



ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΣΧΟΛΗ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ,

ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΜΣ "Δημόσια Διοίκηση - Δημόσιο Μάνατζμεντ"

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Θέμα: Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία

Μετάβαση από το καθεστώς των Υποθηκοφυλακείων στο Εθνικό Κτηματολόγιο

Συγκλίσεις και αποκλίσεις σε νομικό και διοικητικό επίπεδο

Τίτλος στα Ελληνικά

ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ ΣΤΟ

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΣΥΓΚΛΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΣΕ ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ

ΕΠΙΠΕΔΟ

Τίτλος στα Αγγλικά

MORTGAGE OFFICES AND REAL ESTATE AGENCIES

TRANSITION FROM THE REGIME OF THE MORTGAGE OFFICES TO

THE NATIONAL CADASTRY

CONVERGENCES AND DIFFERENCES AT LEGAL AND

ADMINISTRATIVE LEVEL

Αλεξάνδρα Λατουσάκη (Α.Μ.: ΔΜ2071)

Επιβλέπων καθηγητής: Απόστολος Μάνθος

Αθήνα

Ιούνιος 2022

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η κάτωθι υπογεγραμμένη Αλεξάνδρα Λατουσάκη του Γεωργίου, με αριθμό μητρώου 2071 φοιτήτρια του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών "Δημόσια Διοίκηση - Δημόσιο Μάνατζμεντ" του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων της Σχολής Διοικητικών, Οικονομικών και Κοινωνικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής, δηλώνω ότι:

«Είμαι συγγραφέας αυτής της μεταπτυχιακής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της, είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες, αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος.

Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Επιθυμώ την απαγόρευση πρόσβασης στο πλήρες κείμενο της εργασίας μου μέχρι 04/10/2022 και έπειτα από αίτηση μου στη Βιβλιοθήκη και έγκριση του επιβλέποντα καθηγητή.

Ο/Η Δηλών/ούσα

Μέλη Τριμελούς Επιτροπής

1.

2.

3.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα εργασία εκπονήθηκε το εαρινό εξάμηνο του 2022 με την επίβλεψη του καθηγητή του μεταπτυχιακού προγράμματος κ. Α. Μάνθου, τον οποίο θα ήθελα να ευχαριστήσω πολύ για την πολύτιμη καθοδήγησή του σε όλη τη διάρκεια συγγραφής της παρούσας.

Ακόμη ένα μεγάλο ευχαριστώ στο σύνολο των καθηγητών του μεταπτυχιακού προγράμματος και ιδιαίτερος στον Διευθυντή κ. Δ. Στράνη, καθώς η εξαιρετική διδασκαλία τους συνέβαλε σημαντικά στη διεύρυνση των γνωσιακών και πνευματικών μου οριζόντων.

Επιπρόσθετα, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Προϊστάμενο Διεύθυνσης του Ειρηνοδικείου Αθηνών κ. Γ. Αλιφέρη, ο οποίος με ώθησε να κυνηγήσω το όνειρο μου και με στήριξε ηθικά σε όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου για την αγάπη, την υπομονή τους και την αμέριστη συμπαράστασή τους.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....11

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΩΝ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

1. Η προστιθέμενη αξία του Κτηματολογίου έναντι του Συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών.....15

α. Η πορεία της καθιέρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου.....15

β. Το Κτηματολόγιο και η εισφορά του στη δημόσια διοίκηση.....
18

γ. Στρατηγικό Σχέδιο Ελληνικού Κτηματολογίου 2022-
2026.....20

δ. Ψηφιακές υπηρεσίες του Ελληνικού
Κτηματολογίου.....22 2. Ορισμός και σκοπός
Υποθηκοφυλακείου27

3. Εθνικό
Κτηματολόγιο.....28

α. Ιστορική
αναδρομή.....28

β. Ορισμός και σκοπός Εθνικού Κτηματολογίου.....29

γ. Νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ν.4512/18).....30

4. Οργάνωση και διάκριση Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων.....32

α. Οργάνωση και διάκριση
Υποθηκοφυλακείων.....32

β. Διάκριση Κτηματολογικών
Γραφείων.....33

5. Μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα
Κτηματολογίου κατά το ν.2664/98 και τις λοιπές ρυθμίσεις.....
.....34

α. Η έννοια της κτηματογράφησης και τα στάδια της.....	34
β. Έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης... ..	36
γ. Διαδικασία για την έναρξη λειτουργίας των μεταβατικών ΚΓ	38
δ. Διαδικασία για την έναρξη λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων βάσει του ν.4512/18.....	39
ε. Προσωπικό Περιφερειακών Υπηρεσιών.....	46
6. Η μελέτη περίπτωσης αναφορικά με την ίδρυση του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων.....	52
α. Περιγραφή και σκοπός του έργου αναλυτικά.....	53
β. Μετάφραση των αναγκών του πελάτη (εσωτερικού ή εξωτερικού) σε προδιαγραφές.....	55
γ. Ανάλυση Εμπλεκόμενων (Stakeholder Analysis) και ρόλος τους στο έργο.....	57
δ. Μεθοδολογία SMART.....	58
ε. Μεθοδολογία Διοίκησης και Εκτέλεσης έργου.....	59
στ. Χρονοδιάγραμμα (Διάγραμμα Gantt).....	60
ζ. Απαιτούμενοι πόροι (υλικοί και άυλοι).....	61
η. Ενδεικτικός προϋπολογισμός έργου.....	62
θ. Εμπόδια και περιορισμοί / Ανάλυση ρίσκου και κινδύνων.....	63
ι. Συνεχής βελτίωση του έργου (κύκλος Deming)	66
κ. Αντίκτυπος στους εμπλεκόμενους, στην τοπική κοινότητα/κοινωνία ή σε μια συγκεκριμένη ομάδα ανθρώπων.....	67

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΣΥΓΚΛΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΣΜΥ - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΕ ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

A. ΣΥΓΚΛΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΣΜΥ - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΕ ΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

1. Συγκλίσεις και αποκλίσεις των αρχών του Κτηματολογίου από το Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών (ΣΜΥ).....

69

α. Αρχές λειτουργίας των Υποθηκοφυλακείων.....69

β. Αρχές λειτουργίας του Κτηματολογίου..... 71

γ. Συγκλίσεις και αποκλίσεις στα δύο συστήματα..... 72

i. Αρχή της χρονικής προτεραιότητας..... 72

ii. Αρχή της δημοσιότητας..... 74

iii. Αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης..... 75

iv. Ουσιαστικός νομικός έλεγχος.....76

v. Κτηματοκεντρικός χαρακτήρας του Κτηματολογίου.....78

vi. Αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου.....80

2. Συγκλίσεις και αποκλίσεις τρόπου λειτουργίας Υποθηκοφυλακείου και Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος του ν.4512/18.....83

B. ΣΥΓΚΛΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΣΜΥ - ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

3. Ψηφιακό Οργανόγραμμα Υποθηκοφυλακείου και οριστικού Κτηματολογικού Γραφείου.....88

4. Συγκλίσεις και αποκλίσεις ροής εργασιών Υποθηκοφυλακείου και Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος του ν.4512/18.....	91
α. Ροή εργασίας Υποθηκοφυλακείου.....	91
β. Ροή εργασίας Κτηματολογικού Γραφείου/ Υποκαταστήματος του ν.4512/18.....	95
i. Με επιτόπια παρουσία.....	95
ii. Ροή ηλεκτρονικών συναλλαγών.....	98
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	101
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....	102
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ.....	106

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1. Σύνθεση ομάδας migration.....	43
Πίνακας 2. Ενέργειες της ομάδας migration.....	44

Πίνακας 3. Εκπαιδεύσεις κατά την ένταξη μιας Περιφερειακής Υπηρεσίας στο Φορέα.....	45
Πίνακας 4. Διάγραμμα Gantt.....	61
Πίνακας 5. Προϋπολογισμός έργου.....	63
Πίνακας 5. Κίνδυνοι και ρίσκα του έργου.....	65

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το Κτηματολόγιο αποτελεί ένα πολύ σημαντικό πυλώνα για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας και η τεράστια καθυστέρηση στην ολοκλήρωσή του

λειτουργεί ανασχετικά σε πολλούς τομείς του δημόσιου και ιδιωτικού βίου. Η μελέτη του θεσμού παρουσιάζει έντονο πρακτικό και νομικό ενδιαφέρον και ο σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η αποτύπωση της μετάβασης από το απαρχαιωμένο καθεστώς του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών στο νέο θεσμό του κτηματολογίου και η περιγραφή των συγκλίσεων και αποκλίσεων των δύο συστημάτων. Η περιγραφή και η ανάλυση του νέου καθεστώτος σε αντιπαραβολή με το προγενέστερο αναδεικνύει σημαντικές πτυχές του που άπτονται τόσο της νομικής όσο και της διοικητικής επιστήμης, διότι το Κτηματολόγιο αφενός προστατεύει τον τρίτο καλόπιστο συναλλασσόμενο, ενώ παράλληλα διασφαλίζει τη διαφάνεια των συναλλαγών και αφετέρου αποτελεί ένα δυναμικό σύστημα παροχής πληροφοριών γης.

Μεθοδολογικά, μελετάται σε γενικές γραμμές η δομή και η λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων και των Κτηματολογικών Γραφείων και εξετάζονται κριτικά σε διοικητικό και νομικό επίπεδο οι συνθέσεις και κυρίως οι σοβαρές αντιθέσεις τους. Επιπρόσθετα, μελετάται με πρωτογενές υλικό η περίπτωση της κατάργησης του έμμισθου Υποθηκοφυλακείου Πειραιά και η ίδρυση του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων.

Λέξεις – κλειδιά στην παρούσα εργασία:

Σύστημα κτηματολογίου / Σύστημα μεταγραφών και υποθηκών / Υποθηκοφυλακείο / Κτηματολογικό Γραφείο / Υποκατάστημα / Περιφερειακές Υπηρεσίες / Δημοσιότητα / Ηλεκτρονικές υπηρεσίες/ Κτηματογράφηση

Abstract and keywords

The Land Registry is a very important pillar for the economic and social development of the country and the huge delay in its completion acts as a deterrent in many areas of public and private life. The study of the institution is of strong practical and legal interest and the purpose of this work is to capture the transition from the obsolete regime of the transfer and mortgage system to the new institution of the cadastre and to describe the convergences and divergences of the two systems. The description and analysis of the new regime in comparison with the previous one highlights important aspects of it that touch both legal and administrative science, because the Land Registry on the one hand protects the bona fide third party, while at the same time ensuring the transparency of transactions and on the other hand it is a potential land information delivery system.

Methodologically, the structure of the Mortgage Offices and the Cadastral Offices is studied in general and their compositions and mainly their serious contradictions are critically examined at administrative and legal level. In addition, the case of the abolition of the salaried Mortgage Office of Piraeus and the establishment of the Cadastral Office of Piraeus and Islands are being studied with primary material.

Keywords in this work:

Cadastral system / Transfer and mortgage system / Land registry / Cadastral Office / Branch / Regional Services / Publicity / Online services / Cadastre

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αναγορεύτηκε ρητά ως «υποχρέωση του Κράτους» με τη συνταγματική αναθεώρηση του 2021 (αρθ. 24 παρ. 2 υποπαρ. 2 εδ. β' Συντ.), ενώ χρηματοδοτήθηκε αρχικά σε ποσοστό 75% του συνολικού προϋπολογισμού από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αποτελεί αναμφίβολα έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης και αυτή είναι και η ειδοποιός διαφορά του με το θεσμό του Υποθηκοφυλακείου. Ενώ το σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών διασφαλίζει τα εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα και στηρίζεται σε προσωποκεντρική βάση, το Κτηματολόγιο είναι μηχανισμός «βιώσιμης ανάπτυξης» και ευρύτερης αναπτυξιακής πολιτικής.

Σύμφωνα με τη Στρατηγική της Ε.Ε. για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη, η τελευταία απεικονίζεται με το γνωστό ισόπλευρο τρίγωνο Οικονομία – Περιβάλλον – Κοινωνία και επιτυγχάνεται από τη συμπόρευση της οικονομικής ανάπτυξης, της περιβαλλοντικής προστασίας και της κοινωνικής συνοχής. Πρόκειται για μία συνεχή πορεία αλλαγής και προσαρμογής, και όχι μία στατική κατάσταση, με κύριο στόχο την ικανοποίηση των αναγκών του παρόντος, χωρίς να αποκλείεται η δυνατότητα κάλυψης και των μελλοντικών αναγκών¹. Η ίδρυση ενός τυποποιημένου πολυσήμαντου κτηματολογίου σε εθνική βάση αποτελεί τον θεμέλιο λίθο για την οικοδόμηση ενός γεωγραφικού συστήματος στατιστικής πληροφόρησης², το οποίο θα συμβάλλει στην τεκμηριωμένη αναπτυξιακή πολιτική της χώρας. Ενώ, παράλληλα η οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού θα εμποδίσει τις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία και θα αποτελέσει μία βασική παράμετρο για τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Επιπρόσθετα, το Κτηματολόγιο συνδέεται στενά με την ηλεκτρονική διακυβέρνηση και ως εκ τούτου αποτελεί μία πολύ σημαντική μεταρρύθμιση στη Δημόσια Διοίκηση σε θέματα ακίνητης περιουσίας³. Δεν είναι, άλλωστε καθόλου τυχαίο ότι το Ελληνικό Κτηματολόγιο στο Επιχειρησιακό Σχέδιο 2022-2026 αναφέρει ως στρατηγικούς στόχους τόσο την προώθηση του ψηφιακού μετασχηματισμού νέων καινοτόμων υπηρεσιών και προϊόντων, όσο και την

¹ Κ. Αποστολόπουλος, Εφαρμογές Crowdsourcing στο Κτηματολόγιο και στη Διοίκηση της γης, 2014, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, σελ. 59

² ΓΣ Δονάτος, Η εκτίμηση της αξίας της γης βασισμένη στην τράπεζα πληροφοριών γης του πολυσήμαντου κτηματολογίου, SPOUDAI-Journal of Economics and Business, 1981 - sroudai.upir.gr, περ

³ Επιχειρησιακό Σχέδιο ολοκλήρωσης σύνταξης Κτηματολογίου, 2012, ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., <https://www.scribd.com>

αξιοποίηση της τεχνογνωσίας και τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των δεδομένων και υπηρεσιών⁴.

Είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι τα στοιχεία που διαθέτει το Κτηματολόγιο δεν περιορίζονται στα εμπράγματα δικαιώματα κάθε ακινήτου, αλλά στην κοινωνική και οικονομική χρήση του, στο περιβάλλον του και στα στοιχεία ένταξής του στον όμορο και στον ευρύτερο περιβαλλοντικό χώρο. Συνιστά μία τράπεζα κτηματολογικών δεδομένων και πληροφοριών, η οποία στηρίζεται σε κτηματοκεντρική βάση και γι' αυτό δεν πρέπει να συγχέεται με το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, καθώς μία τέτοια προσέγγιση συρρικνώνει και στρεβλώνει τη λειτουργία του νέου θεσμού.

Η νομοθεσία για τον εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου στη χώρα μας συστήματος δημοσιότητας για τα ακίνητα όλης της επικράτειας – με εξαίρεση τη Ρόδο, τη Κω και τμήμα της Λέρου - και τα επ' αυτών δικαιώματα, επί 140 και πλέον χρόνια ήταν το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Με τους ν.2308/95, ν.2664/98 και ν.4512/18 και τις τροποποιήσεις αυτών, συμπληρώθηκε η βασική νομοθεσία για τα ακίνητα και αντικαταστάθηκε ο απαρχαιωμένος θεσμός του Υποθηκοφυλακείου με το σύγχρονο σύστημα του Κτηματολογίου.

Ενώ το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών έχει προσεγγιστεί κυρίως μέσα από τη σκοπιά του ιδιωτικού δικαίου, πολλά νομικά ζητήματα που ανακύπτουν στο Κτηματολόγιο απαιτούν σύμπλευση ανάμεσα στο ιδιωτικό και το δημόσιο δίκαιο. Ως εκ τούτου, αποτελεί σημαντική διαπίστωση ότι ο θεσμός του Κτηματολογίου συνιστά τομή ανάμεσα στους δύο χώρους δικαίου. Ισχυρή είναι η παρουσία του δημοσίου δικαίου σε δύο επίπεδα: στο επίπεδο των διαδικασιών και των δημόσιων υπηρεσιών σύνταξης του κτηματολογίου και στο επίπεδο λειτουργίας του τόσο ως συστήματος παροχής κτηματολογικών υπηρεσιών, όσο και ως τράπεζας κτηματολογικών δεδομένων που αφορούν σε κοινωνικούς περιορισμούς και όρους χρήσης και διάθεσης ακινήτων⁵.

Αυτή η σύνθεση δημοσίου και ιδιωτικού τομέα αποτυπώνεται πλήρως και στην οργάνωση του συστήματος του Κτηματολογίου. Ενώ βασικός φορέας της τήρησής του, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ. 1 του ν.2664/98, στην αρχή ήταν ο Ο.Κ.Χ.Ε., ο οποίος αποτελούσε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, κρίθηκε εν συνεχεία αναγκαίο να συνεπικουρηθεί από το πιο ευέλικτο νομικό πρόσωπο

⁴ Επιχειρησιακό Σχέδιο Ελληνικού Κτηματολογίου 2022-2026, ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, ΣΣ.3,ΣΣ.4 σελ.5, https://www.ktimatologio.gr/sites/default/files/Business_Plan_2022-2026_EK.pdf

⁵ Π. Ματθαίου, Το Εθνικό Κτηματολόγιο, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα

ιδιωτικού δικαίου, την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.. Με το ν.4164/13 επιχειρήθηκε η μεταβολή της οργανωτικής δομής του Εθνικού Κτηματολογίου με την κατάργηση του Ο.Κ.Χ.Ε. και τη μεταφορά των αρμοδιοτήτων του εν μέρει στην μετονομασθείσα Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε. και εν μέρει στο Υπουργείο Περιβάλλοντος. Τελικά με το ν.4512/18 καταργείται η Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε. και συστήνεται το νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» ως νέος Φορέας διαχείρισης κατά βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, αλλά και εν γένει της πληροφορίας και δημοσιότητας των εμπράγματων δικαιωμάτων επί όλων των ακινήτων της χώρας μέχρι την ολοκλήρωσή του. Ο λόγος που επιλέχθηκε ο δημόσιος χαρακτήρας του νέου Φορέα, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του νόμου, ήταν για να διασφαλιστεί η άσκηση υψηλής κρατικής εποπτείας, καθώς και η κυριότητα των κτηματολογικών δεδομένων από το δημόσιο. Για να εξασφαλιστεί η ορθή χρήση των δεδομένων και ταυτόχρονα να διασφαλιστεί το δημόσιο συμφέρον, αποτελεί μονόδρομο η κατοχύρωση της κυριότητάς τους στο Κράτος.

Στην παρούσα εργασία γίνεται μία προσπάθεια αποτύπωσης των διακριτών αντιθέσεων μεταξύ του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών και του συστήματος Κτηματολογίου. Για να αποτυπωθούν ολοκληρωμένα και με σαφήνεια οι δύο θεσμοί, δημιουργήθηκαν δύο κεφάλαια. Στο πρώτο περιγράφεται η μετάβαση από τον ένα θεσμό στον άλλο, ενώ στο δεύτερο αναλύονται οι συγκλίσεις και αποκλίσεις των δύο συστημάτων σε νομικό και διοικητικό επίπεδο.

Για να γίνει όσο το δυνατόν πιο κατανοητή η μετάβαση από τον ένα θεσμό στον άλλο, στο πρώτο κεφάλαιο αναγράφονται ο ορισμός και το θεσμικό πλαίσιο των δύο συστημάτων, η οργάνωση και η διάκριση των Υποθηκοφυλακείων, καθώς και η διάρθρωση και η διάκριση των Κτηματολογικών Γραφείων, ενώ εξετάζεται και το προσωπικό που στελεχώνει τις αντίστοιχες υπηρεσίες. Περιγράφονται τα στάδια της κτηματογράφησης και ο τρόπος με τον οποίο όταν ολοκληρώνεται μεταλλάσσεται το Υποθηκοφυλακείο σε μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο. Τέλος, αναλύεται η μετάβαση του Υποθηκοφυλακείου σε Περιφερειακή Υπηρεσία του νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», ενώ μελετάται και η περίπτωση της κατάργησης του έμμισθου Υποθηκοφυλακείου Πειραιά και η ίδρυση του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων. Η μελέτη περίπτωσης στηρίχθηκε σε πρωτογενές υλικό, καθώς η εκπονούσα την παρούσα εργασία αποτέλεσε τη συντονίστρια του συγκεκριμένου έργου, ενώ εργάστηκε προσωπικά και σε διάφορα στάδια του περιγραφόμενου project.

Στο δεύτερο κεφάλαιο για να προσδιοριστούν οι συγκλίσεις και οι αποκλίσεις των δύο συστημάτων τόσο σε νομικό όσο και σε διοικητικό επίπεδο, περιγράφονται αναλυτικά και συγκρίνονται οι αρχές και ο τρόπος λειτουργίας τους. Επιπρόσθετα, αποτυπώνεται το ψηφιακό Οργανόγραμμα τόσο των Υποθηκοφυλακείων όσο και των Κτηματολογικών Γραφείων, οι θέσεις εργασίες που απαιτούνται για να διεκπεραιωθεί το σύνολο των εργασιών κάθε υπηρεσίας και τέλος γίνεται προσέγγιση στις προβλεπόμενες ροές εργασιών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΜΥ ΣΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Σε αυτό το κεφάλαιο γίνεται μία προσπάθεια περιγραφής και ανάλυσης της μεταβατικής περιόδου στην Ελλάδα από το Υποθηκοφυλακείο στο Κτηματολόγιο, ενώ προσδιορίζονται και οι βασικοί ορισμοί, σκοποί και λειτουργίες των δύο θεσμών.

1. Η προστιθέμενη αξία του Κτηματολογίου έναντι του Συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών

Σε αυτή την ενότητα αποτιμάται η αξία του θεσμού του συστήματος Κτηματολογίου αναλύοντας την πορεία καθιέρωσής του τα τελευταία χρόνια, πώς συνδέεται με την περίοδο των μνημονίων και γιατί αποτελεί μία πολύ σημαντική μεταρρύθμιση, ενώ τέλος περιγράφεται το στρατηγικό σχέδιο του Ελληνικού Κτηματολογίου την τετραετία 2022-2026.

α. Η πορεία της καθιέρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου

Παρότι η καθιέρωση του Εθνικού Κτηματολογίου αποτέλεσε ζητούμενο από τη σύσταση του ελληνικού κράτους, εντούτοις χρειάστηκε περίπου ένας αιώνας για να λειτουργήσει σε ένα πολύ περιορισμένο γεωγραφικό χώρο και συγκεκριμένα στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου, ενώ, δυστυχώς έως και σήμερα δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση στο σύνολο της χώρας. Το κενό που δημιουργήθηκε για το ιδιοκτησιακό καθεστώς, εξαιτίας αυτής της αδυναμίας ολοκλήρωσης του Κτηματολογίου, καλύφθηκε από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, το οποίο εισήχθη στην Ελλάδα μόλις το 1836.

Ωστόσο, το κυριότερο πρόβλημα έγκειται στο ότι μέσω του Υποθηκοφυλακείου δεν καθίσταται δυνατή η παροχή πληροφοριών για τη συνολική εικόνα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ούτε και του ιστορικού του ακινήτου λόγω του προσωποκεντρικού του χαρακτήρα. Παράλληλα δεν εγγυάται την ορθότητα των πράξεων, αφού ισχύει η αρχή της τυπικής δημοσιότητας, καθώς παρουσιάζει την

πράξη δημόσια, χωρίς να εγγυάται το έγκυρό της ή να διορθώνει λάθη ή ελαττώματα⁶. Ακόμη, η τήρηση και η ενημέρωση των πράξεων γίνεται χειροκίνητα, επομένως είναι πολύ δύσκολη τόσο η ανάκτησή τους σε περίπτωση όπου απαιτείται όσο και ο έλεγχος τους από τους επαγγελματίες.

Η μετάβαση στο σύστημα του Κτηματολογίου προσφέρει σημαντικά πλεονεκτήματα έναντι του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών, καθώς προσφέρει λύσεις σε όλα τα ζητήματα που περιγράφονται ανωτέρω. Καταρχάς, το εθνικό Κτηματολόγιο καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν έννομα δικαιώματα επί των ακινήτων, ενώ ταυτόχρονα εγγυάται και όλες τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει (ουσιαστικός νομικός έλεγχος). Επιπρόσθετα, καταγράφει τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (μορφή, θέση και μέγεθος), με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου, σε αντιδιαστολή με το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών που η περιγραφή του ακινήτου περιορίζεται σε λεκτική περιγραφή σε ένα συμβόλαιο, ενώ σπανίως περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνήθως δεν έχει ελεγχθεί και δεν επιβεβαιώνονται τα όρια του από τους δικαιούχους των όμορων ακινήτων

Άλλο ένα σημαντικό πλεονέκτημα του συστήματος Κτηματολογίου είναι ότι καταγράφει την ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου για πρώτη φορά στη σύγχρονη Ελλάδα. Ακόμη, ενώ στα υποθηκοφυλακεία δεν υπάρχουν δικαιώματα από χρησικτησία ή κληρονομιά χωρίς τίτλο αποδοχής της, αντίθετα το Κτηματολόγιο καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία ή κληρονομιά χωρίς αποδοχή που αποτελούν τον πιο συνηθισμένο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου χαρακτήρα του τρόπου απόκτησης των δικαιωμάτων αυτών⁷.

