αυτά που καθυστερεί ή αξιοποίησή τους» υποστηρίζει ο πρόεδρος του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλωματούχων Αγρονόμων - Τοπογράφων Μηχανικών. «Επιπλέον, και λάθος να έχει κάνει ο ανάδοχος στην καταγραφή των στοιχείων, ακόμη και συμβόλαιο να υπάρχει που να αποδεικνύεται το λάθος, η λύση δίνεται στις μισές περιπτώσεις δικαστικά». Ενδεικτική των προβλημάτων που έχουν προκύψει από τα παλαιότερα προγράμματα κτηματογράφησης είναι η περίπτωση των θέσεων στάθμευσης στο Ζωγράφου. Όπως επισημαίνει μιλώντας στα «ΝΕΑ» ο πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου Γιώργος Ρούσκας, «στις εγγραφές που έκανε το μελετητικό γραφείο για την εκκίνηση της κτηματογράφησης του Δήμου Ζωγράφου - και μετά την παράδοση αυτών - το 80% των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων δεν είναι δυνατόν να ταυτιστούν με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκουν λόγω λανθασμένης νομικής εφαρμογής». Τι σημαίνει αυτό; «Σημαίνει πως οι ιδιοκτήτες μπορούν πλέον να διεκδικήσουν τις θέσεις στάθμευσης μόνο δικαστικά (!) και αυτό άσχετα αν έχουν τα απαιτούμενα συμβόλαια» συμπληρώνει ο Γιώργος Ρούσκας.

αφού έχουν ενημερωθεί οι συννοτίτες που επιπρεάζονται από τις αλλαγές - γίνεται η αλλαγή στη βάση του Κτηματολογίου. Αν δεν υπάρχει συμφωνία, δεν αποφεύγεται η δικαστική εμπλοκή.

ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ. Σύμφωνα με τον Μιχάλη Καλογιαννάκη, για να ολοκληρωθεί η διαδικασία απαιτούνται κατά μέσο όρο έξι μήνες, εφόσον συμφωνούν οι γείτονες, ειδικά αν ενάμιση χρόνο αν χρειαστεί δικαστική απόφαση. «Το πρόβλημα δεν είναι καθόλου απλό. Ακόμη και μισό μέτρο διαφορά να υπάρχει στο οικοδομικό τετράγωνο σημαίνει πως το οικοπέδο ακουμπά στον δρόμο. Το θέμα πρέπει άμεσα να διορθωθεί και δυστυχώς δεν προβλέπεται καμία γρήγορη συμβατική διαδικασία επίλυσης, ενώ η δικαστική συνδρομή έχει γίνει συνήθεια σε πολλές περιπτώσεις» συμπληρώνει.

Κάθε μήνα κατατίθενται στο Κτηματολόγιο 300 αιτήσεις για χωρικές μεταβολές - που δεν απαιτείται δικαστική απόφαση - και άλλες τόσες (δηλαδή 300) με δικαστική απόφαση. Όλες οι περιπτώσεις περνάνε από τα χέρια μόνο τριών αγρονόμων τοπογράφων μηχανικών που στελεχώνουν το αντίστοιχο τμήμα. Το κόστος για τη χωρική μεταβολή - ανάλογα την περίπτωση - κυμαίνεται από 1.000 έως 5.000 ευρώ.

Και η λίστα με τα προβλήματα δεν σταματάει εδώ: εκτός από τις περιπτώσεις που πρέπει να διορθωθεί η χωρική βάση του Κτηματολογίου, συμπεριλαμβάνονται οι περιπτώσεις όπου ένας ιδιοκτήτης θέλει απλώς να καταγράψει το ακίνητό του και να προκύψουν νέα ή να κάνει σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών. Γι' αυτές τις διαδικασίες απαιτούνται κατά μέσο όρο γύρω

στους τρεις μήνες ενώ για τις περιπτώσεις κατάτμησης του οικοπέδου ή σύσταση κάθετης / οριζόντιας ιδιοκτησίας το κόστος είναι 1.000 ευρώ (αν δεν χρειαστεί δικαστήριο) και πάνω από 3.000 ευρώ αν χρειαστεί δικαστική απόφαση.

ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ. «Λύση φαίνεται να υπάρχει κοιτώντας πώς έχει λυθεί το πρόβλημα στην υπόλοιπη Ευρώπη. Είναι ο θεσμός του Διαπιστευμένου Τοπογράφου Μηχανικού, όπου σήμερα λειτουργεί σε δεκάδες ευρωπαϊκές χώρες, όπως η Γερμανία, η Γαλλία, η Βουλγαρία και η Κροατία» εξηγεί ο Μιχάλης Καλογιαννάκης.

Το κόστος για τη χωρική μεταβολή, ανάλογα την περίπτωση, κυμαίνεται από 1.000 έως 5.000 ευρώ

Σύμφωνα με τον ίδιο, «με τον θεσμό αυτό το κράτος δίνει την αρμοδιότητα αλλαγής των χωρικών στοιχείων του Κτηματολογίου μέσω μιας διαδικασίας (στην οποία υποβάλλονται οι ενδιαφερόμενοι) που περιλαμβάνει εξετάσεις και θυμίζει των συμβολαιογράφων. Χαρακτηρίζεται ως χωρικός ή τεχνικός συμβολαιογράφος. Στην ουσία είναι άλλη μια αρμοδιότητα του κράτους που αναλαμβάνουν ιδιώτες ελεύθεροι επαγγελματίες, ώστε η διαδικασία να γίνεται ταχύτερη με διασφαλισμένη την απαιτούμενη ποιότητα και ευθύνη».

ΜΕΣΑ ΣΕ ΔΥΟ ΜΗΝΕΣ. Σύμφωνα με πηγές που γνωρίζουν καλά το θέμα, η διεθνής πρακτική δείχνει ότι η διαδικασία

ολοκληρώνεται το αργότερο σε δύο μήνες, με μικρότερο κόστος και ταλαιπωρία για τον ιδιοκτήτη. Αντίθετα οι περιπτώσεις που οδηγούνται στα δικαστήρια εκμηδενίζονται. Χαρακτηριστικά στη Γερμανία είναι κοντά στο 1%.

Κατά τις ίδιες πηγές, με τη θεσμοθέτηση αυτή αποσυμφορίζονται σημαντικά οι δικαστικές αίθουσες, ενώ οι περιπτώσεις ανεφάρμοστων δικαστικών αποφάσεων εκλείπει, μιας και τη διαδικασία αναλαμβάνει υπεύθυνα ο αρμόδιος ειδικός για χωρικές μεταβολές, ο αγρονόμος τοπογράφος μηχανικός. Αντίστοιχη λύση μπορεί να δώσει και στις υπόλοιπες θεσμικές γραμμές, όπου απαιτούνται αλλαγές, όπως οι δασικοί χάρτες.

Όπως αναφέρει ο Μιχάλης Καλογιαννάκης, ο θεσμός αυτός, αν και έχει θεσπισθεί στη χώρα μας από το 2013, δεν έχει λειτουργήσει, διότι δεν εκδόθηκε το αντίστοιχο Προεδρικό Διάταγμα που απαιτείται. «Το υπουργείο Περιβάλλοντος φαίνεται να έχει στόχο να ενεργοποιήσει τον θεσμό με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος έως το τέλος του χρόνου» συμπληρώνει.

ΠΑΛΙΕΣ ΑΜΑΡΤΙΕΣ. Από το Κτηματολόγιο αναγνωρίζουν ότι στα παλιά προγράμματα (κυρίως της α' φάσης) υπάρχουν προβλήματα και αστοχίες. Όπως λέει ο γενικός διευθυντής του Κτηματολογίου Στέφανος Κοτσώλης, «κάνουμε προσπάθειες να διορθώσουμε τα προβλήματα όπου καταγράφονται. Ενδεικτική είναι η περίπτωση της Χίου, της Λέσβου και της Λευκάδας όπου έγινε καινούργιος διαγωνισμός (μελέτη επαναπροσδιορισμού) χωρίς επιπλέον επιβάρυνση για τους ιδιοκτήτες».