Η πρόοδος που έχει σημειωθεί την τελευταία δεκαετία στην καθιέρωση του Κτηματολογίου στη χώρας μας είναι αξιοσημείωτη. Είναι ενδεικτικό ότι έως το 2009, η κτηματογράφηση είχε ολοκληρωθεί σε ποσοστό μόλις 6% επί των συνολικών εκτάσεων και 17% επί των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων. Στις αρχές του 2018 ανέρχεται σε ποσοστό 7,8 % και 28,7% επί των εγγραπτέων δικαιωμάτων⁸. Ωστόσο, από το 2018 βρίσκεται σε εξέλιξη η κτηματογράφηση στο 84,6% της χώρας και 62,2% επί των εγγραπτέων δικαιωμάτων. Τέλος, σε ένα ακόμη ποσοστό που

⁶ Ε. Δημοπούλου, Κτηματολόγιο Υποθηκοφυλακεία και Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕΜΠ, σελ.23, <https://ocw.aoc.ntua.gr/modules/document/file.php/SURVEY116/Ypothikofulakeia%20%26%20Ethniko%20Ktimatologio.pdf>

⁷ Β.Ε. Σωτηροπούλου – Μ. Χανιωτάκη, Το Εθνικό Κτηματολόγιο ως εργαλείο ανάπτυξης – Το παράδειγμα της κτηματογράφησης του Πύργου Ηλείας, Διπλωματική Εργασία, 2014, ΑΠΘ, σελ.16,

⁸ Πηγή, Ελληνικό Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ (Οκτώβριος 2018)

ανέρχεται στο 7,6% της επιφάνειας της χώρας (9,1% επί των δικαιωμάτων), η έναρξη της κτηματογράφησης δεν έχει ξεκινήσει ακόμη. Από το ποσοστό αυτό, σε ένα μέρος του που αφορά το 6,3% της επιφάνειας της χώρας, η κτηματογράφηση θα ξεκινήσει με την ολοκλήρωση των δικαστικών προσφυγών στις υπό ανάθεση συμβάσεις⁹.

Σε ό,τι αφορά στους Δασικούς Χάρτες το έργο, σε απόλυτους αριθμούς, που έχει επιτευχθεί έως σήμερα, φαντάζει τεράστιο, αν αναλογιστεί κανείς ότι το 2009 το ποσοστό κύρωσής τους ήταν μηδαμινό έναντι ποσοστού 32,2 % κυρωμένων Δασικών Χαρτών τον Ιούνιο του 2018. Αλλά και σε ό,τι αφορά στον αιγιαλό η αριθμητική πρόοδος είναι εμφανής: ενώ μέχρι το 2009, η οριοθέτησή του είχε γίνει αποσπασματικά σε ποσοστό μόλις 8% της ακτογραμμής της χώρας, έως το τέλος του 2018 προβλεπόταν να κυρωθεί σε ολόκληρη τη χώρα, κατόπιν διαδοχικών νομοθετικών παρεμβάσεων αλλά και παρατάσεων, με βάση τα υπόβαθρα που παρήχθησαν από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. στο πλαίσιο του Γ' ΚΠΣ το 2008¹⁰.

Πρόοδος αριθμητική, έχει επιτευχθεί και σε ό,τι αφορά στη μεταβατική περίοδο λειτουργίας του Κτηματολογίου, ενώ σε οργανωτικό επίπεδο, οι αλλαγές που έχουν επέλθει είναι επίσης εντυπωσιακές με τη σύσταση του νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», αφού με τη θεσμοθέτηση του προδιαγράφεται, η κατάργηση του θεσμού των Μεταγραφών και Υποθηκών 166 χρόνια μετά από την εισαγωγή του στη χώρα μας.

Όλα τα παραπάνω εξασφαλίζουν σημαντικά οφέλη τόσο για τους συναλλασσόμενους πολίτες όσο και για την ίδια την κοινωνία και το κράτος. Καταγράφονται και κατοχυρώνονται οριστικά οι ιδιοκτησίες των πολιτών και η δημόσια, δημοτική και ιδιωτική γη. Τέλος, με την καθιέρωση του Κτηματολογίου διευκολύνονται οι συναλλαγές, οι αποζημιώσεις και οι απαλλοτριώσεις, διασφαλίζεται η δημόσια περιουσία από την καταπάτηση, ενώ χαράσσεται αποφασιστικά η αγροτική πολιτική και συγκεντρώνονται απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες, για την περιφερειακή οργάνωση της χώρας μας.

β. Το Κτηματολόγιο και η εισφορά του στη δημόσια διοίκηση

⁹ Κ. Σπανού, Μεταρρυθμίσεις στη Δημόσια Διοίκηση στη διάρκεια της κρίσης, Επισκόπηση/Περιγραφή/Αποτίμηση, 2018, ΕΛΙΑΜΕΠ, σελ.149

¹⁰ Περισσότερα για το θέμα βλ. Giannakourou G., Balla E. (2015) "Coastal Protection and Management in Greece: From Laws and Policies to Actual Implementation", Mare Nostrum Academic Conference, ΗΙsrael, 10-13 November 2015

Στους δυτικούς πολιτισμούς θα ήταν δύσκολο να φανταστεί κανείς μια κοινωνία χωρίς δικαιώματα ιδιοκτησίας ως βασικό μοχλό κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης. Η ιδιοκτησία δεν είναι απλά ένα περιουσιακό στοιχείο, καθώς τα ασφαλή δικαιώματα ιδιοκτησίας παρέχουν μια αίσθηση ταυτότητας και ανήκειν που στηρίζει τις αξίες της δημοκρατίας και της ανθρώπινης ελευθερίας. Τα δικαιώματα γης δίνουν κίνητρα για τη διατήρηση της γονιμότητας του εδάφους, την πραγματοποίηση επενδύσεων που σχετίζονται με τη γη και τη βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων.

Ως εκ τούτου, τα δικαιώματα ιδιοκτησίας θεωρούνται ιδιαίτερα σημαντικά στις σύγχρονες οικονομίες. Τα κύρια δικαιώματα είναι η ιδιοκτησία, η μακροχρόνια μίσθωση, οι δουλείες και οι υποθήκες. Η διαχείριση αυτών των δικαιωμάτων γίνεται συνήθως μέσω συστημάτων κτηματολογίου που αναπτύχθηκαν με την πάροδο των αιώνων. Ο ρόλος αυτών των συστημάτων έχει εξελιχθεί σημαντικά με την πάροδο του χρόνου. Ενώ, αρχικά χρησίμευαν κυρίως ως βάση για τη γη φορολογία ή/και την ασφάλεια της κατοχής γης, κατέληξαν τελικά να είναι ο βασικός μοχλός για την επίτευξη καλών πολιτικών διακυβέρνησης της γης και των φυσικών της πόρων¹¹.

Τα Κτηματολογικά Συστήματα οργανώνονται με διαφορετικούς τρόπους σε όλο τον κόσμο. Βασικά, δύο τύποι συστημάτων κυριαρχούν το Σύστημα Πράξεων και το Σύστημα Τίτλων. Το Σύστημα Πράξεων είναι ένα μητρώο ιδιοκτητών εστιάζοντας στο «ποιος κατέχει τι», ενώ το Σύστημα Τίτλων είναι ένα μητρώο ακινήτων που παρουσιάζει «τι ανήκει σε ποιον». Οι πολιτιστικές και δικαστικές πτυχές σχετίζονται με το εάν μια χώρα είναι με βάση το ρωμαϊκό δίκαιο (Deeds Systems) ή το γερμανικό ή το κοινό-αγγλικό δίκαιο (Title Systems). Αυτό φυσικά σχετίζεται και με την ιστορία του αποικισμού¹².

Κάθε αναπτυγμένη χώρα έχει ως βασικό της στόχο τη μεταρρύθμιση και βελτίωση της αποδοτικότητας του δημόσιου τομέα και ειδικότερα στην Ελλάδα η καθιέρωση του θεσμού του Κτηματολογίου αποτελεί μία από τις σπουδαιότερες μεταρρυθμίσεις στη δημόσια διοίκηση. Η ελληνική κρίση του 2009, παρά τις δραματικές της επιπτώσεις, αποτέλεσε το εφαλτήριο βάσει του οποίου λήφθηκαν διαρθρωτικά μέτρα που άλλαξαν τον διοικητικό χάρτη της Ελλάδας.

¹¹ Stig Enemark, FIG President 2007-2010, Professor in Land Management Aalborg University, Denmark, From Cadastre to Land Governance in Support of the Global Agenda The Role of Land Professionals and FIG, page 21

¹² Stig Enemark, FIG President 2007-2010, Professor in Land Management Aalborg University, Denmark, From Cadastre to Land Governance in Support of the Global Agenda The Role of Land Professionals and FIG, page 3

Η ανάγκη καταγραφής της δημόσιας αλλά και ιδιωτικής περιουσίας της Ελλάδας έγινε επιτακτική με το ξέσπασμα της κρίσης. Η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου και των δασικών χαρτών εντάχθηκαν στις διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις των Θεσμών, καθώς η ύπαρξη του νέου θεσμού θα μπορούσε να συμβάλλει σημαντικά στην μείωση του χρέους. Το Ελληνικό Κτηματολόγιο βρέθηκε στο επίκεντρο των μεταρρυθμίσεων για την αύξηση της ανταγωνιστικότητας της χώρας και την προσέλκυση επενδύσεων. Στο πλαίσιο αυτό δέχτηκε κατευθύνσεις και αρωγή από την Ομάδα Δράσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με συντονιστή το Ολλανδικό Κτηματολόγιο και από την Παγκόσμια Τράπεζα κατόπιν συμφωνίας με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή¹³.

Η καθιέρωση του θεσμού του Κτηματολογίου έρχεται να καλύψει την ανάγκη ουσιαστικής δημοσιότητας και ελέγχου νομιμότητας των καταχωριστέων πράξεων με τρόπο πολύ πιο ευρύ και ουσιαστικό από ό,τι ισχύει στο Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών. Στο εύκρατο κλίμα ουσιαστικής δημοσιότητας που επικρατεί στο πεδίο του κτηματολογικού δικαίου¹⁴, η αρχή του ελέγχου νομιμότητας αναδεικνύεται σε ανώτατη κτηματολογική αρχή. Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ασκεί έλεγχο νομιμότητας και δεν αρκείται στον τυπικό έλεγχο, προκειμένου να προασπίσει την ασφάλεια των συναλλαγών και τη δημόσια πίστη των κτηματολογικών εγγραφών¹⁵. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο η εισφορά που παρέχει το Κτηματολόγιο στη δημόσια διοίκηση και στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος που επιτάσσει, κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική.

Επιπρόσθετα, δεν είναι καθόλου τυχαία η επιλογή της μεταφοράς της εποπτείας του Φορέα από το ΥΠΕΝ στο Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, αφού η ηλεκτρονική διακυβέρνηση είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τον εκσυγχρονισμό της δημόσιας διοίκησης και κατ' επέκτασιν με την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου. Ο εκσυγχρονισμός του Φορέα με την παροχή νέων ψηφιακών υπηρεσιών – οι οποίες θα αναλυθούν διεξοδικά στο επόμενο κεφάλαιο – αποσκοπεί στην επιτάχυνση της κτηματογράφησης, την απλοποίηση και ψηφιοποίηση των διαδικασιών που

¹³ Κ. Αγαλιώτη, Μεταρρυθμίσεις στην ελληνική δημόσια διοίκηση κατά την περίοδο της κρίσης, Διπλωματική εργασία, 2020, Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου

¹⁴ Βλ. Γ. Διαμαντόπουλο, Η δίκη των αντιρρήσεων ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή, 2015, παρ. 1 Ι, σελ. 3 επ.

¹⁵ Φ. Δωρής, Βασικές επιλογές νομοθετικής πολιτικής στο σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο, στον τόμο: Το Κτηματολόγιο, 3^ο πανελλήνιο συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, 2001, σελ. 27 επ. 38 / Δ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό δίκαιο. Κατ' άρθρο ερμηνεία, 2013, σελ. 1298

προσφέρει στους πολίτες, καθώς επίσης και την αναδιοργάνωσή του, ώστε να παρέχει καλύτερης ποιότητας υπηρεσίες.

Για να δοθεί, πάντως, η τελική και αποφασιστική ώθηση για την ολοκλήρωσή του Κτηματολογίου, πρέπει να εδραιωθεί στην αντίληψη των τελικών χρηστών του και κυρίως των Ελλήνων πολιτών, για την αναγκαιότητά του, την σημασία και την αξία του.¹⁶ Εξάλλου, η παρακίνηση των πολιτών για την δήλωση των ιδιοκτησιών τους πολλές φορές αποτελεί ένα ακανθώδες εγχείρημα, κυρίως σε περιοχές χαμηλής αξίας είτε λόγω έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας, είτε/και γιατί απαιτείται δυσανάλογο κόστος για την απόδειξη της κυριότητας τους.

γ. Στρατηγικό Σχέδιο Ελληνικού Κτηματολογίου 2022-2026¹⁷

Η σύνταξη του Επιχειρησιακού Σχεδίου του Ελληνικού Κτηματολογίου έως το 2026 εστιάζει σε τέσσερις εξειδικευμένους στόχους, καθένας από τα οποίους θα διεκπεραιωθεί με επιμέρους έργα. Οι τέσσερις άξονες γύρω από τους οποίους κινείται η στρατηγική του Φορέα είναι α) η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου, β) η βελτιστοποίηση της επιχειρησιακής λειτουργίας του Ελληνικού Κτηματολογίου, γ) η προώθηση του ψηφιακού μετασχηματισμού νέων καινοτόμων υπηρεσιών και προϊόντων και τέλος δ) η αξιοποίηση τεχνογνωσίας και η παροχή αξιόπιστων δεδομένων και υπηρεσιών.

Είναι προφανές από τα παραπάνω ότι πλησιάζει το τέλος μιας εποχής για το Κτηματολόγιο και αναδύεται μία νέα με τελείως διαφορετικό προσανατολισμό. Ενώ, έως τώρα οι κύριοι στόχοι είχαν να κάνουν με την κτηματογράφηση, τώρα πια που οδεύουμε στην ολοκλήρωσή της στο σύνολο της χώρας αναδεικνύονται νέες ανάγκες και καινούριες προκλήσεις. Έτσι, ενώ ο πρώτος στόχος έχει να κάνει με την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου, οι υπόλοιποι τρεις προσανατολίζονται στην εξέλιξη της επιχειρησιακής λειτουργίας του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο τόσο σε κεντρικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο και στην εδραίωσή του στην αντίληψη των Ελλήνων πολιτών ως Φορέας αξιόπιστος και ψηφιακά μετασχηματισμένος.

¹⁶ Κ. Σπανού, Μεταρρυθμίσεις στη Δημόσια Διοίκηση στη διάρκεια της κρίσης, Επισκόπηση/Περιγραφή/Αποτίμηση, 2018, ΕΛΙΑΜΕΠ, σελ.153, <https://www.eliamep.gr/wp-content/uploads/2018/11/metarrythmiseis-sth-dimosia-dioikisi-sti-diarkeia-tis-krisis.pdf>

¹⁷ https://www.ktimatologio.gr/sites/default/files/Business_Plan_2022-2026_EK.pdf

Όσον αφορά στον πρώτο στόχο, καθώς έχουν παρέλθει πολλά προγράμματα κτηματογράφησης, τόσο το Ελληνικό Κτηματολόγιο όσο και οι Ανάδοχοι έχουν αποκτήσει πια την απαραίτητη τεχνογνωσία για να φέρουν εις πέρας την ολοκλήρωση αυτού του τιτάνιου αναπτυξιακού έργου με όσο το δυνατόν λιγότερα σφάλματα. Πέραν, όμως, από την κτηματογράφηση, πρέπει να ολοκληρωθούν οι Δασικοί Χάρτες και να γίνει η μετάπτωση των Ειδικών Κτηματολογίων. Οι δράσεις που περιγράφονται στοχεύουν ώστε η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου να αποτελέσει ένα σύγχρονο και ασφαλές σύστημα καταγραφής της δημοσιότητας των δικαιωμάτων επί της ακίνητης περιουσίας των φυσικών και νομικών προσώπων της χώρας.

Ο δεύτερος στόχος είναι στενά συνδεδεμένος με τη σύσταση των Περιφερειακών Υπηρεσιών του Φορέα και τον ανασχεδιασμό και τη βελτιστοποίηση των διαδικασιών τους. Σε αυτόν τον στόχο μεγάλη σημασία για την επίτευξή του έχουν δύο τεράστια έργα, το ένα σχετίζεται με τις νέες διαδικασίες και το άλλο με τη ψηφιοποίηση των αρχείων των Υποθηκοφυλακείων. Λόγω της σπουδαιότητάς τους έχουν ήδη δρομολογηθεί από τη Διοίκηση του Φορέα προκειμένου να ξεκινήσει όσο το δυνατόν συντομότερα η υλοποίησή τους.

Ειδικότερα, έχει κυκλοφορήσει η τελική έκδοση του τεύχους προκήρυξης του έργου της ψηφιοποίησης των αρχείων όλων των Υποθηκοφυλακείων της χώρας. Πρόκειται για ένα τεράστιο έργο αξίας **238.366.725,00 €**, το οποίο χρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση και αντικείμενό του αποτελεί η ψηφιοποίηση **του συνόλου των αρχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών**, καθώς και η υλοποίηση ηλεκτρονικών Εφαρμογών και Συστήματος Διαχείρισης εγγράφων & Ψηφιακών Αρχείων, στο οποίο διαμέσου διαδικτυακής πύλης θα μπορούν να έχουν πρόσβαση οι νόμιμα ενδιαφερόμενοι χρήστες (πολίτες, δικηγόροι, συμβαλαιογράφοι, κ.ά). Η ψηφιοποίηση περιλαμβάνει τόσο τη σάρωση των στοιχείων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών όσο και την καταχώρηση βασικών στοιχείων τους σε εξειδικευμένο σύστημα διαχείρισης εγγράφων & ψηφιακών αρχείων, ώστε να δημιουργηθεί ένα επίσημο ψηφιακό αντίγραφο του συστήματος το οποίο θα μπορεί να χρησιμοποιείται εφεξής για να διενεργείται έρευνα στα στοιχεία του υποθηκοφυλακείου¹⁸.

¹⁸ Διακήρυξη για τη Σύναψη Συμφωνίας Πλαίσιο σε Τμήματα με Αντικείμενο την Παροχή Υπηρεσιών «Ψηφιοποίησης για το Εθνικό Κτηματολόγιο».

Ο τρίτος στόχος συνδέεται με τον ψηφιακό μετασχηματισμό του Φορέα και ειδικότερα με την αναβάθμιση των ψηφιακών υπηρεσιών που προσφέρει, τη διαλειτουργικότητά τους με άλλα συστήματα του Δημοσίου και την καθολικότητά τους στο σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών. Παράλληλα, καθώς το ελληνικό Κτηματολόγιο προσδοκά να είναι ο μόνος αξιόπιστος κόμβος διάθεσης αξιόπιστων, ποιοτικών και ψηφιακά προσβάσιμων πληροφοριών και υπηρεσιών για την ακίνητη περιουσία και γεωχωρικών δεδομένων που σχετίζονται με αυτά, αναλαμβάνει μία σειρά από δράσεις για την ανάπτυξη ψηφιακής γεωχωρικής υποδομής και πληροφοριακού συστήματος στον τομέα της διαχείρισης δασών και κτηματολογίου σε εθνικό επίπεδο.

Τέλος, ο τέταρτος στόχος περιλαμβάνει έργα για την επικαιροποίηση του χαρτογραφικού υποβάθρου της χώρας, για την αλλαγή στο χωρικό μοντέλο δεδομένων του Κτηματολογίου και για την παρακολούθηση των μορφών κάλυψης και χρήσεων της γης ώστε να επιτευχθεί η συγκέντρωση, οργάνωση και ομογενοποίηση νέων ή παράγωγων συνόλων γεωχωρικών δεδομένων.

Αυτό που συμπεραίνεται, πάντως, από το στρατηγικό πλάνο του Ελληνικού Κτηματολογίου για την τετραετία που μόλις αρχίσαμε να διανύουμε είναι η ανάγκη για αναβάθμισή του και ανάδειξή του στο μόνο θεσμό που θα διασφαλίζει τη χρηστή διακυβέρνηση όλων των θεμάτων που σχετίζονται με τη γη και περιουσία. Ενώ, παράλληλα φαίνεται πως ο Φορέας κατανόησε ότι ένα καλά προσαρμοσμένο κτηματολογικό σύστημα λειτουργεί στην πραγματικότητα ως ραχοκοκαλιά στην κοινωνία και αυτό φιλοδοξεί να επιτύχει με τους στρατηγικούς του στόχους.

δ. Ψηφιακές υπηρεσίες του Ελληνικού Κτηματολογίου

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι για το Ελληνικό Κτηματολόγιο στον τομέα των ηλεκτρονικών υπηρεσιών επήλθε μία τεράστια αναβάθμιση την τελευταία τετραετία. Αυτό συνέβη αφενός γιατί το επιτάσσουν οι καιροί (ελληνική κρίση, εποχή κορωνοϊού κλπ) αφετέρου γιατί το επιτάσσει η ανάγκη δημοσιότητας και ευρείας χρήσης των κτηματολογικών δεδομένων. Εξάλλου, η δημιουργία υποδομής χωρικών δεδομένων αποτελεί υποχρέωση των κρατών μελών της Ε.Ε., σύμφωνα με την 2007/2/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, τη γνωστή οδηγία Inspire, ενώ ενσωματώθηκε στην Ελληνική Νομοθεσία με το ν.3882/2010.

Η υποδομή INSPIRE βασίζεται στις υπάρχουσες υποδομές των γεωχωρικών δεδομένων κάθε χώρας της ΕΕ, οι οποίες είναι συμβατές μεταξύ τους βάσει κοινών προδιαγραφών και δημιουργήθηκε με στόχο την εύκολη ανταλλαγή γεωχωρικών δεδομένων μεταξύ των δημόσιων φορέων των χωρών αυτών, αλλά και την εύκολη πρόσβαση των Ευρωπαίων πολιτών σε αυτά. Ο Φορέας «Ελληνικό Κτηματολόγιο» έχει προβεί στη δημιουργία της Γεωπύλης Γεωχωρικών Δεδομένων «INSPIRE» μέσω της οποίας οι χρήστες έχουν τη δυνατότητα θέασης, τηλεφόρτωσης και αναζήτησης πληροφοριών των διαθέσιμων γεωχωρικών δεδομένων.

Καθώς πολλοί δημόσιοι φορείς διαθέτουν γεωχωρικά δεδομένα, αλλά δε βρίσκονται σε ένα σημείο συγκεντρωμένα τα στοιχεία αυτά ούτε είναι εφικτή η δημιουργία και λήψη των νέων δεδομένων με αποτέλεσμα οι χρήστες να δαπανούν χρόνο και χρήμα, το στέλεχος του Κτηματολογίου κ. Α. Βαρελά παρουσίασε πρόταση με τίτλο «Ενιαία διαδικτυακή, διαδραστική πλατφόρμα εθνικών γεωχωρικών δεδομένων». Η ιδέα αυτή για τη δημιουργία της νέας ενιαίας πλατφόρμας σε μορφή συμβατή με την Ευρωπαϊκή Οδηγία Inspire απέσπασε στις 8/7/22 το 2^ο βραβείο του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης στην κατηγορία «Καλύτερη νέα ιδέα / Οικονομία, Ανάπτυξη και Επιχειρηματικότητα» ανοίγοντας το δρόμο στον εμπλουτισμό και την επικράτηση της Γεωπύλης του Ελληνικού Κτηματολογίου στη χώρα μας.

Ακόμη, το Ελληνικό Κτηματολόγιο, σε εφαρμογή του ν. 4685/2020, σχεδίασε και ανέπτυξε διαδικτυακή πλατφόρμα για την ανάρτηση και θέαση των ορίων των προστατευόμενων περιοχών του δικτύου «Natura 2000» σε εθνικό επίπεδο και παρέχει σε κάθε ενδιαφερόμενο τη δυνατότητα για την δωρεάν έκδοση και χορήγηση ηλεκτρονικού πιστοποιητικού, με το οποίο βεβαιώνεται η εντός/εκτός ορίων ΕΖΔ και ΖΕΠ έκταση/γεωτεμάχιο σε εθνικό επίπεδο. Το δίκτυο «Natura 2000» αποτελεί ένα Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο περιοχών, οι οποίες φιλοξενούν φυσικούς τύπους οικοτόπων και οικοτόπους ειδών, το οποίο στοχεύει στην μακροπρόθεσμη διατήρηση των πιο πολύτιμων και των πλέον απειλούμενων ειδών χλωρίδας και πανίδας.

Παράλληλα, για τον εντοπισμό της αυθαίρετης δόμησης στις περιοχές της Βορειοανατολικής Αττικής που επλήγησαν από πυρκαγιές το 2009 και για τη μετέπειτα προστασία των καμένων εκτάσεων, το Ελληνικό Κτηματολόγιο ανέλαβε την ανάπτυξη και λειτουργία ενός συστήματος τηλεπισκοπικής περιοδικής χαρτογράφησης.

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο από το 2013 έχει οριστεί, ως μέλος του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος (ΕΟΠ), Θεματικό Κέντρο Αναφοράς για την Ελλάδα για θέματα κάλυψης γης και Δασών. Ένα από τα κυριότερα προγράμματα του ΕΟΠ είναι το COPERNICUS LAND MONITORING, που αφορά σε ένα ευρωπαϊκό σύστημα παρακολούθησης γης, με σκοπό την παραγωγή πληροφοριών για τη γη, τη θάλασσα, την ατμόσφαιρα, την κλιματική αλλαγή, την διαχείριση εκτάκτων αναγκών και την ασφάλεια. Στο πλαίσιο του προγράμματος Copernicus, υλοποιείται το Corine Land Cover (CLC). Το CLC είναι ένα πρόγραμμα χαρτογράφησης κάλυψης/χρήσεων γης σε ευρωπαϊκό όμως επίπεδο και το μοποίο παράγει χωρικά δεδομένα σχετικά με την κάλυψη/χρήση γης και τις μεταβολές τους στο χρόνο.

Το Ελληνικό Σύστημα Εντοπισμού HEPOS (HEllenic POsitioning System) είναι ένα σύστημα το οποίο σχεδίασε, υλοποίησε και λειτουργεί το Ελληνικό Κτηματολόγιο, για την παροχή υπηρεσιών προσδιορισμού θέσης, με υψηλή ακρίβεια, αξιοποιώντας το σύνολο των υφιστάμενων δορυφορικών συστημάτων εντοπισμού (GPS, GLONASS, GALILEO, BEIDOU). Το σύστημα αποτελείται από 98 μόνιμους σταθμούς αναφοράς, κατανομημένους σε ολόκληρη τη χώρα. Οι μετρήσεις των σταθμών συγκεντρώνονται, σε πραγματικό χρόνο, στο Κέντρο Ελέγχου, το οποίο βρίσκεται στις εγκαταστάσεις του Ελληνικού Κτηματολογίου, όπου γίνεται η επεξεργασία, αρχειοθέτηση, διάθεση και αποστολή των δεδομένων προς τους χρήστες. Οι χρήστες του συστήματος μπορούν να λαμβάνουν τα δεδομένα είτε σε πραγματικό χρόνο, είτε σε μεταγενέστερο χρόνο, μέσω του δικτυακού τόπου του HEPOS.

Η συμβολή του Ελληνικού Κτηματολογίου είναι ιδιαίτερα σημαντική, όμως, και για την υλοποίηση του δασικού χάρτη, καθώς αναπτύσσει, υποστηρίζει και αναβαθμίζει διαδικτυακές εφαρμογές για την ηλεκτρονική ανάρτηση των δασικών χαρτών και την υποβολή αντιρρήσεων και αιτήσεων διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων αναπτύσσει, υποστηρίζει και αναβαθμίζει διαδικτυακές εφαρμογές για την ηλεκτρονική θέαση των κυρωμένων, από τις αρμόδιες Δασικές Υπηρεσίες, χαρτών.

Επιπρόσθετα, παρέχονται ηλεκτρονικές υπηρεσίες στους πολίτες για όλα τα στάδια της κτηματογράφησης. Μέσω των ψηφιακών υπηρεσιών οι χρήστες έχουν τη δυνατότητα υποβολής της δήλωσης ιδιοκτησίας τους, καθώς και υποβολής αναφορών. αντιρρήσεων μετά την ανάρτηση. Μπορούν ακόμα να υποβάλουν

εκπρόθεσμα τη δήλωση ιδιοκτησίας τους, να εκδώσουν πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, να αιτηθούν τη διόρθωση ή τη συμπλήρωση στα δικαιώματά τους κατά τη διάρκεια της ανάρτησης και τέλος να δουν τα στοιχεία τόσο της προανάρτησης όσο και της ανάρτησης.

Τέλος, όσον αφορά στο λειτουργούν κτηματολόγιο υπάρχουν πολλές ψηφιακές υπηρεσίες που διατίθενται τόσο για τους πολίτες όσο και για τους επαγγελματίες. Η έρευνα των κτηματολογικών στοιχείων από τις Περιφερειακές Υπηρεσίες μπορεί να γίνει και μέσω ηλεκτρονικής σύνδεσης από τους χρήστες.

Ειδικότερα, η διαδικτυακή υπηρεσία για την ηλεκτρονική υποβολή εγγραπτέων πράξεων αποτελεί ένα Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα του Ελληνικού Κτηματολογίου (αφορά μόνο στις εγγραπτέες πράξεις στο σύστημα κτηματολογίου, καθώς επί του παρόντος δε διατίθενται στο ΣΜΥ και στο σύστημα ενεχύρου) βάσει της οποίας οι Συμβολαιογράφοι και οι δικηγόροι μπορούν να υποβάλουν ηλεκτρονικά τις πράξεις που συντάσσουν ή έγγραφα που διακινούν οι ίδιοι και να παραλαμβάνουν μετά το πέρας της διαδικασίας το πιστοποιητικό καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης που υπέβαλαν ή την απορριπτική απόφαση του Προϊσταμένου σε περίπτωση που η πράξη τους κριθεί απορριπτέα.

Η λειτουργία του δικτύου υποστηρίζεται από το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα που έχει τη μορφή διαδικτυακής ηλεκτρονικής πλατφόρμας συναλλαγών μέσω της οποίας διεκπεραιώνονται οι διαδικασίες που περιλαμβάνουν: δημιουργία «ψηφιακού φακέλου», υποβολή πράξης προς καταχώριση, την επιβεβαίωση καταβολής τελών και δικαιωμάτων, τον έλεγχο της πράξης, και τέλος την έκδοση πιστοποιητικού ή απορριπτικής απόφασης.

Το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα έχει διαλειτουργικότητα με το ΔΙΑΣ και με λοιπές ηλεκτρονικές εφαρμογές του Ελληνικού Κτηματολογίου, αφού ορισμένες υπηρεσίες που περιγράφονται κατωτέρω διεκπεραιώνονται μέσω αυτών των συστημάτων και αυτόματα γίνεται ενημέρωση του περιγραφόμενου συστήματος.

Βασικές υπηρεσίες που υποστηρίζει ο ολοκληρωμένος μηχανισμός είναι:

- Προετοιμασία ψηφιακού φακέλου από τον συμβολαιογράφο/δικηγόρο σύμφωνα με συγκεκριμένες προδιαγραφές.
- Υποβολή πράξης προς καταχώριση, η οποία λαμβάνει χρονική προτεραιότητα της στιγμή της υποβολής και λαμβάνει αριθμό πρωτοκόλλου στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

- Έλεγχος νομιμότητας για την αποδοχή ή απόρριψη της πράξης, καταγραφή τυπικών ελλείψεων και ενημέρωση του ενδιαφερόμενου, «ξεκλείδωμα» του ψηφιακού φακέλου ώστε να υποβληθούν τα τυχόν ελλείποντα έγγραφα-στοιχεία.
- Υπολογισμός τελών και δικαιωμάτων από το Κτηματολογικό Γραφείο και αποστολή του εντύπου οφειλής τελών στον ενδιαφερόμενο.
- Επιβεβαίωση πληρωμής, η οποία πραγματοποιείται με αυτοματοποιημένη διαδικασία μεταξύ Κτηματολογίου και ΔΙΑΣ μέσω ανταλλαγής αρχείων.
- Επεξεργασία/ καταχώριση της πράξης και χορήγηση πιστοποιητικού, εφόσον υπάρχει ανάλογο αίτημα, είτε απορριπτικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου.

Μία μεγάλη μεταρρύθμιση στις ψηφιακές συναλλαγές με το λειτουργούν κτηματολόγιο αποτελεί η καθιέρωση της υποχρεωτικής ηλεκτρονικής συναλλαγής από 01/05/22 σε όλα τα πιστοποιητικά και τα αντίγραφα τόσο στο σύστημα κτηματολογίου όσο και στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Αυτό οδήγησε σε μεγάλη αποσυμφόρηση των γραφείων. Παράλληλα, επιχειρήθηκε να ισχύσει η υποχρεωτική χρήση των εκάστοτε διαθέσιμων ηλεκτρονικών υπηρεσιών υποβολής αιτήσεων καταχώρισης πράξεων από συναλλασσόμενους επαγγελματίες (σήμερα αφορά μόνο σε αιτήσεις πράξεων που κατατίθενται από δικηγόρους και συμβολαιογράφους), λαμβάνοντας υπόψη τον ιδιαίτερα υψηλό φόρτο επισκεπτών στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα και τα προβλήματα διαχείρισης που παρατηρούνται μετά την άρση των περιοριστικών υγειονομικών μέτρων. Ωστόσο, αυτή η απόφαση βρήκε ισχυρές αντιδράσεις από τους επαγγελματικούς συλλόγους και τελικά αποφασίστηκε η αναβολή της υποχρεωτικότητας για πράξεις που κατατίθενται από δικηγόρους και συμβολαιογράφους έως και την 31/10/22.

Τέλος, για την εξυπηρέτηση του κοινού με τα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα έχει ενεργοποιηθεί πλατφόρμα myKTIMATOLOGIOlive, μέσω της οποίας οι πολίτες και οι επαγγελματίες μπορούν να κλείνουν ραντεβού διαδικτυακά και μέσω προγραμματισμένης τηλεδιάσκεψης να συζητούν τα θέματα που τους απασχολούν. Λειτουργήσε στην αρχή πιλοτικά στο ΚΓ Αττικής και τα μέχρι τώρα αποτελέσματα ήταν άκρως ενθαρρυντικά, ενώ από τις αρχές του Ιουλίου 2022 επεκτάθηκε σε άλλες 12 Π.Υ. και σταδιακά πρόκειται να

εφαρμοστεί σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

2. Ορισμός και σκοπός Υποθηκοφυλακείου

Ο θεσμός του Υποθηκοφυλακείου εισήχθη στην Ελλάδα στις 23/04/1836. Η υποθήκη, ως ισχύει σήμερα στο ελληνικό δίκαιο, διαμορφώθηκε κυρίως στο νεότερο γαλλικό δίκαιο, κατ' αρχήν από δύο νόμους της γαλλικής επανάστασης και στη συνέχεια από το γαλλικό Αστικό Κώδικα (Code Civil) 38 , ο οποίος τους τελειοποίησε. Οι πρώτες συστηματικές πηγές του νεότερου ελληνικού δικαίου των υποθηκών μετά την επανάσταση του 1821 και τη σύσταση του ελληνικού κράτους, διατυπώνονται στο νόμο της 11/12 Αυγούστου 1836 «περί υποθηκών» και στο Διάταγμα της 21/23 Σεπτεμβρίου 1836 «περί εκτελέσεως του περί υποθηκών νόμου»¹⁹. Τα Γραφεία Υποθηκών συστάθηκαν το 1836 στην έδρα κάθε ειρηνοδικείου. Ωστόσο, δεν συστάθηκαν υποθηκοφυλακεία σε 16 ειρηνοδικεία, τα οποία ανέλαβαν την εργασία αυτή²⁰.

Το Υποθηκοφυλακείο είναι η δημόσια υπηρεσία στην οποία κατατίθενται επίσημα και φυλάσσονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων, καθώς και τα βάρη (υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις) που τα βαρύνουν. Επίσης, στα Υποθηκοφυλακεία φυλάσσονται και δικαστικές αποφάσεις σχετικές με τα ακίνητα και γενικά κάθε πράξη που επηρεάζει τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου. Το σύστημα αυτό «πληροφορεί» για το υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς, αλλά η μεταγραφή ή εγγραφή στο αντίστοιχο βιβλίο καταχωρίζεται με βάση τα δικαιοπρακτούντα πρόσωπα και όχι τα ακίνητα²¹. Τα Υποθηκοφυλακεία, επομένως, παρέχουν πληροφορίες για το υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς, ενώ οι πράξεις που μεταγράφονται σε αυτά σχετίζονται κυρίως με τα δικαιώματα και τις μεταβολές επί των ακινήτων.

Ο σκοπός του Υποθηκοφυλακείου αρχικά ήταν να εξασφαλιστούν οι εγγραφές των υποθηκών, αλλά με την πάροδο των ετών και την αδυναμία σύστασης του Εθνικού Κτηματολογίου τελικά αποτέλεσε τον μόνο Φορέα καταγραφής των

¹⁹ Μ.Ιακωβίδου, Η εμπράγματη υποθηκική αγωγή κατά τον Αστικό Κώδικα και το ν.δ. 17.7./13.8.1923 «περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών», Διπλωματική εργασία, ΔΠΘ, σελ.10

²⁰ Δ. Μοσχόπουλος, Η διάρθρωση των υπηρεσιών, Σημειώσεις

²¹ Ε. Δημοπούλου, Κτηματολόγιο Υποθηκοφυλακεία και Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕΜΠ

εμπράγματος δικαιωμάτων επί της ακίνητης περιουσίας. Είναι γεγονός, εξάλλου ότι παρά τα σημαντικά μειονεκτήματά του, σε όλη τη διάρκεια της λειτουργίας του επιτέλεσε το βασικό σκοπό του, δηλαδή τη δημοσιοποίηση των έννομων σχέσεων επί ακινήτων, επιτυχώς.

3. Εθνικό Κτηματολόγιο

α. Ιστορική αναδρομή

Η καταγραφή των χωρικών δεδομένων και η σύσταση του θεσμού του Ελληνικού Κτηματολογίου αποτέλεσαν ζητούμενο που απασχόλησε το Ελληνικό Κράτος από τη συγκρότησή του. Όπως αναφέρεται και στην έκθεση της ΕΛΙΑΜΕΠ²² σχετικά με τις μεταρρυθμίσεις στη Δημόσια Διοίκηση στη διάρκεια της κρίσης: «Η καταγραφή των εθνικών γαιών ήταν ιδιαίτερα σημαντική εκείνη την περίοδο, καθώς αποτελούσαν την μόνη σημαντική πηγή πόρων για το νεοσύστατο κράτος, εγγύηση των μεγάλων δανείων για τον αγώνα της ανεξαρτησίας και υπήρχε συστηματική πίεση από την πλευρά των Μεγάλων Δυνάμεων εκείνης της εποχής για την καταγραφή τους²³».

Ήδη από το 1836 ο Όθωνας έκανε την πρώτη προσπάθεια καταγραφής σύνταξης κτηματολογίου με την έκδοση του διατάγματος «Περί Κτηματολογίων» κατά το γερμανικό σύστημα. Το «Κτηματολόγιο» το 1836 ήταν το ειδικό δημόσιο βιβλίο, στο οποίο εγγράφονται στο όνομα του ιδιοκτήτη: α) το είδος του κτήματος που αυτός κατέχει, β) η ονομασία του ακινήτου, γ) η θέση, δ) τα όρια, ε) η έκταση ή το μέγεθος ως «έγγιστα» και στ) οι τίτλοι ιδιοκτησίας του.

Επί κυβερνήσεως Ελ. Βενιζέλου για πρώτη φορά συνδέθηκε άρρηκτα ο θεσμός του Κτηματολογίου με τη δημοσιότητα, την ασφάλεια της ιδιοκτησίας και την κτηματική πίστη με την σύνταξη του ν. ΓΧΝΖ/1910 «περί του κτηματικού χαρτιού και οριοθεσίας ακινήτων κτημάτων». Δεκατρία χρόνια αργότερα ψηφίστηκε το Ν.Δ. της 5/22 Σεπτεμβρίου 1923 "Περί κωδικοποιήσεως των περί κτηματογραφίσεως αστικών ακινήτων διατάξεων τροποποιημένων", το οποίος συμπληρώθηκε με το ν.4351/29 και συστήθηκε το κτηματολογικό γραφείο στην πρωτεύουσα, χωρίς αποδεικτική ισχύ και κάλυπτε τμήματα του Π. Φαλήρου και της Καλλιθέας.

²² ΕΛΙΑΜΕΠ: Ελληνικό Ίδρυμα Ευρωπαϊκής και Εξωτερικής Πολιτικής

²³ Κ. Σπανού, Μεταρρυθμίσεις στη Δημόσια Διοίκηση στη διάρκεια της κρίσης, Επισκόπηση/Περιγραφή/Αποτίμηση, 2018, ΕΛΙΑΜΕΠ,

Με το υπ'αρ.132/01.09.29 Διάταγμα του τότε Ιταλού Κυβερνήτη Mario Lago (Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου²⁴), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθ.8 του ν.510/1947 θεσπίστηκε το Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου (Ρόδου, Κω και τμήματος Λέρου, το οποίο και αποτέλεσε την πρώτη ουσιαστική εμπειρία του θεσμού στην Ελλάδα. Βασίστηκε στο κεντροευρωπαϊκό μοντέλο, δηλαδή στις νομοθεσίες που ισχύουν για το Κτηματολόγιο στη Γερμανία, στην Αυστρία και στην Ελβετία, ενώ το ίδιο αυτό πρότυπο τέθηκε ως βάση και για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου²⁵.

β. Ορισμός και σκοπός Εθνικού Κτηματολογίου

Το Εθνικό Κτηματολόγιο ορίζεται στο άρθ.1 του ν.2664/98 ως «σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας» και αποσκοπεί στον «ακριβή καθορισμό των ορίων των ακινήτων και στη δημοσιότητα των εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων και βαρών, με τρόπο που διασφαλίζει τη δημόσια πίστη, προστατεύοντας κάθε καλόπιστο συναλλασσόμενο που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές».

Το Εθνικό Κτηματολόγιο:

1. Καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν ή αλλάζουν δικαιώματα σε ακίνητα.
2. Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει, καθώς η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας
3. Καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου.
4. Αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία

²⁴ Σχετικά με τον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου βλέπετε: Α. Βαρβαρέσος, Ο θεσμός των κτηματικών βιβλίων και ο τρόπος της εν Ελλάδι εισαγωγής των, Αθήνα 1940, Φ. Δρακίδη, Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου, ΝοΒ 33, 1985, σελ. 1688, Π. Θεοδωρόπουλος, Το ισχύον εν Δωδεκανήσω Δίκαιον, Αθήνα 1964, Ι. Σόντης, Η προστασία του τρίτου κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, Νο18, 1970, σελ. 263, του ιδίου, Η καλή πίστις κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, ΝοΒ 20, 1972, σελ. 1385, Δ. Σαλαμαστράκης, Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου – Κω. Νομολογία Άρειου Πάγου, έκδ. Δικηγορικού Συλλόγου Ρόδου, 1998, Θ. Φραράκης, Πενήντα χρόνια διοικητικής εφαρμογής του Κτηματολογικού Κανονισμού Ρόδου, ΝοΒ 47, 1999, σελ.354

²⁵ Π. Ματθαίου, Το δίκαιο του Εθνικού Κτηματολογίου, 2019, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ.2-3

5. Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία, ιδίως στην περιφέρεια, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω άτυπων μεταβιβάσεων.

Επιπρόσθετα, για να εξασφαλιστεί η αρχή του ανοικτού και πολυδύναμου Κτηματολογίου δύνανται να καταχωρούνται και πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με τη χρήση της γης, τους όρους και περιορισμούς της δόμησης κλπ. Για το σκοπό αυτό οι αρμόδιες διοικητικές και δικαστικές αρχές πρέπει να κοινοποιούν αμελλητί στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο κάθε κανονιστική ή ατομική πράξη που ορίζει ή επιφέρει μεταβολή ιδίως στις χρήσεις της γης και στους όρους και περιορισμούς δόμησης ακινήτων, ανεξαρτήτως άλλης μορφής δημοσιότητας που προβλέπουν οι εκάστοτε κανονιστικές διατάξεις. Έως σήμερα, πάντως, οι πληροφορίες αυτές δε συλλέγονται συστηματικά, καθώς η μη κοινοποίησή τους δεν επιφέρει την παρακώλυση των έννομων αποτελεσμάτων τους με αποτέλεσμα να οδηγηθεί σε σχετική αδράνεια η εν λόγω υποχρέωση²⁶.

Αναφορικά με τον σκοπό του Κτηματολογίου, αυτός σχετίζεται άμεσα με κάθε αναπτυξιακή προσπάθεια και θεωρείται προϋπόθεση αυτής, γεγονός που αποτυπώνεται και στην αιτιολογική έκθεση του Ν. 2742/99 "Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ Α' 207/99).

Το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου συγκροτείται από δύο βασικά νομοθετήματα και τις τροποποιήσεις αυτών, ένα για την κτηματογράφηση και ένα για την τήρηση και λειτουργία του Κτηματολογίου.

α) Η διαδικασία της κτηματογράφησης διέπεται από το ν.2308/1995

β) Η λειτουργία του κτηματολογίου από το ν.2664/98

γ. Νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ν.4512/18)

Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», ιδρύθηκε με το ν. 4512/2018 (ΦΕΚ Α' 5), καθώς προκρίθηκε ως οριστική λύση για το ζήτημα που τέθηκε την πρώτη περίοδο της ελληνικής κρίσης: τη δημιουργία ενός νέου ενιαίου οργανισμού για το Κτηματολόγιο, αλλά και την «πλήρη διοικητική και οργανωτική υπαγωγή των Κτηματολογικών Γραφείων στο ΥΠΕΚΑ και την οργάνωσή

²⁶ Π. Ματθαίου, Το δίκαιο του Εθνικού Κτηματολογίου, 2019, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ.15

τους, έως το 2020 με πιο ορθολογικό και αποτελεσματικό τρόπο».²⁷ Στο Δελτίο Τύπου²⁸ του Υπουργείου Περιβάλλοντος στις 13 Δεκεμβρίου 2017 με θέμα: «Σε δημόσια διαβούλευση το σχέδιο νόμου σύστασης του Οργανισμού Εθνικού Κτηματολογίου», αναφέρεται ότι η νομική μορφή του Οργανισμού ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου επιλέχθηκε για δύο βασικούς λόγους:

- «Ο νομικός έλεγχος και η καταχώριση των δικαιωμάτων των πολιτών συνιστά άσκηση

δημόσιας εξουσίας και επομένως δεν μπορεί παρά να ανατεθεί σε όργανο που ανήκει στο Κράτος.

- Τα δεδομένα που τηρούνται στο Κτηματολόγιο αφορούν την ακίνητη περιουσία των πολιτών και του Δημοσίου σε όλη την επικράτεια και εξυπηρετούν άμεσα δημόσιους σκοπούς. Συνεπώς, η κυριότητα και η συναφής διαχείριση/εκμετάλλευσή τους, οφείλει να ανήκει αποκλειστικά στο Κράτος».

Εποπτευόταν αρχικά από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς με βάση το αρθ.1, παρ.2 του ΠΔ 3 (ΦΕΚ Α΄/3/06.01.21), η εποπτεία του νηδδ με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το οποίο συνεστήθη με το άρθ.1 του ν.4512/18, μεταφέρθηκε από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας στον Υπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης και τέλος με βάση το άρθ. 1 της υπ΄αρ. 1034 απόφασης ανάθεσης αρμοδιοτήτων του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Επικρατείας (ΦΕΚ Β΄/22/08.01.21) στον Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Σκοπός του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» είναι η διασφάλιση της αξιοπιστίας, δημοσιότητας και διαθεσιμότητας των χωρικών και νομικών δεδομένων που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία και η διασφάλιση της δημόσιας πίστης και ασφάλειας των συναλλαγών, σε σχέση με τα δεδομένα αυτά²⁹. Ο σκοπός αυτός επιτυγχάνεται με την καταχώριση νομικών και τεχνικών πληροφοριών, για τον ακριβή καθορισμό της θέσης και των ορίων των ακινήτων και τη δημοσιότητα των εγγραπτέων δικαιωμάτων και βαρών μέσω της σύνταξης, τήρησης, ενημέρωσης και

²⁷ Κ. Σπανού, Μεταρρυθμίσεις στη Δημόσια Διοίκηση στη διάρκεια της κρίσης, Επισκόπηση/Περιγραφή/Αποτίμηση, 2018, ΕΛΙΑΜΕΠ, σελ.128

²⁸ ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ ΥΠΕΝ, 13 Δεκεμβρίου 2017, «Σε δημόσια διαβούλευση το σχέδιο νόμου σύστασης του Οργανισμού Εθνικού Κτηματολογίου», <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&snid=5323&language=el-GR>

²⁹ Εισηγητική Έκθεση Νόμου 4512/2018 <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efcb950-340c4fb76a24/r-dimetr-eisig-synolo2.pdf>

λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου. Στο σκοπό του επίσης περιλαμβάνεται και η γεωδαιτική και χαρτογραφική κάλυψη της χώρας, καθώς και η δημιουργία και τήρηση ψηφιακών γεωχωρικών δεδομένων. Βασικές επιλογές στη δημιουργία του νέου ενιαίου Φορέα για τη διασφάλιση του βασικού σκοπού του αποτελούν, κατά την εισηγητική έκθεση του νόμου, ο δημόσιος χαρακτήρας του, η διοικητική και οικονομική του αυτοτέλεια, καθώς και η παροχή υπηρεσιών και των δύο συστημάτων από τις Περιφερειακές Υπηρεσίες.

4. Οργάνωση και διάκριση Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων

α. Οργάνωση και διάκριση Υποθηκοφυλακείων

Τα Υποθηκοφυλακεία συστήνονται στην περιφέρεια κάθε πρωτοδικείου όπου εγγράφονται υποθήκες και προσημειώσεις στα κτήματα που βρίσκονται στην κατά τόπο περιφέρεια του Ειρηνοδικείου, που είναι κατά κανόνα και η περιφέρεια αρμοδιότητας του Υποθηκοφυλακείου. Τα Πρωτοδικεία στα οποία υπάγονται και ομαδοποιούνται τα Υποθηκοφυλακεία, ακολουθούν κατά κανόνα τα όρια των νομών με κάποιες εξαιρέσεις όπου νομοί διαιρούνται σε περισσότερα πρωτοδικεία ή τα όρια πρωτοδικείων και νομών διαφοροποιούνται από αναντιστοιχία κάποιων Ο.Τ.Α. Ιστορικά φαίνεται ότι τα υποθηκοφυλακεία ακολούθησαν τα όρια των ειρηνοδικείων, που ακολούθησαν τα όρια των επαρχιών και στη συνέχεια συνεχίστηκε η διαίρεση των ειρηνοδικείων σε περισσότερα υποθηκοφυλακεία. Σε πολλές περιπτώσεις υπάρχουν αλληλεπικαλύψεις μεταξύ των υποθηκοφυλακείων, δηλαδή κάποιοι Ο.Τ.Α. υπάγονται σε περισσότερα από ένα υποθηκοφυλακεία. Οι περιπτώσεις αυτές οφείλονται σε κοινωνικούς παράγοντες, όπως η απαίτηση των ίδιων των κατοίκων να υπάγονται σε κάποιο συγκεκριμένο υποθηκοφυλακείο.

Τα Υποθηκοφυλακεία διακρίνονται σε έμμισθα και άμισθα. Όλα τα Υποθηκοφυλακεία είναι δημόσιες υπηρεσίες και ως εκ τούτου η λειτουργία τους εποπτεύεται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης (άρθ. 7 του Π.Δ. 36/2000 Οργανισμός του Υπουργείου Δικαιοσύνης).

Τα έμμισθα³⁰ Υποθηκοφυλακεία είναι υπηρεσίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης και στελεχώνονται από δικαστικούς υπαλλήλους, ενώ συστάθηκαν με το ν.δ της 15 Οκτωβρίου 1923 «περί εμμίσθων υποθηκοφυλακείων».

Σύμφωνα με την Ένωση Άμισθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος, η ίδρυση 18 αμίσθων υποθηκοφυλακείων το 1951 με πρώτα αυτά του Χαλανδρίου και του Αμαρουσίου ήταν μια απολύτως δικαιολογημένη απάντηση στην ανάγκη των καιρών, καθώς μια σύντομη ιστορική ανάλυση της εξέλιξης του θεσμού των Υποθηκοφυλακείων επικεντρώνοντας στο αριθμητικό κριτήριο των γραφείων, απαντά στην ερώτηση γιατί και τότε ξεκίνησε η ίδρυση και λειτουργία του θεσμού των αμίσθων υποθηκοφυλακείων³¹.

Τα δε άμισθα Υποθηκοφυλακεία διακρίνονται σε ειδικά άμισθα και σε μη ειδικά άμισθα. Τα ειδικά άμισθα Υποθηκοφυλακεία διευθύνονται από άμισθο υποθηκοφύλακα, ο οποίος διορίζεται από τον Υπουργό Δικαιοσύνης κατόπιν επιτυχίας του σε σχετικό διαγωνισμό. Τα μη ειδικά άμισθα Υποθηκοφυλακεία διευθύνονται από τον αρχαιότερο συμβολαιογράφο στην έδρα του Υποθηκοφυλακείου.

β. Διάκριση Κτηματολογικών Γραφείων

Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μιας περιοχής, σταματάει να τηρείται το σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών και ξεκινάει να τηρείται το σύστημα του Κτηματολογίου. Φορείς τήρησης του Κτηματολογίου είναι τα Κτηματολογικά Γραφεία που έχουν συσταθεί βάσει του ν.4512/18, ή το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, εφόσον αυτό δεν έχει ακόμη απορροφηθεί από το νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Έως ότου, λοιπόν, ολοκληρωθεί η ένταξη όλων των υποθηκοφυλακείων της Χώρας στο Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο», τα Κτηματολογικά Γραφεία διακρίνονται σε:

- α) μεταβατικά ΚΓ και
- β) σε Κτηματολογικά Γραφεία μετά την ισχύ του ν.4512/18 (άτυπα μπορούν να χαρακτηριστούν ως οριστικά) ή άλλως Περιφερειακές Υπηρεσίες του νπδδ

³⁰ Εκτός από τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία που από τη σύστασή τους λειτουργούν υπό αυτό το καθεστώς, το 2017 με τη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 4456/2017 (Α' 24) 17 ειδικά άμισθα υποθηκοφυλακεία -στα οποία αποχώρησε ο υποθηκοφύλακας- μετατράπηκαν σε έμμισθα. Άτυπα αυτά τα υποθηκοφυλακεία καλούνται "εμμισθοποιημένα".

³¹ Για περισσότερες λεπτομέρειες βλ. <http://www.opengov.gr/ministryofjustice/?c=7882>

«Ελληνικό Κτηματολόγιο». Όπως αποτυπώνεται στο Ψηφιακό Οργανόγραμμα των Περιφερειακών Υπηρεσιών και περιγράφεται στο άρθρο 15 του ν.4512/2018, συστήνονται 17 Κτηματολογικά Γραφεία, τα οποία θα λειτουργούν σε επίπεδο Διεύθυνσης, ενώ κάθε Κτηματολογικό Γραφείο οργανώνεται και λειτουργεί σε επίπεδο Διεύθυνσης και διαρθρώνεται σε Τμήματα ως εξής: α) Νομικό Τμήμα, β) Τεχνικό Τμήμα και γ) Τμήμα Διοικητικής και Οικονομικής Υποστήριξης, δ) Υποκαταστήματα Κάθε Υποκατάστημα Κτηματολογικού Γραφείου οργανώνεται και λειτουργεί σε επίπεδο Τμήματος του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου.

Είναι σημαντικό σε αυτό το σημείο να σημειωθεί ότι τα μεταβατικά ΚΓ συνεχίζουν να εποπτεύονται από τον Υπουργό Δικαιοσύνης ως υπηρεσίες του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου, ενώ τα Κτηματολογικά Γραφεία εποπτεύονται από το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και ο ανώτερος ιεραρχικά Προϊστάμενος τους είναι ο Γενικός Διευθυντής του Φορέα.

5. Μετάβαση από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα Κτηματολογίου κατά το ν.2664/98 και τις λουπές ρυθμίσεις

α. Η έννοια της κτηματογράφησης και τα στάδια της

Για να γίνει κατανοητή η έννοια της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου και η μετάβαση από το ένα σύστημα στο άλλο, πρέπει πρώτα να αποσαφηνιστεί η έννοια της κτηματογράφησης, εφόσον για να ξεκινήσει η τήρηση του Κτηματολογίου σε μία περιοχή πρέπει πρώτα να ολοκληρωθεί η κτηματογράφησή της.

Τα τρία πρώτα προγράμματα κτηματογράφησης (α' και β' πιλοτικό, α' κύριο) άρχισαν να υλοποιούνται στα μέσα της δεκαετίας του '90. Την περίοδο αυτή, κτηματογραφήθηκε περίπου το 5% της ελληνικής επικράτειας (1,1 εκατ. οικόπεδα, 3,6 εκατ. Δικαιώματα). Τα πιλοτικά προγράμματα είχαν κατανεμηθεί με τέτοιο τρόπο, ώστε να καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα αστικών, αγροτικών και περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών. Η στρατηγική αυτή οδήγησε στην αποτύπωση των ιδιαιτεροτήτων, που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων στην Ελλάδα. Τον Ιούνιο του 2008 ξεκίνησε η δεύτερη γενιά κτηματογραφήσεων, η οποία περιλάμβανε 107 δήμους και κοινότητες³², ενώ η τρίτη γενιά κτηματογραφήσεων

³² Β.Ε. Σωτηροπούλου – Μ. Χανιωτάκη, Το Εθνικό Κτηματολόγιο ως εργαλείο ανάπτυξης – Το παράδειγμα της κτηματογράφησης του Πύργου Ηλείας, Διπλωματική Εργασία, 2014, ΑΠΘ

ξεκίνησε το 2014 και περιλάμβανε 268 ΟΤΑ. Τέλος, το 2016 άρχισε να υλοποιείται η τέταρτη γενιά, στην οποία εντάσσονται όλες οι υπόλοιπες περιοχές της χώρας (13 Περιφέρειες, 57 Περιφερειακές Ενότητες, 4025 ΟΤΑ)³³.

Η καθυστέρηση που παρατηρήθηκε στην ολοκλήρωση των πρώτων κτηματογραφήσεων οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην πολυπλοκότητα της διαδικασίας των αναθέσεων των προγραμμάτων μέσω διαγωνισμών, καθώς και στο γεγονός ότι πάρα πολλές μελέτες του κάθε προγράμματος έχουν δικαστικές εμπλοκές. Για να αντιμετωπιστεί αυτό το πρόβλημα και να μειωθεί δραστικά ο χρόνος για την ανακήρυξη του αναδόχου, πλέον η ανάθεση των καινούργιων προγραμμάτων γίνεται με κριτήριο την οικονομικότερη προσφορά.³⁴

Η κτηματογράφηση μίας περιοχής είναι μία πολύπλοκη διαδικασία που επί της ουσίας συνδυάζει τη συλλογή, επεξεργασία και καταγραφή των εμπράγματων και άλλων εγγραπτών δικαιωμάτων των δικαιοπρακτούντων με συγκεκριμένα ακίνητα. Παράλληλα, τα ακίνητα εντοπίζονται, απεικονίζονται και οριοθετούνται στα κτηματολογικά διαγράμματα. Η κτηματογράφηση ξεκινά με την κήρυξη μιας περιοχής υπό κτηματογράφηση και ολοκληρώνεται με την έναρξη λειτουργίας του συστήματος του Κτηματολογίου, το οποίο από τη χρονική αυτή στιγμή αντικαθιστά το σύστημα του μεταγραφών και υποθηκών στη συγκεκριμένη περιοχή³⁵.

Η κτηματογράφηση πραγματοποιείται σε στάδια που απαιτούν τη συμμετοχή των πολιτών και στάδια επεξεργασίας και διορθώσεων των δεδομένων, όπως αναφέρονται κατωτέρω:

- 1) Προετοιμασία για την υποβολή δηλώσεων
- 2) Υποβολή δηλώσεων από τους πολίτες
- 3) Επεξεργασία συλλεχθείσας πληροφορίας
- 4) Προανάρτηση (υποβολή αίτησης επανεξέτασης στοιχείων)
- 5) Διορθώσεις-Επικαιροποιήσεις
- 6) Ανάρτηση (υποβολή αιτήσεων διόρθωσης)
- 7) Εξέταση αιτήσεων-Λειτουργία επιτροπής εξέτασης υποθέσεων κτηματογράφησης
- 8) Τελικές διορθώσεις-Έλεγχοι

³³ Α. Ιωαννίδη – Ε. Ανδρεαδάκη – Γ. Αντωνόπουλος – Σ. Καγγελάρης, Εθνικό Κτηματολόγιο Κτηματογράφηση στην Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας, ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

³⁴ Β.Ε. Σωτηροπούλου – Μ. Χανιωτάκη, Το Εθνικό Κτηματολόγιο ως εργαλείο ανάπτυξης – Το παράδειγμα της κτηματογράφησης του Πύργου Ηλείας, Διπλωματική Εργασία, 2014, ΑΠΘ, σελ.47

³⁵ www.ktimatologio.gr

9) Ολοκλήρωση κτηματογράφησης - Λειτουργία Κτηματολογίου

Με αποφάσεις του νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» κηρύσσεται περαιωμένη η κτηματογράφηση και ορίζεται η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή. Τότε, είτε το κατά τόπον Υποθηκοφυλακείο αρχίζει να λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφεία είτε, εφόσον έχει ήδη συσταθεί, το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο/Υποκατάστημα αρχίζει να τηρεί το σύστημα Κτηματολογίου για την κτηματογραφημένη περιοχή.

Σημειώνεται ότι η κτηματογράφηση ορισμένων περιοχών δεν περιλαμβάνει την προανάρτηση (στάδια 4 και 5), καθώς και ότι με την πρόσφατη νομοθετική τροποποίηση (Ν.4821/2021) προβλέπεται μεταξύ άλλων η επίσπευση των διαδικασιών κτηματογράφησης. Πιο συγκεκριμένα, η διαδικασία της κτηματογράφησης μπορεί να ολοκληρώνεται πριν από την εκδίκαση των ενστάσεων, η οποία στην περίπτωση αυτή θα διενεργείται σε καθεστώς λειτουργίας του κτηματολογίου. Η πρόβλεψη αυτή συμβάλλει αποφασιστικά στην συντόμευση της διαδικασίας της κτηματογράφησης, αλλά απαιτεί σημαντικές αλλαγές και επιφέρει αυξημένο φόρτο εργασίας για μεγάλο μέρος των οργανικών μονάδων του Φορέα. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, στα Κτηματολογικά Γραφεία αναμένεται να αυξηθεί δραματικά ο όγκος των εργασιών, ιδίως κατά την πρώτη περίοδο, λόγω α) της εκδίκασης των υποβληθεισών ενστάσεων αλλά και β) των αυξημένων διορθώσεων που θα απαιτηθεί να γίνουν κατά την πρώτη περίοδο λειτουργίας τους.

Για να αντιμετωπιστούν οι επιπρόσθετες εργασίες που θα επωμισθούν οι Περιφερειακές Υπηρεσίες, έχει ήδη βγει σε διαβούλευση Διακήρυξη για τη Σύναψη Συμφωνίας – Πλαίσιο σε Τμήματα με αντικείμενο την «Παροχή υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης στις Περιφερειακές Δομές του Ελληνικού Κτηματολογίου». Αυτή η νομοθετική τροποποίηση, πάντως, αποτελεί σημαντική μεταρρύθμιση για το Κτηματολόγιο, καθώς αναμένεται να συμβάλει δραματικά στην ολοκλήρωση της κτηματογράφησης και να βελτιώσει την αποτελεσματικότητα³⁶ του Ελληνικού Κτηματολογίου.

β. Έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης

³⁶ Αποτελεσματικότητα για τη Δημόσια Διοίκηση είναι η ικανότητά της να εκπληρώνει τους στόχους της.

Ο ν.2664/98 προέβλεπε ότι από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, τα έμμισθα ή άμισθα Υποθηκοφυλακεία, στον οποίων την τοπική αρμοδιότητα εμπíπτουν οι κτηματογραφημένες περιοχές, λειτουργούν ως Κτηματολογικά Γραφεία και οι εγγραφές ακινήτων των κτηματογραφημένων περιοχών γίνονται μόνο στα κτηματολογικά βιβλία και λοιπά τηρούμενα στοιχεία. Τα βιβλία που έως τότε τηρούσε το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο επέχουν θέση αρχείου και φυλάσσονται από το Υποθηκοφυλακείο, το οποίο εκδίδει και τα απαιτούμενα αντίγραφα και πιστοποιητικά. Είναι προφανές ότι, κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από το τέλος της κτηματογράφησης και την παύση λειτουργίας των Γραφείων Κτηματογράφησης μέχρι την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου και των (μεταβατικών) Κτηματολογικών Γραφείων, οι συναλλαγές συνεχίζονται, με αποτέλεσμα αφενός να επέρχονται μεταβολές στα υπάρχοντα δικαιώματα αφετέρου να απουσιάζει αρμόδιο όργανο ενώπιον του οποίου θα μπορούσαν να υποβληθούν δηλώσεις ή αιτήσεις³⁷. Άλλωστε, δεν αποκλείεται να μην έχουν δηλωθεί και μεταβολές που επήλθαν σε χρόνο προγενέστερο της «γκρίζας» αυτής μεταβατικής περιόδου. Στην κάλυψη του κενού που δημιουργείται από το γεγονός ότι οι προαναφερθείσες μεταβολές, ενώ προκύπτουν από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, δεν αποτυπώνονται στις πρώτες εγγραφές αποβλέπουν οι ρυθμίσεις του άρθρου 6 §§ 4 και 4α ΕθνΚτημ.³⁸

Πρέπει να διευκρινιστεί σε αυτό το σημείο ότι στην περίπτωση που κτηματογραφηθεί τμήμα μόνο της περιοχής που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου, η προηγούμενη ρύθμιση ισχύει μόνο για τα ακίνητα που εμπíπτουν στο κτηματογραφημένο τμήμα της. Συνεπώς, θα τηρούνται παράλληλα τα δύο συστήματα για καθένα από τα δύο ή περισσότερα τμήματα της περιοχής και ως εκ τούτου δεν τίθεται επί του παρόντος, όπως επισημαίνεται και στην αιτιολογική έκθεση, θέμα αντικατάστασης των κανόνων του εμπράγματος δικαίου του ΑΚ που αφορούν τη δημοσιότητα των εμπράγματων σχέσεων με εγγραφές στα βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία. Είναι πάρα πολύ σύνηθες επί του πρακτέου, ένα Υποθηκοφυλακείο να λειτουργεί και ως σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και ως σύστημα Κτηματολογίου, ενώ ο Υποθηκοφύλακας προΐσταται του μεταβατικά λειτουργούντος Υποθηκοφυλακείου και ως Κτηματολογικού Γραφείου. Εξίσου

³⁷ Παπαστερίου, ΚτημΔ, σ. 905-906 αρ. 478· Κ. Χριστοδούλου, Δίκαιο Κτηματολογίου. Σημειώσεις Ι (2013), σ. 49-50

³⁸ Γ. Καρύμπαλη – Τσίππου, Από τα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών στο Εθνικό Κτηματολόγιο: Συμβολή στην ερμηνεία του άρθ. 6 παρ. 4 και 4^α του Ν. 2664/1998 (ΕθνΚτημ), Π.Ν. Σάκκουλας

σύνηθες είναι ένα Κτηματολογικό Γραφείο μετά την ισχύ του ν.4512/18 να τηρεί το σύστημα Κτηματολογίου για όσα τμήματα της περιοχής αρμοδιότητάς του έχουν κτηματογραφηθεί και το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών για όσες περιοχές δεν έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφησή τους.

Τέλος, εάν η περιοχή που έχει κτηματογραφηθεί εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα περισσότερων του ενός Υποθηκοφυλακείων, τότε το νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» συντάσσει πρόταση προς τους Υπουργούς Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος (σήμερα Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης), οι οποίοι εκδίδουν κοινή απόφαση για την υπαγωγή του συνόλου της περιοχής αυτής στην αρμοδιότητα ενός μόνο Υποθηκοφυλακείου, το οποίο θα λειτουργεί κατά το μεταβατικό στάδιο ως Κτηματολογικό Γραφείο.

γ. Διαδικασία για την έναρξη λειτουργίας των μεταβατικών ΚΓ

Σύμφωνα με το άρθ. 23 παρ.6 του ν.2664/98, έξι μήνες πριν από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου, το εν τώ μεταξύ συστημένο νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» ειδοποιεί εγγράφως *«τον αρμόδιο κατά περίπτωση έμμισθο ή άμισθο υποθηκοφύλακα, προκειμένου αυτός να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για τη στέγαση και λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου στο Υποθηκοφυλακείο και για την εκπαίδευση του προσωπικού του»*³⁹.

Στην περίπτωση των **έμμισθων Υποθηκοφυλακείων** η παραπάνω δαπάνη βαρύνει αποκλειστικά το νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», ενώ στη συνέχεια προβλέφθηκε ότι με κανονιστική πράξη μπορεί επίσης να προβλέπεται η παροχή υλικοτεχνικής υποστήριξης από τον Φορέα κατά τη μεταβατική περίοδο λειτουργίας τους ως Κτηματολογικών Γραφείων (βλ. ΚΥΑ 30720/2003-ΦΕΚ Β'1074/2003). Σύμφωνα με το άρθ.23 παρ.4 του ν.2664/98, *«παραμένει αμετάβλητη η υπηρεσιακή και μισθολογική κατάσταση του προσωπικού τους και η σχέση τους με τους οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης»*.

³⁹ Οι εκπαιδεύσεις αυτές οργανώνονται από τον Φορέα, γίνονται με εισηγητές εξειδικευμένου προσωπικού της Κεντρικής Υπηρεσίας και πραγματοποιούνταν αρχικά στο κτίριο που στεγάζεται η ΚΥ, ενώ αργότερα γίνονταν μέσω του ΕΚΔΔΑ. Ειδοποιείται ο υποθηκοφύλακας για τον ακριβή χρόνο της εκπαίδευσης και εκείνος με τη σειρά του ορίζει την κατανομή του προσωπικού σε κύκλους εκπαίδευσης, προκειμένου να μη διαταραχθεί η εύρυθμη λειτουργία του γραφείου για όσο διαρκούν οι εκπαιδεύσεις.

Στην περίπτωση των **άμισθων Υποθηκοφυλακείων** η δαπάνη βαρύνει τον υποθηκοφύλακα, ο οποίος παρέχει και διαμορφώνει τους χώρους για τη στέγαση και λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου, εκπαιδεύει το προσωπικό, προμηθεύεται τον κατάλληλο εξοπλισμό βάσει των προδιαγραφών που ορίζει ο Φορέας και προβαίνει σε κάθε ενέργεια για την προσαρμογή στη λειτουργία αυτή σύμφωνα με την έγγραφη ειδοποίηση. Σύμφωνα με το άρθ.23 παρ.5 του ν.2664/98, ο υποθηκοφύλακας παραμένει άμισθος δημόσιος λειτουργός και εξακολουθεί να προϊστάται του μεταβατικά λειτουργούντος Υποθηκοφυλακείου και ως Κτηματολογικού Γραφείου. Επίσης, το προσωπικό που υπηρετεί διατηρείται με την ίδια σχέση που το συνδέει με τον άμισθο υποθηκοφύλακα. Οι δαπάνες για τη μισθοδοσία και τις ασφαλιστικές εισφορές του προσωπικού αυτού και τυχόν νέου προσωπικού βαρύνουν τον άμισθο υποθηκοφύλακα. Για την πρόσληψη νέου προσωπικού κατά τη μεταβατική περίοδο εφαρμόζεται το αριθμητικό κριτήριο του ενός υπαλλήλου ανά χίλιες αιτήσεις, ενώ δίνεται η δυνατότητα πρόσληψης έως δύο πρόσθετων υπαλλήλων με ειδικά προσόντα, πέρα από τον αριθμό που προσδιορίζεται με βάση το προαναφερόμενο μέτρο, για την κάλυψη των αναγκών ηλεκτρονικής καταχώρισης και επεξεργασίας πληροφοριών.

Σύμφωνα με το άρθ.23 παρ.5 του ν.2664/98, όσον αφορά τα άμισθα Υποθηκοφυλακεία, ο υποθηκοφύλακας παραμένει άμισθος δημόσιος λειτουργός και εξακολουθεί να προϊστάται του μεταβατικά λειτουργούντος Υποθηκοφυλακείου και ως Κτηματολογικού Γραφείου. Επίσης, το προσωπικό που υπηρετεί διατηρείται με την ίδια σχέση που το συνδέει με τον άμισθο υποθηκοφύλακα. Οι δαπάνες για τη μισθοδοσία και τις ασφαλιστικές εισφορές του προσωπικού αυτού και τυχόν νέου προσωπικού βαρύνουν τον άμισθο υποθηκοφύλακα. Για την πρόσληψη νέου προσωπικού κατά τη μεταβατική περίοδο εφαρμόζεται το αριθμητικό κριτήριο του ενός υπαλλήλου ανά χίλιες αιτήσεις, ενώ δίνεται η δυνατότητα πρόσληψης έως δύο πρόσθετων υπαλλήλων με ειδικά προσόντα, πέρα από τον αριθμό που προσδιορίζεται με βάση το προαναφερόμενο μέτρο, για την κάλυψη των αναγκών ηλεκτρονικής καταχώρισης και επεξεργασίας πληροφοριών.

Τα μεταβατικά γραφεία λαμβάνουν τεχνική και νομική υποστήριξη από την Κεντρική Υπηρεσία, αφού για κάθε γραφείο διατίθεται ένας νομικός και ένας τοπογράφος μηχανικός προκειμένου να παράσχουν την απαραίτητη αρωγή. Ιδιαίτερα όσον αφορά το τεχνικό σκέλος, όλες οι χωρικές μεταβολές (αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων και συμβολαίων που εμπεριέχουν χωρική μεταβολή) που

κατατίθενται στα Κτηματολογικά Γραφεία αποστέλλονται στους αρμόδιους μηχανικούς, οι οποίοι συντάσσουν τεχνική εισήγηση και ολοκληρώνουν τεχνικά τη χωρική μεταβολή στους κτηματολογικούς χάρτες.

δ. Διαδικασία για την έναρξη λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων βάσει του ν.4512/18

Η διαδικασία για την έναρξη των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων αυτών βάσει του ν.4512/18 απαιτεί πολύ καλό προγραμματισμό και έλεγχο σε όλα τα προπαρασκευαστικά στάδια, καθώς χαρακτηρίζεται από πολυπλοκότητα και αβεβαιότητα. Έως τα τέλη του 2021 έχουν συσταθεί οι 47 Περιφερειακές Δομές από τις συνολικά 92⁴⁰, εκ των οποίων τα 9 είναι Κτηματολογικά Γραφεία και τα 38 Υποκαταστήματα, ενώ από τα 392 Υποθηκοφυλακεία έχουν καταργηθεί 87 και απομένουν να καταργηθούν και να ενταχθούν στα αρμόδια ΚΓ άλλα 305.

Αξίζει να σημειωθεί σε αυτό το σημείο ότι δεν αποτελεί προϋπόθεση για την ίδρυση ενός Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος, η ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μέρος ή συνόλου της περιοχής αρμοδιότητάς του (υπάρχουν Περιφερειακές Υπηρεσίες του Φορέα στις οποίες λειτουργεί ακόμα αποκλειστικά μόνο το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, όπως το Κτηματολογικό Γραφείο Στερεάς Ελλάδας και το Υποκατάστημα Αιγιαλείας Αιγίου του ΚΓ Δυτικής Ελλάδας). Επιπρόσθετα, η ίδρυση ενός ΚΓ ή Υποκαταστήματος μπορεί να έχει προέλθει από την κατάργηση δύο ή και περισσότερων Υποθηκοφυλακείων, χωρίς να είναι πάντως απαραίτητο να γίνει η σύσταση της Περιφερειακής Υπηρεσίας ταυτόχρονα με την κατάργηση όλων των Υποθηκοφυλακείων των οποίων οι περιοχές θα ενταχθούν στην αρμοδιότητα της ΠΥ (για παράδειγμα όταν συστάθηκε το ΚΓ Πειραιώς και Νήσων την 1.10.20 προηγήθηκε η κατάργηση του έμμισθου Υποθηκοφυλακείου Πειραιά και του άμισθου υποθηκοφυλακείου Νίκαιας στις 30.9.20, αλλά όχι και του έμμισθου Υποθηκοφυλακείου Σαλαμίνας, το οποίο πρόκειται να καταργηθεί στις 31.1.22 και να τροποποιηθεί η τοπική αρμοδιότητα του ΚΓ Πειραιώς και Νήσων τη 1.2.22).

Το νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» έχει δημιουργήσει ειδική ομάδα, το λεγόμενο «migration team», στην οποία προεδρεύει ο Αναπληρωτής Γενικός

⁴⁰ Βλ. παράρτημα Ι

Διευθυντής Κτηματολογίου⁴¹ και υπεύθυνος διαχείρισης και συντονισμού του Project είναι ο Υποδ/ντής Περιφερειακών Υπηρεσιών Κτηματολογίου της Διεύθυνσης Κτηματολογίου, ενώ συμμετέχει και προσωπικό από όλες τις εμπλεκόμενες Διευθύνσεις του Φορέα. Το migration είναι αρμόδιο να συντελέσει όλες τις απαιτούμενες προεργασίες για τη σταδιακή συγχώνευση των καταργούμενων Υποθηκοφυλακείων και την ίδρυση των Περιφερειακών Υπηρεσιών.

Αρχικά ο Γενικός Διευθυντής με τον Αναπληρωτή Γενικό Διευθυντή Κτηματολογίου και τον Διευθυντή Κτηματολογίου προτείνουν και αποφασίζουν ποια θα είναι τα Υποθηκοφυλακεία που πρόκειται να καταργηθούν στο προσεχές διάστημα. Ο σχεδιασμός είναι εξαμηνιαίος και η επιλογή των υπό κατάργηση γραφείων γίνεται με κριτήριο την κάλυψη των απαραίτητων προϋποθέσεων που πρέπει να ισχύουν προκειμένου να γίνει τούτο εφικτό.

Το κύριο ζήτημα που εξετάζεται είναι εάν καλύπτεται η θέση του Προϊσταμένου. Σε περίπτωση που ισχύει αυτό, τότε καταγράφεται το ΚΓ/Υπ. στον εξαμηνιαίο προγραμματισμό και προχωράει στο migration team προκειμένου να προετοιμαστεί η ένταξή του. Σε δεύτερο επίπεδο έπειτα εξετάζεται εάν το υπό ένταξη γραφείο θα έχει διεκπεραιώσει το σύνολο των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί στο Υποθηκοφυλακείο για την καταχώριση εγγραπτών πράξεων στα οικεία βιβλία.

Επειδή, ωστόσο, η συγκεκριμένη προϋπόθεση έβρισκε ιδιαίτερες δυσκολίες κυρίως σε έμμισθα υποθηκοφυλακεία με συσσωρευμένη εκκρεμότητα προβλέφθηκε σύμφωνα με την υπ'αρ. απόφ. ΔΣ 149/16 (ΦΕΚ 3632/Β'/06.08.21) ότι εφόσον διαπιστώνεται από τον Φορέα τεχνική αδυναμία έγκαιρης διεκπεραίωσης των εκκρεμοτήτων νομικού ελέγχου, οι σχετικές εκκρεμότητες καταγράφονται στο πρωτόκολλο και διεκπεραιώνονται από το κατά τόπον αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα, όπως αυτό προσδιορίζεται στην απόφαση της παρ. 7 του άρθρου 1, τηρούμενης της αρχής της χρονικής προτεραιότητας.

Παρακάτω παρατίθενται α) η σύνθεση της ομάδας του migration team και β) συνοπτικά οι ενέργειες που αναλαμβάνει η ομάδα από την ημέρα γνωστοποίησης έως και την κατάργηση του υποθηκοφυλακείου και ένταξή του στις Περιφερειακές Υπηρεσίες του Φορέα.

⁴¹ «Ο Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής Κτηματολογίου είναι αρμόδιος για τη διοίκηση και τον συντονισμό της λειτουργίας του Κτηματολογίου, καθώς και του έργου σταδιακής συγχώνευσης των καταργούμενων Υποθηκοφυλακείων και διαμόρφωσης της δομής των Περιφερειακών Υπηρεσιών του Φορέα», όπως αυτές περιγράφονται στα άρθρα 15 και 16.

Α. Σύμβαση Ομάδας

ΑΓΔΚ	Διοίκηση & Συντονισμό ΔΚ και σταδιακής συγχώνευσης Υποθ/κείων & Προγραμματισμού, σχεδιασμού και συντονισμού του Project migration team
ΑΓΔΥΥ	Διοίκηση & Συντονισμός ΔΠ, ΠΟ, ΔΔΑΔ
Υποδ/ντής Περιφερειακών Υπηρεσιών Κτηματολογίου - ΔΚ	Υπεύθυνος Διαχείρισης & συντονισμού του Project
Τμήμα Διοικητικής Μέριμνας - ΔΔΑΔ	Υπεύθυνος Διοικητικής Μέριμνας των Νέων Δομών
Διεύθυνση Πληροφορικής - ΔΠ	Υπεύθυνος Διαχείρισης της πληροφορικής του Project
Τεχνική Υπηρεσία - ΔΟ	Τεχνική Υποστήριξη και αυτοψίες των Νέων Δομών.
Τμήμα Διαχείρισης Ανθρώπινου Δυναμικού - ΔΔΑΔ	Διαχείριση Ανθρώπινου Δυναμικού στις Νέες Δομές
Τμήμα Διαχείρισης Ανθρώπινου Δυναμικού - ΔΔΑΔ	Διαχείριση Ανθρώπινου Δυναμικού στις Νέες Δομές
Τμήμα Παρακ/σης Είσπραξης Τελών & Προσόδων - ΔΟ	Διαχείριση Εισπράξεων και Εκπαίδευσης στις Νέες Δομές
Τμήμα Σχεδιασμού της Οργάνωσης & Εγκατάστασης - ΔΚ	Σχεδιασμός Χωροταξίας & Διαχείριση Αναγκών στις Νέες Δομές
Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών - ΔΟ	Διευθ/ση Οικονομικών
Τμήμα Υποστήριξη Συστημάτων & Δικτύων - ΔΠ	Υποστήριξη Συστημάτων & Δικτύων στις Νέες Δομές.
Λειτουργούν - Τμήμα Χρηστών Εφαρμογών - ΔΚ	Εκπαίδευση (Διαδικασίες λειτουργίας στις Νέες Δομές). Παράδοση - Παραλαβή
Τμήμα Ψηφ/ποίησης Ηλεκτρονικών Υπηρεσιών & Αρχείου- ΔΚ	Λειτουργίες & Ψηφ'ιοποίηση των Νέων Δομών
Τμήμα Λογιστηρίου & Οικονομικής Διαχείρισης - ΔΟ	Υποστήριξη Οικονομικής Διαχείρισης στις Νέες Δομές.
Υποδ/νση Περιφερειακών Υπηρεσιών Κτηματολογίου - ΔΚ	Διαχείριση επιστολών προς Υ/Φ και Εκπαίδευση αλληλογραφίας στις Νέες Δομές
Τμήμα Υποστήριξη Συστημάτων & Δικτύων - ΔΠ	Υποστήριξη Συστημάτων & Δικτύων στις Νέες Δομές.
Υποδ/νση Οικονομικής Διαχείρισης & Μισθοδοσίας - ΔΟ	Διαχείριση Μισθοδοσίας στις Νέες Δομές
Νομική Διεύθυνση - ΔΝ	Εκπαίδευση (Εφαρμογές Γραμματείας & διαχείρισης αλληλογραφίας στις Νέες Δομές).

Νομική Υποστήριξη Κτηματολογίου - ΔΝ	Νομική Υποστήριξη στην κατάργηση των Υ/Φ και στην ένταξη των Νέων Δομών.
Προιστ. Υποκαταστήματος ... - ΔΚ	Εκπαίδευση (Διαδικασίες λειτουργίας στις Νέες Δομές). Παράδοση - Παραλαβή
Τμήμα Συντ/σμού Λειτουργίας & Εποπτείας Περ/κών Υπ/σιών Διεύθ/σης Κτημ/γίου - ΔΚ	Συντονισμός για τον ορισμό ομάδων για την κατάργηση των Υ/Φ και παρακολούθηση των αναγκών και διαδικασιών στις Νέες Δομές.
Τμήμα Συντ/σμού Λειτουργίας & Εποπτείας Περ/κών Υπ/σιών Διεύθ/σης Κτημ/γίου - ΔΚ	Συντονισμός για τον ορισμό ομάδων για την κατάργηση των Υ/Φ και παρακολούθηση των αναγκών και διαδικασιών στις Νέες Δομές.
Λειτουργούν - Τμήμα Χρηστών Εφαρμογών - ΔΚ	Εκπαίδευση (Διαδικασίες λειτουργίας στις Νέες Δομές).
Τμήμα Υποστήριξης των Χρηστών Εφαρμογών - ΔΚ	Υποστήριξη και Εκπαίδευση των Χρηστών στις Νέες Δομές
Υποδ/ση Προσόδων & Προμηθειών - ΔΟ	Εγκρίσεις για τις προμήθειες & ανάγκες των Νέων Δομών.
Τμήμα Λογιστηρίου & Οικονομικής Διαχείρισης - ΔΟ	Υποστήριξη Οικονομικής Διαχείρισης στις Νέες Δομές.
Γραφείο ΑΓΔΚ	Υποστήριξη Γραμματειακή στις ανάγκες του Project

Πίνακας 1. Η σύνθεση της ομάδας του migration

B. Ενέργειες

Επιστολή στον/ην Προϊστάμενο/η

Επικοινωνία με τον/ην Προϊστάμενο/η

Οδηγίες για ενέργειες / χρόνος:

Σύστημα Κτηματολογίου	Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών	Ταμείο (Οικονομικό)	Γραφείο	Ανθρώπινο Δυναμικό
πράξεις σε εκκρεμότητα * Έλεγχος από το Φορέα *Σχέδιο δράσης για υποστήριξη	εκκρεμότητες στα βιβλία	επικοινωνία με τους πολίτες για επιστροφή εγγράφων / <u>χρημάτων</u>	καταγραφή αρχείου * δημιουργία ομάδας εργασίας από το γραφείο με έναν συντονιστή από το Φορέα	Καταγραφή προσωπικό & ενέργειες από ΔΑΔ για την ένταξή του

(εφόσον χρειάζεται)				στο Φορέα
πράξεις σε εκκρεμότητα με χωρική μεταβολή * Εισηγήσεις – έλεγχος από το Φορέα	εκκρεμότητες στο ψηφιακό αρχείο * ενημέρωση για τη βάση δεδομένων που χρησιμοποιού ν – απόφαση για εάν θα την υποστηρίξουμ ε	αποδόσεις χρημάτων	καταγραφή αρχείου κτηματογράφη ς	
σάρωση (χρόνος υλοποίησης) * Έγγραφη ενημέρωση	κλείσιμο βιβλίων		καταγραφή εξοπλισμού πληροφορικής * ποσότητες Η/Υ – PR – Scanner - Φωτοτυπικό	
έλεγχος δημοσίου / αποστολή	έλεγχος δημοσίου / αποστολή		λογαριασμοί ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ για μετάβαση στο Φορέα	

Πίνακας 2. Ενέργειες της ομάδας του migration team

Μια εβδομάδα πριν την ένταξη:

- Ανακοινώσεις στους χώρους για την «μετάβαση» (τοιχοκόλληση σε διάφορα σημεία του γραφείου και οπωσδήποτε στην είσοδο)
- Ειδοποιήσεις στους συλλόγους δικηγορικούς / συμβολαιογραφικούς της περιοχής για την μετάβαση (Προϊστάμενος/η του γραφείου)
- Επικοινωνία - ενημέρωση με τον/ην Προϊστάμενο/η:

στελέχωση (ΤΣΛΕΠΥ)

θέσεις εργασίας (αρμοδιότητες / ροή) (ΤΣΛΕΠΥ)

εκπαιδεύσεις (Τμήμα Υποστήριξης των Χρηστών Εφαρμογών)

Εκπαιδεύσεις:

Υποθηκοφυλακείο	εξετάζεται εάν μπορούν οι υπάλληλοι που μένουν στο Φορέα ή που εντάσσονται να εκπαιδευτούν για κάποιο διάστημα από τους υπαλλήλους που διενεργούν τις συγκεκριμένες εργασίες και αποχωρούν
Ταμείο - POS	πραγματοποιούνται εκπαιδεύσεις
Σάρωση	πραγματοποιούνται εκπαιδεύσεις
Γραμματεία	πραγματοποιούνται εκπαιδεύσεις
Έντυπα	συμπληρωμένα έντυπα (δείγμα)
Σφραγίδες	αποτύπωση σε έντυπα (δείγμα)
e-services	πραγματοποιούνται εκπαιδεύσεις / αποστολή εντύπων για οδηγίες προς τους πολίτες
Κτηματολόγιο	για τους υπαλλήλους που δεν έχουν εργαστεί στο σύστημα Κτηματολογίου πραγματοποιούνται εβδομαδιαίες εκπαιδεύσεις / πακέτο πράξεων σε παράλληλο πρόγραμμα / «τεστ» (για να εξετάσουμε τα κενά τους) * Είτε από το Τμήμα Υποστήριξης των Χρηστών Εφαρμογών, είτε από άλλα γραφεία του Φορέα

Πίνακας 3. Εκπαιδεύσεις κατά την ένταξη μιας Περιφερειακής Υπηρεσίας στο Φορέα

Τελευταία μέρα:

Βάση

Παραμετροποιήσεις Η/Υ

Ωρομέτρηση προσωπικού (οδηγίες)

Κωδικοί ΣΠΕΚ / Ταμείου / Σάρωσης κλπ

Δημιουργία e-mail ΚΓ/Υπ.

Πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής

Υλικό:

Μηχανήματα POS

Σφραγίδες

Κυτία (;)

Έντυπα e-services

Βιβλία Υποθηκοφυλακείου

Οδηγίες – Εγχειρίδια (Τμήμα Υποστήριξης των Χρηστών Εφαρμογών) με email ή έντυπη μορφή

Οδηγίες (ΤΣΛΕΠΥ) Ροή εργασιών, Αρμοδιότητες θέσεων, Οδηγίες FD, Οδηγίες email εξυπηρέτηση κοινού, Μηνιαίες Αναφορές, Έντυπα κυτίου με email

Προβλήματα:

Γραφική ύλη / toner

Σαρωτή για υπάλληλο γραμματείας

H/Y, Printer, Σαρωτή, Φωτοτυπικό

Τηλεφωνικό κέντρο

Επικοινωνία του γραφείου με τα κεντρικά (αρμόδιοι)

ε. Προσωπικό Περιφερειακών Υπηρεσιών

Όπως εμφανίζεται από τα ανωτέρω, η ένταξη ενός Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος στο νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» προϋποθέτει τη ρύθμιση πολλών παραμέτρων και είναι μία επίπονη και εξαιρετικά πολύπλοκη διαδικασία. Ένας άλλος παράγοντας, ο οποίος πρέπει να αναλυθεί διεξοδικά, καθώς δυσχεραίνει σε πολλές περιπτώσεις τη σύσταση μας Περιφερειακής Υπηρεσίας, είναι η μεταφορά του προσωπικού στο Φορέα.

Συστήνονται 582 ενιαίες θέσεις προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου, για την εκτέλεση καθηκόντων επιστημονικού, τεχνικού και βοηθητικού χαρακτήρα και 92 οργανικές θέσεις **Προϊσταμένων ΚΓ και Υποκαταστημάτων** τους, με σχέση εργασίας δημοσίου δικαίου. Οι 582 αυτές θέσεις κατανεμήθηκαν σύμφωνα με το 108 Απόσπασμα Πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου του ΝΠΔΔ Ελληνικό Κτηματολόγιο στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα με κριτήριο τις κατά τόπους αρμοδιότητες των Περιφερειακών Υπηρεσιών.

Ο Προϊστάμενος κατανέμει εργασίες και συντονίζει το ανθρώπινο δυναμικό του Κτηματολογικού Γραφείου και Υποκαταστήματος αυτού για τη διεκπεραίωση πάγιων ή έκτακτων διοικητικών εργασιών προς ικανοποίηση υποχρεώσεων που απορρέουν από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τις εκάστοτε οδηγίες του Φορέα. Οι εργασίες αυτές κατανέμονται κατά την κρίση του Προϊσταμένου σε όλους τους εργαζομένους, ανεξαρτήτως προέλευσης, λαμβάνοντας υπόψη την ειδικότητα, τις πάγιες εργασίες της εκάστοτε θέσης που αυτοί καλύπτουν και τις ειδικότερες προβλέψεις των συμβάσεων εργασίας αυτών.

Όπως ορίζεται στο άρθρ.20 του ν.4512/18, στο Φορέα συνιστάται **προσωρινός Κλάδος μόνιμων υπαλλήλων πρώην Υποθηκοφυλακείων**. Οι μόνιμοι υπάλληλοι έχουν τη δυνατότητα ύστερα από αίτησή τους να μεταταχθούν σε κλάδο δικαστικών υπαλλήλων ή υπαλλήλων της Κεντρικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Δικαιοσύνης ή υπηρεσίας αρμοδιότητας του Υπουργείου Δικαιοσύνης ή Ν.Π.Δ.Δ. που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 83 και 84 του Κώδικα Δικαστικών Υπαλλήλων (ν. 2812/2000), εφόσον διαθέτουν τα προβλεπόμενα τυπικά προσόντα.

Αυτή η δυνατότητα για μετάταξη των μόνιμων και των δικαστικών υπαλλήλων των έμμισθων υποθηκοφυλακείων, δημιούργησε μεγάλα προβλήματα υποστελέχωσης στα Κτηματολογικά Γραφεία που συστάθηκαν (π.χ. στο ΚΓ Πειραιώς και Νήσων από τους 13 δικαστικούς υπαλλήλους μόνο 4 επέλεξαν να ενταχθούν στο Φορέα), ενώ καθυστέρησε ή ακόμα και εμπόδισε την ίδρυση κάποιων άλλων, αφού δεν παρέμενε καθόλου προσωπικό για να τα υποστηρίξει. Για να αντιμετωπιστεί το μείζον πρόβλημα, το 2021 τροποποιήθηκε η παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. [4512/2018](#) ως ακολούθως.

Στην παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. [4821/2021](#) ορίζεται ότι «η ισχύς πράξεων μετάταξης προσωπικού έμμισθων υποθηκοφυλακείων της παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. [4512/2018](#) (Α' 5), για τα οποία, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, δεν έχει δημοσιευθεί η απόφαση της παρ. 7 του άρθρου 1 του ως άνω νόμου περί κατάργησης, αναστέλλεται για δύο (2) έτη από την ημερομηνία δημοσίευσης της ανωτέρω απόφασης. Για το διάστημα αυτό αναστέλλεται η κατάργηση της θέσης που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 1 και οι υπάλληλοι θεωρούνται αποσπασμένοι στο Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και ασκούν τα καθήκοντα που τους αναθέτει ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος.»⁴²

⁴² <https://www.e-nomothesia.gr/law-news/paratase-ton-sumbaseon-prosopikou-idokh.html>

Η συγκεκριμένη νομοθετική ρύθμιση έχει πάντως πολλούς επικριτές και έχει προκαλέσει έντονες αντιδράσεις στο σώμα των δικαστικών υπαλλήλων. Εκφάνσεις των αντιδράσεων αυτών, αποτελούν δημόσιες τοποθετήσεις σε έντυπα και ηλεκτρονικά μέσα από τις εμπλεκόμενες ομάδες και φορείς (κυρίως Σωματεία), καθώς και η άσκηση πιέσεων προς το Υπουργείο Δικαιοσύνης και το νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Ούτε, όμως, και η ένταξη στο Φορέα του προσωπικού με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου που υπηρετούν στα άμισθα υποθηκοφυλακεία είναι πάντοτε μία εύκολη υπόθεση, αφού εξαιρούνται όσοι προσλήφθηκαν μετά την 1^η Ιανουαρίου 2015, καθώς και όσοι πληρούν τις προϋποθέσεις πρόωρης συνταξιοδότησης. Υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες αυτές οι εξαιρέσεις του νόμου δημιούργησαν σημαντικό πρόβλημα στη στελέχωση της συσταθείσας Περιφερειακής Υπηρεσίας, ιδίως σε δομές που ούτως ή άλλως λόγω ακριτικής θέσης ή περιορισμένου όγκου συναλλαγών είναι ολιγομελείς. Για παράδειγμα στο Υποκατάστημα Θήρας εργαζόνταν δύο υπάλληλοι, αλλά η μία δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις, οπότε έμεινε να υπηρετεί μόνο μία υπάλληλος εκτός του Προϊσταμένου.

Παράλληλα, δημιουργούνται πολλά ζητήματα εξαιτίας της αδυναμίας του Φορέα ως νπδδ να δράσει άμεσα σε γραφεία τα οποία εντάσσονται ήδη υποστελεχωμένα. Ενδεικτικό το παράδειγμα του Υποκαταστήματος Λέρου στο οποίο υπηρετεί μόνο η Προϊσταμένη, οπότε η όποια αναπλήρωσή της απαιτεί μετακίνηση Προϊσταμένου από άλλο γειτονικό νησί⁴³. Ενώ, υπάρχουν αρκετές Περιφερειακές Υπηρεσίες, οι οποίες δε διαθέτουν επαρκές προσωπικό με αποτέλεσμα να δημιουργείται δυσλειτουργία και μεγάλες καθυστερήσεις στη διεκπεραίωση των εγγραπτέων πράξεων και κατ' επέκτασιν ανασφάλεια στις συναλλαγές.

Προκειμένου να εξασφαλισθεί η επαρκής στελέχωση των Γραφείων, το εποπτεύον Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης και ο Φορέας ανέλαβαν σειρά νομοθετικών και επιχειρησιακών πρωτοβουλιών ως ακολούθως⁴⁴:

⁴³ Σύμφωνα με 1. τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ.4 του ν 4512/2018 αναφορικά με την τοποθέτηση Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων και 2. τις διατάξεις του άρθρου 87 του ν. 3528/2007, όπως ισχύει, αναφορικά με την αναπλήρωση Προϊσταμένων.

⁴⁴ Τα στοιχεία λήφθηκαν από απάντηση της Διεύθυνσης Κτηματολογίου στην υπ' αρ. 22689/05.06.22 Επίκαιρη Ερώτηση στη Βουλή με θέμα: «Πρωτόγνωρες καταστάσεις λειτουργίας για το Ελληνικό Κτηματολόγιο»

- Εξαιρέθηκε το προσωπικό του Φορέα από τη δυνατότητα απόσπασης, μετάταξης και μετακίνησης καθ' οιονδήποτε τρόπο σε άλλον Φορέα του Δημόσιου Τομέα για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών (ισχύει από 1/9/21).
- Οι υπάλληλοι των εμίσθων υποθηκοφυλακείων που μετά την ένταξη των γραφείων τους στον Φορέα θα μετακινούνται σε υπηρεσίες του υπουργείου Δικαιοσύνης, πλέον παραμένουν στην υπηρεσία του Κτηματολογίου, στην οποία θεωρούνται αποσπασμένοι για χρονικό διάστημα (2) ετών (ισχύει από 1/1/22).
- Ολοκληρώνεται η διαδικασία σύναψης 77 συμβάσεων μίσθωσης έργου διάρκειας 3 ετών που θα συνεισφέρουν στη λειτουργία των περιφερειακών υπηρεσιών του Κτηματολογίου.
- Αναμένεται από το ΑΣΕΠ η ολοκλήρωση της πρόσληψης 78 υπαλλήλων με σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου για την ενίσχυση του προσωπικού των Κτηματολογικών Γραφείων.
- Προκηρύχθηκαν κενές θέσεις Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων.
- Ο Φορέας έχει συνάψει προγραμματικές συμβάσεις με δικηγορικούς συλλόγους και συστήνει σχετικά μητρώα δικηγόρων, προκειμένου τα μέλη του μητρώου να συνδράμουν στην αντιμετώπιση των εκκρεμοτήτων που έχουν σωρευτεί στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα.
- Ο Φορέας έχει συνάψει προγραμματική σύμβαση με το ΤΕΕ για την παροχή τεχνικής υποστήριξης σε θέματα σχετικά με τη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων της χώρας.
- Οι κενές οργανικές θέσεις της περιφερειακής δομής του Φορέα εντάσσονται σε διαδικασίες πλήρωσης μέσω κινητικότητας.

Ωστόσο και παρά τις προσπάθειες που έχουν γίνει ακόμα δεν είναι ορατό το αποτέλεσμα τους, καθώς απαιτούν χρονοβόρες και περίπλοκες ζυμώσεις.

Από όσα προηγούνται συνάγεται ότι λήφθηκε μέριμνα προκειμένου να αξιοποιηθούν οι γνώσεις, τα προσόντα και η εμπειρία του προσωπικού των υποθηκοφυλακείων και να εξασφαλιστεί η ομαλή μετάβασή τους στο σύστημα του Κτηματολογίου, χωρίς επαγγελματική τους μείωση. Παρόλα αυτά, στην πράξη εντοπίζονται τα ζητήματα που προαναφέρθηκαν, ενώ ειδική μνεία πρέπει να γίνει και στα προβλήματα που παρουσιάζονται στην καθυστέρηση των διαπιστωτικών πράξεων του μεταφερόμενου προσωπικού, αφού έως τώρα μόνο ένα πολύ μικρό

ποσοστό των πράξεων έχει διεκπεραιωθεί. Αυτή η έλλειψη ετοιμότητας από πλευράς του Φορέα να εκπληρώσει τα αυξημένα καθήκοντα που δημιουργούνται με τη σταδιακή ένταξη των Περιφερειακών Υπηρεσιών οφείλεται κυρίως σε υποστελέχωση της αρμόδιας Διεύθυνσης Διοικητικών Υπηρεσιών και Ανθρώπινου Δυναμικού.

Τέλος, σύμφωνα με τη διάρθρωση των Περιφερειακών Υπηρεσιών προκειμένου να καλυφθούν ικανοποιητικά όλες οι απαιτούμενες ανάγκες των διοικητικών λειτουργιών, για τις οποίες είναι αρμόδιο το Τμήμα Διοικητικής και Οικονομικής Υποστήριξης, χρειάζεται να στελεχώνονται επαρκώς οι παρακάτω περιγραφόμενες θέσεις εργασίας:

Υπάλληλος Γραμματείας

Ο υπάλληλος γραμματείας πρωτοκολλεί και διεκπεραιώνει τα εισερχόμενα έγγραφα μέσω του ειδικού λογισμικού (PowerDocs ή PD) που διαθέτει ο Φορέας στους υπαλλήλους του. Επιπλέον, αναλαμβάνει την πρωτοκόλληση ταχυδρομικών αιτημάτων από φορείς του Ελληνικού Δημοσίου και την απάντηση και αποστολή ταχυδρομικού εγγράφου αιτήματος, όπου απαιτείται, ενώ διαχειρίζεται και την ηλεκτρονική αλληλογραφία μέσω του υπηρεσιακού email που διαθέτει η υπηρεσία του. Πρέπει να διαθέτει άριστη γνώση των κανόνων διενέργειας εξερχόμενης αλληλογραφίας και να ενημερώνεται μέσω των ανακοινώσεων του Φορέα.

Υπάλληλος αρχείου

Ο υπάλληλος αρχείου απαντάει στο τηλεφωνικό κέντρο και κάνει την ανάλογη προώθηση, εφόσον απαιτείται, στους αρμόδιους υπαλλήλους. Αναλαμβάνει την εξυπηρέτηση των επαγγελματιών/ή και πολιτών που βρίσκονται για έρευνα στο αρχείο, όταν χρειάζεται. Ανοίγει και κλείνει τους Η/Υ που διατίθενται για έλεγχο των νομικών βάσει του ωραρίου που ορίζει ο νόμος, αρχειοθετεί τις εγγραπτέες πράξεις και αιτήσεων, ενώ είναι υπεύθυνος για την τακτοποίηση του αρχείου και για τα θέματα βιβλιοδεσίας.

Υπάλληλος Εξυπηρέτησης Κοινού (Front Desk)

Ο υπάλληλος εξυπηρέτησης κοινού προβαίνει στην επιλογή του ορθού τύπου αίτησης προς συμπλήρωση, ελέγχει για την ορθή συμπλήρωση της αίτησης, συνδράμει, όπου αυτό απαιτείται, ενώ ενημερώνει για το κόστος έκδοσης των πιστοποιητικών/αντιγράφων/διαγραμμάτων, καθώς και για τον τρόπο πληρωμής και τέλος τα παραδίδει στο συναλλασσόμενο πολίτη.

Υπάλληλος Ταμείου

Ο υπάλληλος ταμείου πρωτοκολλεί και τιμολογεί την αίτηση που κατατίθεται επιτοπίως στην Ηλεκτρονική Εφαρμογή Ημερολογίου και Βιβλίου Αιτήσεων, ενώ οφείλει μία φορά τουλάχιστον την ημέρα να ενημερώνεται για αιτήσεις που έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά. Όλες τις εργασίες του τις εκτελεί σύμφωνα με τις αναλυτικές οδηγίες που αναφέρονται στο Εγχειρίδιο Χρήσης Ηλεκτρονικής Εφαρμογής Ημερολογίου και Βιβλίου Αιτήσεων και στο_Εγχειρίδιο Χρήσης Ηλεκτρονικής Εφαρμογής Γενικού Βιβλίου Εκθέσεων (ΓΒΕ) και Βιβλίου Αιτήσεων Πιστοποιητικών.

Υπάλληλος Καταχώρισης Σ.Π.Ε.Κ.

Ο υπάλληλος καταχώρισης Σ.Π.Ε.Κ. προβαίνει στην καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων και στην έκδοση των αιτούμενων πιστοποιητικών βάσει του Εγχειριδίου Καταχώρισης Πράξης στο Σ.Π.Ε.Κ.

Υπάλληλος Σάρωσης

Ο υπάλληλος σάρωσης τακτοποιεί τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα στη σωστή σειρά κάθε αίτησης εγγραπτέας πράξης που υποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα, σαρώνει στα αντίστοιχα πεδία και ελέγχει πριν την αποθήκευση, ενώ προωθεί στον κάθε αρμόδιο υπάλληλο τις πράξεις (το αναλογικό αρχείο). Μετά την ολοκλήρωση της κάθε πράξης ελέγχει ότι το σαρωμένο με το αναλογικό αρχείο είναι ίδια. Όλες τις εργασίες του τις εκτελεί σύμφωνα με τις αναλυτικές οδηγίες που αναφέρονται στο Εγχειρίδιο Διαδικασίας Σάρωσης Αρχείο Τίτλων, Διαγραμμάτων και Λοιπών Δικαιολογητικών και στον Οδηγό Διαχείρισης των Υποβαλλόμενων στα Κτηματολογικά Γραφεία Διαγραμμάτων μετά την έναρξη ισχύος του Άρθρου 40 του Ν4409/16.

Υπάλληλος ΣΜΥ

Σε περίπτωση που η περιοχή λειτουργεί ΣΜΥ, αρχικά δίνει τους τρέχοντες τόμους και αριθμούς που θα αρχειοθετηθούν οι πράξεις, ανάλογα με το

καταργούμενο Υποθηκοφυλακείο και διενεργεί τη τακτοποίηση των εγγράφων προκειμένου να γνωρίζει το γραφείο σε ποιο βιβλίο μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέσεων ή διεκδικήσεων θα καταχωρίσει την πράξη. Έπειτα, καταχωρίζει την πράξη στο αντίστοιχο βιβλίο και εκδίδει τα αιτούμενα πιστοποιητικά. Ακόμη, διενεργεί τον απαραίτητο έλεγχο στο αρχείο τίτλων και εκδίδει τα πιστοποιητικά/αντίγραφα που ζητούνται από αυτοτελείς αιτήσεις, ενώ άλλες εργασίες που εκτελεί σε υπό κτηματογράφηση περιοχή που κατατέθηκε πράξη είναι το σφράγισμα και η αρχειοθέτηση των αντιγράφων των πράξεων ανά ΟΤΑ προκειμένου να παραδοθούν με σειρά στον ανάδοχο.

6. Η μελέτη περίπτωσης αναφορικά με την ίδρυση του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων⁴⁵

Προκειμένου να καταστεί δυνατή η καλύτερη κατανόηση της διαδικασίας κατάργησης των υποθηκοφυλακείων και η σύσταση των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων του Φορέα βάσει του ν.4512/18 πρόκειται να μελετηθεί η περίπτωση της ίδρυσης του ΚΓ Πειραιώς και Νήσων⁴⁶, του τρίτου μεγαλύτερου -κατά εκτίμηση σε πλήθος δικαιωμάτων - Κτηματολογικού Γραφείου της χώρας. Το ΚΓ Πειραιώς και Νήσων συστάθηκε με την υπ'αρ. 107/09 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ΦΕΚ 4021/Β'/21.09.20), η οποία όριζε την κατάργηση του έμμισθου υποθηκοφυλακείου Πειραιά και του Ειδικού άμισθου υποθηκοφυλακείου Νίκαιας τη 30.09.20, καθώς και την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο τη 01.10.20.

⁴⁵ Αποσπάσματα από τη μελέτη περίπτωσης Ι έχουν μεταφερθεί από την εξαμηνιαία εργασία (Λατουσάκη Αλεξάνδρα, Μαρκόπουλος Ανδρέας) για το μάθημα «Διοίκηση Ολικής Ποιότητας και Διοίκηση έργου στο Δημόσιο Τομέα» με θέμα: «Απομακρυσμένη βοήθεια στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιά κατά τη διαδικασία ένταξης του στο Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο».

⁴⁶ Προκειμένου να αναλυθεί η μελέτη περίπτωσης χρησιμοποιήθηκαν εργαλεία της Διοίκησης Έργου και της Διοίκησης Ολικής Ποιότητας, τα οποία αντλήθηκαν από τα παρακάτω συγγράμματα:

- Σ. Μπινιώρης, Διοίκηση Ολικής Ποιότητας T.Q.M., 2009, Ιατρικές Εκδόσεις Π.Χ. Πασχαλίδης
- Κ. Δερβιτσιώτης, Διοίκηση Ολικής Ποιότητας, 2005, Οικονομική Βιβλιοθήκη
- Β. Κέφης, Διοίκηση Ολικής Ποιότητας, 2014, Εκδόσεις Κριτική
- Γ. Μπλάνας, Δικτύωση Ολικής Ποιότητας, 2011, Εκδόσεις Πατάκη
- R. Burke, Διαχείριση Έργου Project Management Τεχνικές Σχεδιασμού και Ελέγχου, 2002, Εκδόσεις Κριτική
- Θ. Μητάκος, Διαχείριση Έργων (Κεφάλαιο Συγγράμματος) στα Πληροφοριακά συστήματα Διοίκησης, 2015 Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών, κεφ. 9, διαθέσιμο στο <http://hdl.handle.net/11419/747>

Όπως αναφέρθηκε και προηγούμενα, για να συντελεστεί η απαιτούμενη μετάβαση από την προ υπάρχουσα κατάσταση στην οριστική μορφή που θα έχουν οι Περιφερειακές Υπηρεσίες, εκτελούνται διάφορες εργασίες, όπως η καταγραφή αρχείου, η εκπαίδευση των υπαλλήλων στα νέα συστήματα (σύστημα Κτηματολογίου, σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών και σύστημα Ενεχύρου), η αποτύπωση του χώρου, η καταγραφή του τεχνικού εξοπλισμού, ο ορισμός του Προϊσταμένου, η τοποθέτηση του προσωπικού στο νέο Φορέα κ.α.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την έναρξη ενός Κτηματολογικού Γραφείου⁴⁷ είναι η ολοκλήρωση όλων των εκκρεμοτήτων στην καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων. Ουσιαστικά, για να εισέλθει ένα γραφείο στο Φορέα πρέπει να είναι *tabula rasa*, άγραφο χαρτί δηλαδή, προκειμένου να είναι απαλλαγμένο από προηγούμενες παθογένειες και να μπορέσει να λειτουργήσει εύρυθμα και εξυπηρετώντας όσο το δυνατόν καλύτερα το δημόσιο συμφέρον και τον συναλλασσόμενο με βάση τις νέες οδηγίες.

Αυτό, όμως, το προαπαιτούμενο στην πράξη αποτελεί ένα ιδιαίτερα ακανθώδες ζήτημα, λόγω της υποστελέχωσης των γραφείων ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν, με αποτέλεσμα συχνά να απαιτείται αρωγή από την Κεντρική Υπηρεσία του Φορέα για την επίλυσή του. Το Τμήμα Συντονισμού, Λειτουργίας και Εποπτείας των Περιφερειακών Υπηρεσιών της Διεύθυνσης Κτηματολογίου (Τ.Σ.Λ.Ε.Π.Υ.) στην προσπάθεια αντιμετώπισης του αναφερόμενου προβλήματος υλοποιεί το project της απομακρυσμένης βοήθειας. Αξιοποιεί, δηλαδή, ανθρώπινους πόρους που ανήκουν στο δυναμικό του Τμήματος και έχουν διατεθεί σε έμμισθα γραφεία, προκειμένου να συνδράμουν απομακρυσμένα στις εργασίες άλλου Κτηματολογικού Γραφείου έως την ολοκλήρωση όλων των εκκρεμοτήτων.

α. Περιγραφή και σκοπός του project αναλυτικά

Τέλη Μαΐου του 2020 αποφασίστηκε από τον Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» η σύσταση του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων, η οποία θα προέκυπτε

⁴⁷ Όπως ίσχυε τουλάχιστον τότε, γιατί από 06.08.21 εξαιρετικά για τα έμμισθα Υποθηκοφυλακεία, επιτρέπεται η μεταφορά εκκρεμοτήτων υπό προϋποθέσεις στο κατά τόπον αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα.

ύστερα από την κατάργηση του Έμμισθου Υποθηκοφυλακείου Πειραιώς και Άμισθου Υποθηκοφυλακείου Νίκαιας. Ως επιθυμητός χρόνος ένταξης ορίστηκε η 1^η Οκτωβρίου 2020.

Η ομάδα του migration⁴⁸ ενημέρωσε τα αρμόδια Τμήματα της Διεύθυνσης Κτηματολογίου για την επικείμενη ένταξη. Το πρόβλημα που αμέσως εντοπίστηκε από το Τ.Σ.Λ.Ε.Π.Υ. και το οποίο θα μπορούσε να αποτελέσει σοβαρή απειλή για την επίτευξη του στόχου, ήταν η εκκρεμότητα στη σάρωση περισσότερων από 10000 εγγραπτέων πράξεων και στην καταχώριση 3000 εγγραπτέων πράξεων στο έμμισθο Υποθηκοφυλακείο Πειραιά. Στο άμισθο Υποθηκοφυλακείο Νίκαιας δεν υπήρχε κάποια σημαντική εκκρεμότητα που θα διακινδύνευε την εκτέλεση του έργου.

Από τη στιγμή που εντοπίστηκε ο κίνδυνος, το επόμενο στάδιο ήταν η εξεύρεση των λύσεων προκειμένου να οδηγηθούμε στο επιθυμητό αποτέλεσμα. Σε αυτό το στάδιο καταρχήν εξετάστηκε η αιτία των εκκρεμοτήτων, η οποία εστιαζόταν στην υποστελέχωση της υπηρεσίας. Το τελευταίο έτος 2 υπάλληλοι, οι οποίοι ασχολούνταν με τη σάρωση και την καταχώριση, αποχώρησαν και δεν αντικαταστάθηκαν. Επομένως, οι όποιες λύσεις έπρεπε βασικά να στραφούν στην απομακρυσμένη βοήθεια, η οποία όφειλε να δοθεί και άμεσα για να έχει τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα.

Για το θέμα της σάρωσης έτρεχε ήδη διαγωνισμός που αφορούσε στη σάρωση από ανάδοχη εταιρεία των εκκρεμών εγγραπτέων πράξεων μεγάλων Έμμισθων Υποθηκοφυλακείων της Χώρας (συμπεριλαμβανομένου και του Πειραιά), το οποίο έργο, όμως, δε θα ξεκινούσε νωρίτερα από το Σεπτέμβριο. Επί του θέματος, ουσιαστικά το ζήτημα που έπρεπε να επιλυθεί ήταν πως θα καλυφθούν οι 3000 πράξεις που είχαν εκκρεμότητα στην καταχώριση και παρέμεναν ασάρωτες, επομένως δεν μπορούσαν να δοθούν για απομακρυσμένη καταχώριση.

Ταυτόχρονα, έπρεπε να βεβαιωθεί ότι όλες οι πράξεις που θα καταθέτονταν στο γραφείο στο μεσοδιάστημα, θα διεκπεραιώνονταν στο σύνολό τους από τους υπαλλήλους που απασχολούνται μέσα στο γραφείο. Ωστόσο, αυτό ήταν αδύνατο να συμβεί δεδομένου ότι στο ΚΓ Πειραιά καθημερινά πρωτοκολλούνταν κατά μέσο όρο 100 πράξεις και η δυνατότητα που υπήρχε για καταχώριση ήταν του μεγέθους των 30 πράξεων.

⁴⁸ Migration είναι η ομάδα του Ελληνικού Κτηματολογίου που αποφασίζει για την ένταξη των νέων γραφείων στο Φορέα και αναλαμβάνει σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Κτηματολογίου τη διαδικασία μετάβασης από το προηγούμενο νομικό και οργανωτικό πλαίσιο στο νέο, φροντίζοντας να γίνει ομαλά η ένταξη των Κτηματολογικών Γραφείων/ Υποκαταστημάτων και στον προβλεπόμενο χρόνο.

Οι λύσεις που προτάθηκαν και τελικά υιοθετήθηκαν είχαν πολλές παραμέτρους και εμπλεκόμενα μέρη. Καταρχάς, αναμορφώθηκε η ροή εργασιών από τους υπαλλήλους. Έως τότε, το γραφείο λειτουργούσε με rotation, δηλαδή εναλλαγή στις εργασίες που εκτελούσαν οι υπάλληλοι ανά βδομάδα. Αποφασίστηκε από εδώ και στο εξής να ασχολείται αποκλειστικά με την καταχώριση ο πιο έμπειρος και αποδοτικός υπάλληλος σε αυτό τον τομέα. Ήδη, με αυτή την αλλαγή, ο Πειραιάς μπορούσε να ολοκληρώνει 50 πράξεις την ημέρα, αντί των αρχικών 30. Έπειτα, αποφασίστηκε να μεταβαίνει καθημερινά ένας υπάλληλος του ΤΣΛΕΠΥ με προϋπηρεσία στην καταχώριση και σε περίπτωση που χρειαστεί και δεύτερος. Με αυτόν τον τρόπο, λύθηκε το πρόβλημα της καταχώρισης των πράξεων που θα έμπαιναν από εδώ και πέρα και έως τη σύσταση του γραφείου.

Το πρόβλημα των 3000 εκκρεμών πράξεων, αποφασίστηκε να αντιμετωπιστεί με επιτόπια σάρωση από υπάλληλο του ΤΣΛΕΠΥ που θα μετέβαινε στον Πειραιά και με απομακρυσμένη καταχώριση από τον πιο έμπειρο υπάλληλο που διαθέτει ο Φορέας και εργάζεται στο Κτηματολογικό Γραφείο Ηρακλείου.

Σε όλη αυτή τη διαδικασία έπρεπε να ληφθεί υπόψη και το θέμα των καλοκαιρινών αδειών που θα ζητούσαν τα εμπλεκόμενα μέρη. Επομένως, έπρεπε να υπάρξει δέσμευση από τη Διοίκηση ότι για όσο διάστημα χρειαστεί θα πρέπει να υπολογίζει το κόστος των ενδεχόμενων υπερωριών, κάτι το οποίο ζητήθηκε και εγκρίθηκε εξ αρχής.

Συνοπτικά, η διαχείριση του συγκεκριμένου εγχειρήματος ανατέθηκε στο ΤΣΛΕΠΥ, το οποίο ήταν αρμόδιο να το συντονίσει και να το φέρει εις πέρας. Η χρονική διάρκειά του ήταν για 4 μήνες και θα εκτελούνταν τόσο επιτοπίως στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιά όσο και απομακρυσμένα. Υπήρχε δέσμευση της Διοίκησης για χρηματοδότηση, εφόσον απαιτούνταν και ο κύριος σκοπός του project ήταν να καμφθούν όλα τα εμπόδια, προκειμένου να γίνει κατά τον προβλεπόμενο χρόνο η σύσταση του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων, του τρίτου μεγαλύτερου Κτηματολογικού Γραφείου της χώρας.

β. Μετάφραση των αναγκών του πελάτη (εσωτερικού ή εξωτερικού) σε προδιαγραφές

Το περιγραφόμενο εγχείρημα είχε σκοπό να ικανοποιήσει τόσο εσωτερικούς όσο και εξωτερικούς πελάτες. Οι εσωτερικοί πελάτες που έπρεπε να ικανοποιηθούν ήταν η

Ανώτατη Διοίκηση, η Προϊσταμένη του ΚΓ Πειραιά, καθώς και όλοι οι εμπλεκόμενοι υπάλληλοι. Ενώ, οι εξωτερικοί πελάτες ήταν οι δικηγόροι, οι συμβολαιογράφοι, οι δικαστικοί επιμελητές, οι τοπογράφοι και όλοι οι επαγγελματίες που συναλλάσσονται με το γραφείο και, φυσικά, όλοι οι πολίτες που έχουν δικαιώματα σε ακίνητα που ανήκουν στην αρμοδιότητα του συγκεκριμένου γραφείου. Η ανάλυση των αναγκών τους ήταν πρωταρχικής σημασίας για το έργο, καθώς η αποτελεσματικότητα ενός project, δεν στηρίζεται απλά στην επίτευξη του σκοπού, αλλά και στο βαθμό της ικανοποίησης που αισθάνονται όλα τα εμπλεκόμενα μέρη.

Σε αυτό το σημείο, λοιπόν, έγινε μία κατηγοριοποίηση των αναγκών των πελατών σε βασικές, αναλογικές και ελκυστικές. Βασικές είναι οι ανάγκες που θεωρούνται δεδομένες για τους πελάτες και στο παράδειγμά μας είναι η οριστικοποίηση της καταχώρισης όλων των εγγραπτέων πράξεων. Αυτή είναι μία ανάγκη που έπρεπε να καλυφθεί για το σύνολο των πελατών, αφού αποτελούσε ζητούμενο τόσο της Ανώτατης Διοίκησης και των υπαλλήλων (εσωτερικοί πελάτες) όσο και όλων των συναλλασσόμενων επαγγελματιών και πολιτών (εξωτερικοί πελάτες). Ειδικότερα, ωστόσο, για τους εμπλεκόμενους υπαλλήλους έπρεπε να διασφαλιστεί ότι θα τους παρέχονται όλες οι απαιτούμενες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές για να φέρουν εις πέρας τις εργασίες τους. Αυτό σήμαινε ότι έπρεπε να έχουν στη διάθεσή τους την απαραίτητη γραφική ύλη (χαρτί A4, toner κ.α.) και την εξασφάλιση ότι όποιο τεχνικό πρόβλημα παρουσιαζόταν, θα επιλυόταν άμεσα. Ο λόγος που γίνονται αυτές οι επισημάνσεις είναι γιατί, δυστυχώς, τα συγκεκριμένα προαπαιτούμενα στο δημόσιο τομέα συχνά εξαιτίας της γραφειοκρατίας, αποτελούν τα σημαντικότερα προβλήματα με τα οποία έρχεται αντιμέτωπος ο εργαζόμενος και δυσχεραίνουν την εργασία του και την απόδοσή του.

Αναλογικές απαιτήσεις είναι οι απαιτήσεις όπου ο βαθμός ικανοποίησής τους οδηγεί σε μία ανάλογη αύξηση ή μείωση της ικανοποίησης των πελατών. Οι αναλογικές απαιτήσεις παρουσιάζουν μία διαφοροποίηση ανάλογα με το είδος του πελάτη. Για παράδειγμα, αναλογική απαίτηση για την Ανώτατη Διοίκηση αποτελούσε η συνεχής παρακολούθηση της υλοποίησης του project και η αναφορά σε εβδομαδιαία βάση σχετικά με την πορεία του. Για την Προϊσταμένη του ΚΓ Πειραιά αντίστοιχα, έπρεπε να υπήρχε η εξασφάλιση ότι θα είχε με το ΤΣΛΕΠΥ μία συνεχής και αδιάκοπη συνεργασία σε όλη τη διάρκεια του εγχειρήματος και ότι οι όποιες αποφάσεις λαμβάνονταν θα παίρνονταν από κοινού. Για τους εμπλεκόμενους υπαλλήλους, αναλογική απαίτηση αποτελούσε η δέσμευση ότι οι υπερωρίες δε θα

επιβάλλονταν, αλλά θα γίνονταν κατόπιν συνεννόησης και ότι θα λάμβαναν την καλοκαιρινή τους άδεια. Ενώ, τέλος, για το συναλλασσόμενο κοινό μία αναλογική απαίτηση είναι οι πράξεις που ήταν σε εκκρεμότητα για ένα μεγάλο διάστημα να γίνουν δεκτές και να μην απορριφθούν. Αυτό, βέβαια, δεν είναι θέσφατο, γιατί εάν υπάρχουν τυπικές ελλείψεις και νομικά κωλύματα, μία πράξη μπορεί και πρέπει, εάν δεν είναι δυνατή η διόρθωση, να κριθεί απορριπτέα. Πάντως, σε κάθε περίπτωση έπρεπε να ληφθεί υπόψη η καθυστέρηση που είχαν ήδη υποστεί και να υπάρξει σωστή ενημέρωσή τους και όσο το δυνατόν η καλύτερη εξυπηρέτησή τους.

Τέλος, ελκυστικές είναι οι απαιτήσεις, οι οποίες δε διατυπώνονται ρητά από τους πελάτες και που η ικανοποίησή τους οδηγεί σε ενθουσιώδη αποδοχή του προϊόντος/ υπηρεσίας από τους πελάτες. Τέτοιες απαιτήσεις για την Ανώτατη Διοίκηση ήταν η ολοκλήρωση του project νωρίτερα από τον προβλεπόμενο χρόνο, τουλάχιστον όσον αφορά στις εκκρεμείς πράξεις. Για τους ίδιους τους εμπλεκόμενους υπαλλήλους ελκυστική απαίτηση αποτελούσε να πάρουν την καλοκαιρινή τους άδεια ακριβώς το διάστημα που οι ίδιοι επιθυμούσαν, ενώ για τους συναλλασσόμενους αποτελούσε η παραλαβή των πιστοποιητικών τους από εγγραφή πράξης σε διάστημα μόλις μίας βδομάδας, αντί των δύο μηνών που ίσχυε έως τότε.

γ. Ανάλυση Εμπλεκομένων (Stakeholder Analysis) και ρόλος τους στο έργο

Στο εξεταζόμενο έργο ο Κύριος του έργου, ο Φορέας Υλοποίησής του και ο Χρηματοδότης του είναι ουσιαστικά το ίδιο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, δηλαδή το ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Δεν χρησιμοποιήθηκαν ανάδοχοι, αφού όλο το project υλοποιήθηκε, όπως προαναφέρθηκε από υπαλλήλους της Κεντρικής υπηρεσίας και χρηματοδοτήθηκε από τον προϋπολογισμό της Διεύθυνσης Κτηματολογίου.

Οι υπάλληλοι που ενεπλάκησαν για τη διεκπεραίωση των εκκρεμοτήτων ήταν οι 3 από το ΤΣΛΕΠΥ και ο υπάλληλος από το ΚΓ Ηρακλείου, ο οποίος ήταν επιφορτισμένος με την απομακρυσμένη καταχώριση. Οι 2 υπάλληλοι από το ΤΣΛΕΠΥ πήγαιναν εναλλάξ στο ΚΓ Πειραιά και έκαναν επιτόπια καταχώριση και ο τρίτος σάρωνε τις εκκρεμείς πράξεις. Η μία υπάλληλος από το ΤΣΛΕΠΥ ορίστηκε υπεύθυνη για να ελέγχει κάθε βδομάδα την πορεία υλοποίησης του έργου και να προτείνει τις διορθωτικές ενέργειες, εφόσον κρινόταν αναγκαίο. Ο έλεγχος αυτός στη συνέχεια κοινοποιούνταν στον Υποδιευθυντή και στη Διευθύντρια της Διεύθυνσης

Κτηματολογίου, οι οποίοι με τη σειρά τους ενημέρωναν το Διοικητικό Συμβούλιο και τον Γενικό Διευθυντή.

Ένας ακόμη άμεσα εμπλεκόμενος ήταν η Προϊσταμένη του ΚΓ Πειραιά, η οποία με τη σειρά της εξασφάλιζε ότι το προσωπικό θα υποστήριζε την εκτέλεση του έργου και δε θα δημιουργούνταν εμπόδια για την υλοποίησή του. Επιπλέον, η Νομική Διεύθυνση φρόντιζε να έχει νομικά ελεγμένες τις πράξεις στον προβλεπόμενο χρόνο, ώστε να είναι δυνατή η καταχώρισή τους, επομένως ήταν έμμεσα εμπλεκόμενη στο project.

Επιπρόσθετα, ενεπλάκησαν υπάλληλοι από την Κεντρική Διοίκηση για τις υπόλοιπες εργασίες που έπρεπε να ολοκληρωθούν. Η Διεύθυνση της Πληροφορικής υλοποίησε τις τεχνικές προδιαγραφές προκειμένου να υπάρχουν οι απαιτούμενες γραμμές, συνδέσεις και ο απαραίτητος υλικοτεχνικός εξοπλισμός, κατόπιν προσunenνόησης με τη Διεύθυνση Κτηματολογίου, η οποία όρισε τις προβλεπόμενες θέσεις εργασίες. Ακόμα, η Διεύθυνση Κτηματολογίου σε συνεργασία με το Τμήμα Διοικητικής Μέριμνας και τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών ανέλαβε τη μεταφορά των λογαριασμών και την παροχή προϊόντων και υπηρεσιών στο νέο καθεστώς (μίσθωση χώρου, καθαριότητα, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, κλπ). Επιπρόσθετα, η Διεύθυνση Διοικητικών Υπηρεσιών και Ανθρώπινου Δυναμικού κατέγραψε το προσωπικό και ενέργησε για την τοποθέτησή του στο νεοσυσταθέν Κτηματολογικό Γραφείο. Τέλος, το Τμήμα Υποστήριξης των Χρηστών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Κτηματολογίου και η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών ανέλαβαν την εκπαίδευση του προσωπικού στις νέες θέσεις εργασίας.

Η ένταξη του ΚΓ Πειραιά ήταν βασική απαίτηση της Ανώτατης Διοίκησης στο πλαίσιο ολοκλήρωσης της Περιφερειακής Δομής του Κτηματολογίου, η οποία απορρέει από την απόφαση της Πολιτείας, άρα ο σημαντικότερος εσωτερικός πελάτης που έπρεπε να ικανοποιηθεί ήταν ο αρμόδιος Υπουργός και κατ' επέκταση η Κυβέρνηση. Επιπλέον, άλλοι εσωτερικοί πελάτες ήταν όλοι οι εμπλεκόμενοι υπάλληλοι και φυσικά η Προϊσταμένη του ΚΓ Πειραιά. Εξωτερικοί πελάτες για το έργο ήταν όλοι οι επαγγελματίες και οι πολίτες που συναλλάσσονται με το συγκεκριμένο γραφείο, ενώ τέλος άμεσα ωφελούμενοι θα ήταν οι τελευταίοι, αλλά εμμέσως θα ωφελούνταν και οι υπάλληλοι που εργάζονται στο ΚΓ Πειραιά, εφόσον θα έκλειναν με την αρωγή της Κεντρικής Διεύθυνσης όλες τους τις εκκρεμότητες.

δ. Μεθοδολογία SMART

Κάθε στόχος, σύμφωνα με αυτή τη θεματολογία SMART, πρέπει να είναι συγκεκριμένος, μετρήσιμος, αποδεκτός, ρεαλιστικός και χρονικά δεσμευμένος. Για το εξεταζόμενο project, συγκεκριμένος στόχος σήμαινε ότι έπρεπε να καταχωριστούν 3000 (εκκρεμείς) + $100 \cdot 25 \cdot 4$ (100 ανά ημέρα, 25 ημέρες το μήνα για 4 μήνες) = 13000 πράξεις και να σαρωθούν τουλάχιστον οι 3000 εκκρεμείς.

Μετρήσιμος, στην περίπτωση μας, είναι να έχουν καταχωριστεί έως το τέλος κάθε μήνα 750 (από τις εκκρεμείς) + 2500 (από όσες πρωτοκολλούνται στον παρόντα χρόνο) για να φτάσουμε τις 13000 το τετράμηνο και να έχουν σαρωθεί τουλάχιστον οι 750 κάθε μήνα.

Αποδεκτός είναι ο στόχος που προκύπτει έπειτα από κοινή απόφαση των εμπλεκόμενων μερών ότι θέλουν και χρειάζεται να τον υλοποιήσουν και γι' αυτό το λόγο υπήρξε ενημέρωση όλων των υπαλλήλων και φυσικά της Προϊσταμένης και αποδοχή του project.

Ρεαλιστικός είναι ο στόχος που μπορεί να πραγματοποιηθεί και συγκεκριμένα στο εγχείρημά μας ρωτήθηκαν όλοι οι υπάλληλοι για τον όγκο της εργασίας που μπορούν να βγάλουν εις πέρας ανά ημέρα, προκειμένου να αποφασιστεί πόσοι έπρεπε να εμπλακούν.

Τέλος, η χρονική διάρκεια του παρόντος έργου ήταν τετράμηνη, από την 1^η Ιουνίου έως και την 30^η Σεπτεμβρίου.

ε. Μεθοδολογία Διοίκησης και Εκτέλεσης έργου

Η μεθοδολογία (βηματικός τρόπος με μέθοδο) που ακολουθήθηκε για την εκτέλεση του έργου ήταν πολύ σαφής και συγκεκριμένη. Το συγκεκριμένο project εκ της φύσεως του είχε κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Αφενός, υπήρχαν διαδικασίες που έπρεπε να ολοκληρωθούν για να πάμε στην επόμενη, αλλά αφετέρου πρόκειται για ένα έργο συνεχές, δηλαδή αφού ολοκληρωνόταν ο ένας κύκλος εργασιών, ξανάρχιζε ο ίδιος κύκλος έως την τελική ολοκλήρωση του project.

Επιπρόσθετα, υπήρχαν διαδικασίες που απαιτούνταν σε κάποια στάδια, οι οποίες δεν αποτελούσαν μέρος του project, αλλά έπρεπε να ληφθούν υπόψη, καθώς η καθυστέρησή τους θα μπορούσε να επηρεάσει όλο το εγχείρημα. Για να γίνει κατανοητό το παραπάνω, πρέπει να εξηγήσουμε πως για να ολοκληρωθεί η καταχώριση μιας εγγραπτέας πράξης δεν αρκεί η σάρωσή της και η καταχώριση της από τους αρμόδιους υπαλλήλους, προϋποτίθεται ότι η πράξη έχει ελεγχθεί νομικά από

τους δικηγόρους και έχει κριθεί δεκτή ή απορριπτέα από τον/ην Προϊστάμενο/η. Επομένως, έπρεπε να υπάρχει η δέσμευση από τους παραπάνω ότι θα έχουν επεξεργαστεί τις εγγραπτέες πράξεις στον προβλεπόμενο χρόνο για να εκτελεστεί το project.

Το πρώτο βήμα για την υλοποίηση του project ήταν η συνάντηση με την Προϊσταμένη Πειραιά και εν συνεχεία η τηλεδιάσκεψη όλων των άμεσων εμπλεκομένων για να ενημερωθούν. Παράλληλα ορίστηκε και ο project manager, ο οποίος ανέλαβε την υποχρέωση του εβδομαδιαίου ελέγχου του. Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε στο έργο ήταν η εξής: καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων στο ίδιο το Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιά, έκδοση πιστοποιητικών και υπογραφή από την Προϊσταμένη. Παράλληλα, σάρωση των εκκρεμών εγγραπτέων πράξεων, εξουσιοδότηση από το γραφείο στον υπάλληλο που εργαζόταν απομακρυσμένα, εν συνεχεία καταχώριση από τον απομακρυσμένο υπάλληλο, έκδοση των πιστοποιητικών από τους υπαλλήλους επιτοπίως και υπογραφή από την Προϊσταμένη.

στ. Χρονοδιάγραμμα (διάγραμμα Gantt)

Το Διάγραμμα Gantt παρουσιάζει τον χρονικό ορίζοντα εκτέλεσης των εργασιών και τις εργασίες που πρέπει να εκτελεστούν προκειμένου να υλοποιηθεί το έργο. Ουσιαστικά, δηλαδή, αποτυπώνει σε διαγραμματική μορφή πως η μεθοδολογία που αναπτύχθηκε παραπάνω θα γινόταν πράξη σε σχέση με τον χρόνο.

ΕΡΓΟ	ΗΜ/ΝΙΑ ΕΝΑΡΞΗΣ
ΣΥΝΑΝΤΗΣΗ ΜΕ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ - ΤΗΛΕΔΙΑΣΚΕΨΗ ΜΕ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΥΣ	1-Ιουν
ΣΑΡΩΣΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ	2-Ιουν
ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ	8-Ιουν

ΑΠΟΜΑΚΡΥΣΜΕΝΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ	15-Ιουν
ΕΠΙΤΟΠΙΑ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ	2-Ιουν
ΕΚΔΟΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΑΠΟ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ	8-Ιουν

ΕΡΓΑΣΙΑ	ΕΒΔΟΜΑΔΕΣ																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
ΣΥΝΑΝΤΗΣΗ ΜΕ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ - ΤΗΛΕΔΙΑΣΚΕΨΗ ΜΕ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΥΣ																		
ΣΑΡΩΣΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ																		
ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ																		
ΑΠΟΜΑΚΡΥΣΜΕΝΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ																		
ΕΠΙΤΟΠΙΑ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ																		
ΕΚΔΟΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΑΠΟ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ																		

Πίνακας 4. Διάγραμμα Gantt

ζ. Απαιτούμενοι πόροι (υλικοί και άυλοι)

Στο εξεταζόμενο έργο, όπως ήδη έχει αναφερθεί στα προηγούμενα κεφάλαια, οι κυριότεροι πόροι που χρησιμοποιήθηκαν ήταν οι ανθρώπινοι. Απαιτήθηκε η συμμετοχή τριών υπαλλήλων από τη Διεύθυνση Κτηματολογίου και συγκεκριμένα από το ΤΣΛΕΠΥ και ενός υπαλλήλου από άλλο Κτηματολογικό Γραφείο για διάστημα τεσσάρων μηνών και η ενασχόληση υπαλλήλων από τις αρμόδιες Διευθύνσεις (Διεύθυνση Κτηματολογίου, Διεύθυνση Διοικητικών Υπηρεσιών και Ανθρώπινου Δυναμικού, Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών και Διεύθυνση Πληροφορικής) για να διεκπεραιωθούν όλες οι απαιτούμενες ενέργειες για την ομαλή μετάβαση.

Για την επιλογή των εργαζομένων που θα δραστηριοποιούνταν στο θέμα διεκπεραίωσης των εκκρεμοτήτων το κυριότερο κριτήριο ήταν η εμπειρία τους στην καταχώριση. Οι δύο υπάλληλοι που επιλέχθηκαν από το ΤΣΛΕΠΥ και θα εναλλάσσονταν καθημερινά ήταν εκείνοι που, πριν την μετακίνησή τους στην Κεντρική Υπηρεσία, εργάζονταν επί σειρά ετών σε Κτηματολογικό Γραφείο και διέθεταν την απαραίτητη γνώση για τις εμπράγματες δικαιοπραξίες. Ο υπάλληλος που τοποθετήθηκε για τη σάρωση, δε διέθετε ανάλογη εμπειρία, αλλά για το συγκεκριμένο πόστο δεν αποτελούσε προϋπόθεση κάτι τέτοιο. Με την κατάλληλη

εκπαίδευση, θα μπορούσε να ανταποκριθεί τάχιστα. Τέλος, σε ό,τι αφορά την απομακρυσμένη καταχώριση επιλέχθηκε ο πιο έμπειρος και γρήγορος υπάλληλος στην καταχώριση και του οποίου η ταυτόχρονη ενασχόληση με το ΚΓ Πειραιώς δε θα δημιουργούσε προβλήματα στην εύρυθμη λειτουργία του γραφείου που κανονικά απασχολούνταν.

Θα πρέπει να αποσαφηνιστεί σε αυτό το σημείο ότι το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα σε τέτοιου αντικειμένου έργα δεν είναι μόνο η επίτευξη του στόχου, δηλαδή η καταχώριση όλων των εγγραπτέων πράξεων. Μείζονας σημασίας είναι και η εξασφάλιση της ανάλογης ποιότητας. Δεν αρκούσε, επομένως, μόνο να «κλείσουν» οι πράξεις, αλλά να κλείσουν και σωστά. Σε αντίθετη περίπτωση, το γραφείο σε μεταγενέστερο χρόνο έρχεται αντιμέτωπο με πολλές διορθώσεις και τούτο έπρεπε να αποφευχθεί οπωσδήποτε, γι' αυτό και η επιλογή των κατάλληλων ανθρώπων ήταν ιδιαίτερα σημαντική.

Στα διαδικαστικά οι υλικοί πόροι που θα χρειαζόντουσαν ήταν οι συνδεδεμένοι ηλεκτρονικοί υπολογιστές με το σύστημα του Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), μεγάλη ποσότητα χαρτιού Α4 και toner για την απομακρυσμένη καταχώριση και να βγουν οι κατάλληλοι κωδικοί πρόσβασης για τους εμπλεκόμενους υπαλλήλους ώστε να έχουν πρόσβαση στο περιβάλλον του ΣΠΕΚ για τα ακίνητα αρμοδιότητας του ΚΓ Πειραιά.

η. Ενδεικτικός προϋπολογισμός έργου

Παρακάτω παρουσιάζεται σε πίνακα μία ενδεικτική προσέγγιση για το συνολικό κόστος του project. Εξαιτίας του πολύ ιδιαίτερου αντικειμένου του, το χρηματικό κόστος που θα απαιτούνταν αφορούσε σε πολύ συγκεκριμένους τομείς, όπως κόστος γραφικής ύλης – toner, κόστος υπερωριών και έξοδα για ταξίδια. Τα έξοδα για ταξίδια θα προέκυπταν σε περίπτωση που υπήρχαν καθυστερήσεις στη σάρωση και για να αποφευχθεί μία καθυστέρηση του project, είχε προβλεφθεί ότι θα μετέβαινε ο υπάλληλος της απομακρυσμένης καταχώρισης από την έδρα του (ΚΓ Ηρακλείου) στο ΚΓ Πειραιά. Κάτι τέτοιο εντέλει δε συνέβη, αλλά οπωσδήποτε ήταν ένα ενδεχόμενο που έπρεπε να υπολογιστεί.

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΟΥ				
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΕΝΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ	ΚΟΣΤΟΣ			
ΧΑΡΤΙ Α4 - TONER	1000€ *			
ΥΠΕΡΩΡΙΕΣ	2000€ **			
ΕΞΟΔΑ ΓΙΑ ΤΑΞΙΔΙΑ	1000€ ***			
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ	4.000 €			
* Υπολογίστηκαν ότι για την εκτύπωση όλων των εκκρεμών πράξεων από τον απομακρυσμένο καταχωριστή θα χρειάζονταν περίπου 20 κούτες χαρτί Α4 (20*20=400) και περίπου 8 toner (8*75=600)				
**Υπολογίστηκαν ότι θα χρειαστούν περίπου 400 ώρες υπερωρίες με μ.ο. 5 € (400*5=2000)				
***Υπολογίστηκαν ότι ενδέχεται να χρειαστούν δύο ταξίδια της μίας εβδομάδας με μ.ο. 500€ (500*2=1000)				

Πίνακας 5. Προϋπολογισμός έργου

θ. Εμπόδια και περιορισμοί / Ανάλυση ρίσκου και κινδύνων

Για να αντιμετωπιστούν οι κίνδυνοι που πρόκειται να παρουσιαστούν κατά την εκτέλεση ενός έργου, δύο είναι οι βασικοί παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη: η αβεβαιότητα και η πολυπλοκότητα. Η αβεβαιότητα είναι εκείνος ο ρυθμιστικός παράγοντας που μπορεί να προκαλέσει αναθεώρηση του προϋπολογισμού του έργου, ενώ η πολυπλοκότητα δημιουργεί μεγάλη δυσκολία στο συντονισμό και στον έλεγχο του. Ο project manager οφείλει πριν την υλοποίηση του να έχει αξιολογήσει τους κινδύνους που μπορεί να προκύψουν τόσο στο εξωτερικό όσο και στο εσωτερικό περιβάλλον, την πιθανότητά τους να συμβούν και τη βαρύτητά τους και να έχει σχεδιάσει εναλλακτικά πλάνα για κάθε περίπτωση.

Στο συγκεκριμένο έργο, η αβεβαιότητα σχετικά με τον προϋπολογισμό ήταν σχεδόν μηδαμινή. Καθώς το κόστος ήταν πολύ συγκεκριμένο και μικρό με μικρές πιθανότητες να αυξηθεί και σε συνδυασμό με την απόφαση της Διοίκησης να το καλύψει, ο κίνδυνος που θα μπορούσε να προκύψει από αυτό ήταν αμελητέος. Σε αντίθεση με τον προϋπολογισμό, οι όποιοι κίνδυνοι και τα ρίσκα που θα έπρεπε ενδεχομένως να αναληφθούν είχαν να κάνουν με την πολυπλοκότητα του έργου, γι' αυτό και ήταν απαραίτητος ο εβδομαδιαίος έλεγχός του.

Το πρώτο ρίσκο που έπρεπε να ληφθεί είχε να κάνει με τον ορισμό του υπαλλήλου που θα έκανε την απομακρυσμένη καταχώριση. Δεδομένου ότι εργαζόταν σε ένα μεγάλο γραφείο, αυτό του Ηρακλείου Κρήτης, υπήρχε πιθανότητα κατά τη διάρκεια της υλοποίησης του project εξαιτίας φόρτου εργασίας να πρόβαλλε αντιρρήσεις η Προϊσταμένη του ΚΓ Ηρακλείου. Ωστόσο, ήταν ένα ρίσκο που είχε αξία να αποφασιστεί, καθώς η απόδοση του συγκεκριμένου υπαλλήλου ήταν εξαιρετική και υπήρχε δέσμευση από την πλευρά του για να κάνει υπερωρίες, εφόσον χρειαζόταν. Το εναλλακτικό σχέδιο ήταν να τοποθετηθούν δύο υπάλληλοι από άλλο γραφείο, στο οποίο σίγουρα δεν θα πρόβαλλε αντιρρήσεις η Προϊσταμένη Αρχή. Παρόλα αυτά, προκρίθηκε ως πρώτη λύση ο υπάλληλος του ΚΓ Ηρακλείου για τους λόγους που προαναφέρθηκαν.

Θα μπορούσε ακόμη να υπάρξει κάποια αντίρρηση των εμπλεκόμενων υπαλλήλων να κάνουν υπερωρίες, λόγω οικογενειακών υποχρεώσεων, ωστόσο ήταν κάτι που μπορούσε να διεκπεραιωθεί με την κατάλληλη διαχείριση.

Κάποια άλλα θέματα που θα μπορούσαν να προκύψουν ήταν να καθυστερήσει λόγω γραφειοκρατίας η χορήγηση αδειάς στους υπαλλήλους που θα έκαναν καταχώριση, να πρωτοκολληθούν περισσότερες πράξεις από τις αναμενόμενες 100 ή ακόμα και να μην ήταν η απόδοση των υπαλλήλων η αναμενόμενη. Όλα τα παραπάνω ήταν διαχειρίσιμα, καθώς για το μεν πρώτο η πρόθεση της Ανώτατης Διοίκησης να προωθήσει το έργο θα παράκαμπε τις όποιες γραφειοκρατικές ολιγορίες, για το μεν δεύτερο θα αξιοποιούνταν οι υπερωρίες, ενώ για το τρίτο ενδεχομένως να γινόταν ανάθεση και σε άλλους υπαλλήλους για εμπλοκή ή «ανακάτεμα της τράπουλας».

Υπήρχαν, όμως, και κάποιοι άλλοι κίνδυνοι που έπρεπε πάση θυσία να αποφευχθούν, καθώς θα οδηγούσαν σε καθυστέρηση όλου του έργου. Για παράδειγμα η καθυστέρηση στη σάρωση ήταν ένα από αυτά, καθώς θα σήμαινε την αδυναμία απομακρυσμένης δυνατότητας. Αυτό, όμως, δεν ήταν αποδεκτό, καθώς υπήρχαν ανθρώπινοι πόροι που μπορούσαν να αντληθούν από άλλα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία, αλλά δεν υπήρχαν άλλοι από την Κεντρική Υπηρεσία. Οι δύο υπάλληλοι, δηλαδή, που θα εναλλάσσονταν για την επιτόπια καταχώριση ήταν οι μοναδικοί που είχαν γνώση για να το κάνουν και δεν υπήρχε περιθώριο για μεγαλύτερη απασχόλησή τους στο παρόν project, καθώς θα δημιουργούταν μεγάλο πρόβλημα στην ίδια τη λειτουργία του Τμήματος Συντονισμού Λειτουργίας και Εποπτείας Περιφερειακών Υπηρεσιών. Τέλος, όπως έχει αναφερθεί και ανωτέρω η

ολοκλήρωση του νομικού ελέγχου είναι απαραίτητη προϋπόθεση για να γίνει η καταχώριση, οπότε η συνεχής συνεργασία με τη Νομική Διεύθυνση ήταν μία πολύ σημαντική πτυχή της διαχείρισης του έργου. Εξάλλου, η μη ολοκλήρωση θα σήμανε αναγκαστικά την χρονική επιμήκυνση του project.

Παρακάτω παρατίθεται ένας πίνακας με τους κινδύνους και τα ρίσκα που αναλύθηκαν διεξοδικά στην παρούσα ενότητα.

Πολύ πιθανό	Να αρνηθεί η Προϊσταμένη του ΚΓ Ηρακλείου να διαθέσει τον υπ/λο για την απομακρυσμένη σάρωση	Να υπάρξει μετακίνηση εμπλεκόμενων υπαλλήλων λόγω κινητικότητας	Να μην ολοκληρωθεί ο νομικός έλεγχος στον προβλεπόμενο χρόνο
Πιθανό	Να πρωτοκολληθούν περισσότερες πράξεις από όσες είχαν υπολογιστεί	Να μη δεχτούν οι υπάλληλοι να κάνουν υπερωρίες	Να καθυστερήσει η σάρωση των εγγράφων
Απίθανο	Να καθυστερήσουν οι άδειες για απομακρυσμένη καταχώριση	Να μην είναι η απόδοση των υπαλλήλων που καταχωρίζουν η αναμενόμενη	Να μην εγκριθεί ο προϋπολογισμός ή να αυξηθεί σημαντικά
Πόσο πιθανό είναι να συμβεί;	Μικρό	Μεσαίο	Σημαντικό

Πόσο σοβαρό είναι το ρίσκο;

	Αποδεκτό ρίσκο Χαμηλό 1
	Αποδεκτό ρίσκο Μέτριο 2



Μη αποδεκτό ρίσκο Υψηλό 3

Μη αποδεκτό ρίσκο Πολύ υψηλό 5

Πίνακας 4. Κίνδυνοι και ρίσκα του έργου

ι. Συνεχής βελτίωση του έργου (κύκλος Deming)

Σε κάθε έργο, προκειμένου να μειωθούν ή να αντιμετωπιστούν οι κίνδυνοι που το απειλούν, είναι απαραίτητος ο συνεχής έλεγχός του. Όσο μεγαλύτερο είναι το έργο, τόσο μεγαλύτερη είναι και η σημασία του ελέγχου του. Οι παράμετροι που πρέπει κυρίως να εξετάζονται είναι το κόστος, ο χρόνος και η ποιότητα του έργου. Σύμφωνα με τον κύκλο του Deming υπάρχουν τέσσερα βήματα που πρέπει να γίνουν. Προηγείται η σχεδίαση του έργου, δηλαδή ο ορισμός των στόχων, η επάρκεια των πόρων και η πρόβλεψή του, έπεται η υλοποίησή του, ακολουθεί ο έλεγχός του μέσω της μέτρησης της απόδοσης, της συγκέντρωσης στοιχείων, αποκλίσεων και της διαπίστωσης προβλημάτων και τέλος γίνεται η δράση- επανατροφοδότηση, δηλαδή οι ενέργειες για βελτίωση. Σύμφωνα με τον Deming, είναι ένας επαναλαμβανόμενος κύκλος που διατρέχει το έργο από την αρχή έως την ολοκλήρωσή του.

Στο συγκεκριμένο έργο που εξετάζεται στην παρούσα εργασία, όπως έχει ήδη προαναφερθεί, ο έλεγχος γινόταν κάθε βδομάδα. Στο τελειώμά της γινόταν μέτρηση των καταχωρισμένων πράξεων τόσο από τους υπαλλήλους που εργάζονταν επιτοπίως (του ίδιου του ΚΓ και των υπαλλήλων του ΤΣΛΕΠΥ), καθώς και καταμέτρηση των εγγραπτέων πράξεων που σαρώθηκαν. Επιπλέον, γινόταν στατιστικά ένας ποιοτικός έλεγχος των καταχωρίσεων σύμφωνα με το Εγχειρίδιο του ΣΠΕΚ. Ανάλογα με τα εκάστοτε αποτελέσματα, γινόταν αναπροσαρμογή των στόχων, διορθωτικές ενέργειες, ενεργοποιούνταν υπερωρίες υπαλλήλων, εφόσον απαιτούνταν και οριζόταν το πρόγραμμα της επόμενης εβδομάδας.

Ο έλεγχος και η αναπροσαρμογή, όπως αποδείχτηκε εκ του αποτελέσματος, ήταν καθοριστικός παράγοντας στην τελική επιτυχία του έργου, αφού επιτεύχθηκε η σωστή ισορροπία μεταξύ κόστους, χρόνου και ποιότητας. Το κόστος τελικά ήταν μικρότερο από το αναμενόμενο (1500€ αντί των προϋπολογισμένων 4000€, αφού χρειάστηκαν 500€ για τις υπερωρίες και 1000€ για το χαρτί και το toner), δεν υπήρξε υπέρβαση του χρονικού περιθωρίου και τέλος στις 13000 πράξεις που

καταχωρίστηκαν βρέθηκαν σχεδόν μηδενικά λάθη τόσο στην καταχώρισή τους όσο και στη σάρωσή τους.

κ. Αντίκτυπος στους εμπλεκόμενους, στην τοπική κοινότητα/κοινωνία ή σε μια συγκεκριμένη ομάδα ανθρώπων

Η σημασία αυτού του έργου ήταν μεγάλη τόσο σε τοπικό, περιφερειακό ακόμη και εθνικό επίπεδο κι αυτό γιατί έως εκείνη την χρονική περίοδο είχε ανοίξει μόλις ένα Κτηματολογικό Γραφείο, αυτό της Δυτικής Ελλάδας και 5 Υποκαταστήματα από το σύνολο των 17 ΚΓ και 75 Υποκαταστημάτων αντίστοιχα, και κανένα της εμβέλειας του ΚΓ Πειραιώς και Νήσων. Όλη η επιτυχία της ένταξης εξαρτιόταν σχεδόν αποκλειστικά από τη διεκπεραίωση των εκκρεμοτήτων, καθώς όλες οι υπόλοιπες ενέργειες που απαιτούνταν ήταν προκαθορισμένες και χωρίς ιδιαίτερους κινδύνους. Επομένως, η υλοποίησή του ουσιαστικά ισοδυναμούσε με μία μεγάλη επιτυχία του Ελληνικού Κτηματολογίου, αφού θα αποτελούσε τον πρόδρομο της μετεξέλιξής του σε ένα σύγχρονο και ηλεκτρονικό περιβάλλον.

Μία βασική διάσταση στο όλο εγχείρημα του εκσυγχρονισμού του Κτηματολογίου αποτελούν οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες που παρέχει στους επαγγελματίες και στους συναλλασσόμενους και η ένταξη μιας τόσο μεγάλης περιοχής αρμοδιότητας προσδίδει προστιθέμενη αξία. Ήταν, λοιπόν, απολύτως σαφές ότι η ένταξη του ΚΓ Πειραιώς και Νήσων αποτελούσε σημαντικό επίτευγμα για την Ανώτατη Διοίκηση και ένα επικοινωνιακό πλεονέκτημα για τους κυβερνώντες.

Για το Τμήμα Συντονισμού Λειτουργίας και Εποπτείας Περιφερειακών Υπηρεσιών και για όλους τους εμπλεκόμενους υπαλλήλους η εμπρόθεση εκτέλεση του έργου θα αποτελούσε έμπρακτη απόδειξη ότι γίνεται σωστή διαχείριση των ανθρώπινων πόρων, ότι επιτυγχάνονται οι στόχοι και αυτό θα είχε σίγουρη επίδραση στην ατομική αξιολόγησή τους, αλλά και στο επίπεδο αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας του Τμήματος γενικότερα.

Για το ίδιο το Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιώς, η υλοποίηση του project θα είχε διττό όφελος. Αφενός θα έκλεινε όλες τις εκκρεμότητες, στοιχείο που σημειώθηκε και παραπάνω και αφετέρου η απορρόφηση του Κτηματολογικού Γραφείου Νίκαιας θα έλυσε σε σημαντικό βαθμό το μέγιστο πρόβλημα της υποστελέχωσης. Επιπρόσθετα, η ένταξη ενός Κτηματολογικού Γραφείου στο Φορέα συνεπάγεται την χρήση των ηλεκτρονικών υπηρεσιών που επιφέρει μεγάλη μείωση

των επιτόπιων συναλλαγών. Δεν είναι, άλλωστε, τυχαίο ότι η ψηφιακή έκδοση των Αντιγράφων Κτηματολογικών Φύλλων, Αποσπασμάτων Κτηματολογικών Διαγραμμάτων και Πιστοποιητικού Καταχώρισης Πράξης (αποτελούν τις συχνότερες αυτοτελείς αιτήσεις που καταθέτονται σε ένα ΚΓ) συνέπεσε χρονικά με την ένταξη του ΚΓ Πειραιώς και Νήσων στον Φορέα. Τούτο συνέβη, γιατί πολύ απλά όταν ανοίγει ένα γραφείο τέτοιας εμβέλειας, πρέπει να σημάνει την καλύτερη εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων και να καταστεί απόλυτα ευκρινής η διαφορά σε σχέση με το προηγούμενο καθεστώς.

Η σύγκριση με το παλαιότερο καθεστώς έχει την αξία της δεδομένου ότι η απορρόφηση των Υποθηκοφυλακείων και των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων από το Ελληνικό Κτηματολόγιο δε γίνεται χωρίς κόστος και αντιδράσεις. Οι αντιδράσεις αυτές εγείρονται από τους πρώην Άμισθους Υποθηκοφύλακες, από τους Προϊσταμένους και υπαλλήλους των Εμμίσθων Υποθηκοφυλακείων και φυσικά από τους επαγγελματίες (δικηγόρους, συμβολαιογράφους, δικαστικούς επιμελητές και τοπογράφους μηχανικούς) που συναλλάσσονται με τα γραφεία. Οι λόγοι που υπάρχουν αυτές οι αντιδράσεις δεν αποτελεί θέμα της παρούσας εργασίας, αλλά ο καλύτερος τρόπος αντιμετώπισής τους είναι να επενδύσεις σε έργα που θα διευκολύνουν την εξυπηρέτηση των πολιτών και άρα θα αποδείξουν πως η μετάβαση, παρά τα όσα προβλήματα, έχει σημαντικό όφελος.

Για την τοπική κοινωνία των περιοχών που εξυπηρετεί το Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιά και Νήσων (Δήμος Πειραιά, Δήμος Άγιου Ιωάννη Ρέντη, Δήμος Δραπετσώνας, Δήμος Περάματος, Δήμος Νίκαιας, Δήμος Κορυδαλλού και Δήμος Κερασινίου), η ένταξη του στον Φορέα θα σήμαινε καλύτερη και γρηγορότερη εξυπηρέτηση των συναλλαγών, εξαιτίας των λόγων που αναφέρθηκαν ανωτέρω (επαρκής στελέχωση και ηλεκτρονικές υπηρεσίες). Η ταχύτερη εγγραφή των εμπράγματων δικαιοπραξιών, όμως, δε βοηθά μόνο τους συναλλασσόμενους για τη διεκπεραίωση των υποθέσεών τους, βοηθά και τους εμπλεκόμενους επαγγελματίες και εν γένει αποτελεί ένα πολύ σημαντικό εργαλείο ανάπτυξης της κτηματομεσιτικής αγοράς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΣΥΓΚΛΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΣΜΥ-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΕ ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Σε αυτό το κεφάλαιο θα γίνει μία προσπάθεια καταγραφής και συγκριτικής ανάλυσης των δύο συστημάτων προκειμένου να αναδειχθεί η αναγκαιότητα καθιέρωσης του θεσμού του Κτηματολογίου και σε συνέχεια του προηγούμενου κεφαλαίου να τεκμηριωθεί περαιτέρω η προστιθέμενη αξία του ως σημαντικός παράγοντας της μεταρρύθμισης της δημόσιας διοίκησης. Οι διαφορές των δύο θεσμών είναι εμφανείς τόσο σε νομικό επίπεδο όσο και στο διοικητικό.

A. ΣΥΓΚΛΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΣΜΥ-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΕ ΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

1. Συγκλίσεις και αποκλίσεις των αρχών του Κτηματολογίου από το Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών (ΣΜΥ)

Οι αρχές που διέπουν τη λειτουργία του συστήματος Κτηματολογίου καταδεικνύουν την πολυπλοκότητα του έναντι του Υποθηκοφυλακείου, αποτελούν τις βάσεις πάνω

στις οποίες εξασφαλίζεται η ασφάλεια των συναλλαγών με ακίνητα και η ουσιαστική δημοσιότητα, ενώ επιπρόσθετα ικανοποιούν και την ανάγκη καταχώρισης πληροφοριών για το χαρακτήρα, τη χρήση ή αξία των ακινήτων.

α. Αρχές λειτουργίας των Υποθηκοφυλακείων

Οι βασικές αρχές λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων, όπως αποτυπώνονται και περιγράφονται στον ΑΚ, είναι η αρχή της δημοσιότητας και η αρχή της χρονικής προτεραιότητας, ενώ δεν πρέπει να παραλειφθεί και η αρχή της δημόσιας πίστης. Οι αρχές αυτές είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με το δημόσιο χαρακτήρα τους, γεγονός που ενισχύεται και από το γεγονός ότι την εποπτεία και τον πειθαρχικό έλεγχο τους ασκεί ο κατά τόπο αρμόδιος Εισαγγελέας Πρωτοδικείου, ενώ, ως προς τη νομική τους φύση υπάγονται στο Υπουργείο Δικαιοσύνης. Ειδικότερη έκφανση αποτελεί και η αρχή της ασφάλειας του δικαίου και των συναλλαγών, η οποία εντάσσεται κάτω από τη «σκέπη» της αρχής της δημόσιας πίστης.⁴⁹

Τα άρθρα 1200 και 1339 του ΑΚ καθιερώνουν την αρχή της δημοσιότητας, βάσει της οποίας τα δημόσια βιβλία του υποθηκοφυλακείου (βιβλία μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέσεων, διεκδικήσεων) είναι στη διάθεση οποιουδήποτε επιθυμεί να συμβουλευτεί το περιεχόμενό τους για να αντλήσει πληροφορίες για τις εμπράγματα σχέσεις που αφορούν τα ακίνητα. Σε συνέχεια αυτής της αρχής, τα άρθρα 1201 και 1340 του ΑΚ καθιερώνουν την υποχρέωση του Υποθηκοφύλακα να χορηγεί αντίγραφα, περιλήψεις και πιστοποιητικά από τις μεταγεγραμμένες πράξεις.

Η έννοια της δημοσιότητας έχει ως βασικό σκοπό την προστασία της δημόσιας πίστης. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η τυπική και ουσιαστική δημοσιότητα. Η διάκριση είναι περισσότερο νομική παρά ουσιαστική. Η πρώτη καλύπτει την ανάγκη ύπαρξης δημοσιότητας, ενώ με τη δεύτερη διασφαλίζεται η προστασία της δημοσιότητας εκείνων που εμπιστεύονται τις δημόσιες εγγραφές⁵⁰.

Η ίδια η πράξη της μεταγραφής στο σύστημα των Υποθηκοφυλακείων, δεν είναι δικαιοπραξία αλλά ανάγεται σε πράξεις της δημόσιας αρχής. Όπως αναφέρεται στο σκεπτικό της με αριθμό 1634/1990 αποφάσεως του Εφετείου Αθηνών «Η μεταγραφή ως πράξη δημόσιας αρχής, που καλύπτει με την καθιερωμένη

⁴⁹ Γ. Βυτινίδης, Θεματική ενότητα-ΔΟΕ 3 – Δίκαιο περιβάλλοντος, Διπλωματική εργασία, ΕΑΠ και Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας, 2021-2022, σελ. 27

⁵⁰ Σταθόπουλου – Γεωργιάδη . Ερμηνεία κατ' άρθρο του Αστικού Ενότητα Εμπράγματο Δίκαιο – Εκδόσεις ΠΝ. Σάκκουλας – Δίκαιο και Οικονομία σελ. 212

δημοσιότητα την μεταγραφτέα ιδιωτικού δικαίου δικαιοπραξία, δεν εγγυάται έναντι των τρίτων το έγκυρο αυτής, αλλά ούτε και καθαίρει τα εις αυτήν τυχόν εγκείμενα ελαττώματα (ακυρότητος ή ακυρωσίας) αδού αυτή, ως μέσο δημοσιότητας και διατυπώσεως της μεταγραδομένης δικαιοπραξίας, εμφανίζει αυτή δημοσίως, όπως είχε προ της μεταγραφής, αυτή καθ' εαυτή, καταρτισθεί και οι λόγοι προσβολής της ως άκυρον, ακυρώσιμον παραμένουν ανέπαφοι και μετά ταύτα. (Εφ. Κρ.141/65 ΕΕΝ 23142 Μπαλή Εμπρ.. Σ.παρ. 192, Τούσης,). Η έλλειψη κάποιου στοιχείου, είτε στην περίπτωση καταχωρήσεως στα βιβλία μεταγραφών, είτε στο ευρετήριο μεταγραφών, τότε μόνον επάγεται ακυρότητα της μεταγραφής, όταν η έλλειψη στρέφεται σε ουσιώδες στοιχείο, όταν δηλαδή εξ αιτίας της ελλείψεως αυτής, η μεταγραφή όπως ενεργήθηκε δεν είναι ικανή να παράσχει προς τους τρίτους, υπηρεσία, ήτοι την δημοσιότητα για την μεταγραφτέα πράξη όπως την θέλησε ο νόμος⁵¹».

Στα άρθρα 1206, 1207 και 1300 του ΑΚ καθιερώνεται η αρχή της χρονικής προτεραιότητας των πάσης φύσεως δικαιωμάτων και βαρών. Σύμφωνα με αυτή την αρχή, μεταξύ δύο ή και περισσότερων μεταγραφών δικαιωμάτων ή εγγραφών βαρών που έγιναν την ίδια ημέρα, προτιμάται εκείνη που στηρίζεται στον έστω και κατ' ελάχιστο χρόνο αρχαιότερα μεταγεγραμμένο τίτλο. Εάν για παράδειγμα, έχουν εγγραφεί περισσότερες από μία υποθήκες στο ίδιο ακίνητο, οι ενυπόθηκοι δανειστές ικανοποιούνται με βάση την αρχή της χρονικής προτεραιότητας, δηλαδή ανάλογα με την ημερομηνία εγγραφής κάθε υποθήκης στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Επιπρόσθετα, η αρχή της χρονικής προτεραιότητας εφαρμόζεται το ίδιο και στις μεταγραφές συμβολαίων, αφού στην περίπτωση που ένα ακίνητο μεταβιβαστεί δύο ή περισσότερες φορές με διαφορετικά συμβόλαια, τότε την κυριότητα αποκτά όποιος μεταγράψει πρώτος τον τίτλο του ανεξάρτητα με την ημερομηνία σύνταξης και υπογραφής του συμβολαίου.

Η έννοια της δημόσιας πίστης και της ασφάλειας βρίσκει έρεισμα, στην περίπτωση του συστήματος των μεταγραφών, ότι η τήρηση του αρχείου συναλλαγών από ένα εποπτευόμενο δημόσιο φορέα δίνει τα εχέγγυα ασφάλειας και αξιοπιστίας⁵².

⁵¹ dsanet.gr

⁵² Στο δικαίό μας ισχύει η αρχή «nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet» Σε ελεύθερη μετάφραση, κανείς δε μπορεί να μεταβιβάσει σε κάποιον τρίτο δικαίωμα που ο ίδιος δεν έχει . Σύμφωνα με την εν λόγω αρχή, δηλαδή, οι διαθέσεις δικαιωμάτων είναι τότε μόνο ισχυρές, όταν επιχειρούνται από δικαιούχο ή, με άλλα λόγια, προϋπόθεση κάθε διάθεσης αποτελεί η ύπαρξη του εκποιούμενου δικαίωματος στο πρόσωπο του διαθέτοντος, βλ. Κούσουλα Αικ., ό.π., σελ. 111' Σπυριδάκη Ι., ΕμπρΔ τ. Β' /1, σελ. 544' Γαζή, Εκποίησης και υποθήκευσης αλλοτρίου ακινήτου, σελ. 32' Παπαστερίου, Η εμπράγματη σύμβαση του ΑΚ 1033 εδ. 1, σελ. 26-28, Διπλωματική εργασία Κωνσταντίνος Ιωάννου Λαλαούνη «ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ»

Το σύστημα των μεταγραφών δεν καλύπτει τις τυπικές και ουσιαστικές ελλείψεις των τίτλων. Ως τυπική πράξη της δημόσιας αρχής ο Υποθηκοφύλακας θεωρείται επικουρικός δικαστικός υπάλληλος, υπάγεται οργανικά στο Υπουργείο Δικαιοσύνης και η εποπτεία γίνεται από Εισαγγελικό Λειτουργό⁵³.

β. Αρχές λειτουργίας του Κτηματολογίου

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί ένα σύστημα νομικών και τεχνικών πληροφοριών επί ακινήτων, οργανωμένο σε κτηματοκεντρική βάση. Οι βασικές αρχές που διέπουν το Κτηματολόγιο είναι η υπαγωγή των εγγραφών στην αρχή του ελέγχου νομιμότητας, η ουσιαστική δημοσιότητα των εμπράγματων σχέσεων μέσω των κτηματολογικών βιβλίων, η αρχή της δημόσιας πίστης για το περιεχόμενο των εγγραφών που προστατεύει τον τρίτο καλόπιστο συναλλασσόμενο, καθώς και η δυνατότητα καταχώρισης πρόσθετων πληροφοριών που αφορούν τα ακίνητα.

Ειδικότερα στο άρθρο 2 του Ν.2664/98 ορίζεται ότι «το Κτηματολόγιο διέπεται από τις ακόλουθες αρχές:

1) την αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των κτηματολογικών πληροφοριών, η οποία απαιτεί τη σύνταξη, τήρηση και διαρκή ενημέρωση κτηματολογικών διαγραμμάτων,

2) την αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία,

3) την αρχή της διασφάλισης της τάξης των κτηματολογικών εγγραφών, ανάλογα με το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης (αρχή της χρονικής προτεραιότητας),

4) την αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων,

5) την αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές και

6) την αρχή της καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων κατηγοριών πληροφοριών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον (αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου)».

γ. Συγκλίσεις και αποκλίσεις των αρχών στα δύο συστήματα

⁵³ ΑΠ 888/77 ΝοΒ 26. 703, Φίλιο παρ. 86 σελ177

i. Αρχή της χρονικής προτεραιότητας

Όπως διαφαίνεται από τα προηγούμενα κεφάλαια, η αρχή της χρονικής προτεραιότητας είναι κοινή και στα δύο συστήματα. Συγκεκριμένα, στα υποθηκοφυλακεία κάθε εγγραπτέα πράξη που κατατίθεται λαμβάνει μοναδικό αριθμό πρωτοκόλλου. Η πρωτοκόλληση των εγγραπτέων πράξεων αποτυπώνεται στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων που τηρούν τα υποθηκοφυλακεία και πρόκειται για αρίθμηση που δίδεται κατ'αύξουσα σειρά στις υποβληθείσες εγγραπτέες πράξεις και τηρείται κατ'έτος, δηλαδή κάθε έτος γίνεται επανέναρξη με τον αρ.1.

Τα μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία τηρούν ηλεκτρονική πρωτοκόλληση κατ'έτος, η οποία είναι ξεχωριστή για κάθε γραφείο, ενώ στα Κτηματολογικά Γραφεία που έχουν συσταθεί βάσει του ν.4512/18 τηρείται ξεχωριστή ηλεκτρονική πρωτοκόλληση κατ'έτος και ανά Κτηματολογικό Γραφείο. Για να γίνει απολύτως κατανοητό, όταν για παράδειγμα συσταθεί το οριστικό Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών θα έχει κοινό πρωτόκολλο με τα Υποκαταστήματά του (Χαλανδρίου, Ηλιούπολης, Καλλιθέας, Περιστερίου), αλλά διαφορετικό από το πρωτόκολλο που θα τηρεί π.χ. το Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης.

Ειδικά για τα ΚΓ του ν.4512/18 πρέπει να επισημανθεί ότι το ηλεκτρονικό πρωτόκολλο τηρείται ενιαία τόσο για τις εγγραπτέες πράξεις που υποβάλλονται διαζώσης στα αρμόδια γραφεία όσο και για όσες έχουν υποβληθεί ψηφιακά μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών που διατίθενται από το Ελληνικό Κτηματολόγιο. Σε συνέπεια αυτού και προκειμένου να εφαρμόζεται απαρέγκλιτα η αρχή της χρονικής προτεραιότητας, το Τμήμα Συντονισμού Λειτουργίας και Εποπτείας των Περιφερειακών Υπηρεσιών της Διεύθυνσης Κτηματολογίου, το οποίο είναι αρμόδιο για να συντάσσει εγχειρίδια και οδηγίες για τις ΠΥ, απέστειλε στις 13/12/21 οδηγία⁵⁴ προς όλους τους Προϊσταμένους των οριστικών ΚΓ μέσω της οποίας διευκρινίστηκε ότι το ωράριο συναλλαγών που ισχύει για την κατάθεση και παραλαβή αιτήσεων για καταχώριση/εγγραφή πράξεων και έκδοση πιστοποιητικών, αντιγράφων και

⁵⁴ Η συγκεκριμένη οδηγία απεστάλη από την υποφαινύσα με τη σύμφωνη γνώμη του Υποδιευθυντή, της Διευθύντριας του Κτηματολογίου και του Γενικού Διευθυντή, όταν έπειτα από έλεγχο διαπιστώθηκε ότι τα περισσότερα γραφεία εξυπηρετούσαν τους συναλλασσόμενους πολίτες και πέραν της 1μμ. Τούτο συνηθίζεται, καθώς έχει καθιερωθεί ατύπως ότι όποιος πολίτης έχει μπει στο γραφείο πριν τη 1μμ εξυπηρετείται με τη σειρά του και μετά το ωράριο συναλλαγών. Αυτή η πρακτική, ωστόσο, δεν μπορεί να επιτραπεί όταν υπάρχουν ηλεκτρονικές συναλλαγές, οι οποίες κλείνουν αυτόματα μετά τη μία για την υποβολή αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

διαγραμμάτων (8.30 - 13.00), όπως ρυθμίστηκε με την υπ' αρ. 62/4/2019 απόφαση του ΔΣ του Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο (ΦΕΚ 1727Β'), ισχύει απαρέγκλιτα και ενιαία, ανεξάρτητα με τον τρόπο που διενεργείται η συναλλαγή, δηλαδή είτε με αυτοπρόσωπη παρουσία και επιτόπια υποβολή της αίτησης καταχώρισης ή εξ αποστάσεως, διά ηλεκτρονικής υποβολής (Β' 2681/2020).

Για να αντιμετωπιστούν, ωστόσο, καλύτερα φαινόμενα αναμονής και καθυστέρησης στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων πολιτών αποφασίστηκε από τον Φορέα η τροποποίηση της υπ' αρ. 62/4/2019 σχετικής απόφασης. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 172/7/10.10.2022 απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ΦΕΚ 768Β') διευρύνθηκαν από 21.02.22 περαιτέρω τα ωράρια συναλλαγών και εξυπηρέτησης κοινού στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα.

Επιπρόσθετα, μετά την έναρξη ισχύος της ανωτέρω απόφασης και για λόγους ομοιογένειας με τη λειτουργία της πλατφόρμας ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων (e-services), απενεργοποιήθηκε πλέον αυτόματα η λειτουργία πρωτοκόλλησης νέων αιτήσεων καταχώρισης πράξεων και έκδοσης πιστοποιητικών μετά τη λήξη του θεσμοθετημένου ωραρίου παραλαβής αιτήσεων και στις ηλεκτρονικές εφαρμογές παραλαβής αιτήσεων Κτηματολογίου και συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων του Φορέα.

Από τα παραπάνω καθίσταται σαφές ότι η τήρηση της αρχής της χρονικής προτεραιότητας στο υποθηκοφυλακείο είναι πολύ πιο εύκολο να καταστρατηγηθεί ή να αλλοιωθεί, καθώς γίνεται κατά βάση με αναλογικό τρόπο – ορισμένα έμμισθα και άμισθα υποθηκοφυλακεία χρησιμοποιούν ηλεκτρονική εφαρμογή για την πρωτοκόλληση, αλλά τα περισσότερα όχι-, ενώ στα Κτηματολογικά Γραφεία τούτο είναι αδύνατο, αφού στην ηλεκτρονική εφαρμογή ταμείου που χρησιμοποιείται αναγράφεται επακριβώς η ημερομηνία και η ώρα κατάθεσης και δεν επιτρέπεται η αναίρεση/διαγραφή στην πρωτοκόλληση ούτε στα βασικά στοιχεία της εγγραπτέας πράξης μετά την οριστικοποίηση της τιμολόγησής της.

ii. Αρχή της δημοσιότητας

Μία άλλη κοινή αρχή και στα δύο συστήματα αποτελεί η αρχή της δημοσιότητας. Η εφαρμογή της δημοσιότητας, ωστόσο, στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών δεν αποτυπώνει και την πραγματική κατάσταση του ακινήτου ή την νομιμότητα της

κτήσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Η τυπική εγγραφή (τυπική δημοσιότητα) είναι άμεσα συνδεδεμένη με τον προσωποκεντρικό χαρακτήρα της λειτουργίας του συστήματος των μεταγραφών. Δεν αφορά, ούτε ελέγχεται το κύρος των δηλώσεων του τίτλου, ο τρόπος κτήσης, ούτε από πού αντλεί και βασίζει το δικαίωμα του ο αιτών την εγγραφή.

Ως εκ τούτου, η τυπική δημοσιότητα στο Υποθηκοφυλακείο δεν μπορεί να θεωρηθεί ως προστάδιο της ουσιαστικής δημοσιότητας και να οδηγήσει στην επίτευξη του ουσιαστικού σκοπού της αρχής αυτής⁵⁵. Επιπλέον, η δημοσιότητα τελεί σε λογική ακολουθία και ως προς την αρχή του απόλυτου χαρακτήρα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, καθώς, μόνο αν γνωρίζουν οι τρίτοι επακριβώς τα εμπράγματα δικαιώματα που υπάρχουν πάνω σε ένα συγκεκριμένο πράγμα θα είναι σε θέση να σεβαστούν την άμεση και απόλυτη εξουσία του εμπράγματος δικαιούχου επί του αντικειμένου του δικαιώματος και συνεπώς, να αποφύγουν τις οποιασδήποτε μορφής προσβολές⁵⁶.

Από την κτηματογράφηση έως και την έναρξη της λειτουργίας του συστήματος Κτηματολογίου η δημοσιότητα εφαρμόζεται σε αρκετά στάδια, όπως στην ανάρτηση, στη γνωστοποίηση των ενστάσεων στους σχετιζόμενους ιδιοκτήτες καθώς και στις αρχικές εγγραφές. Με αυτό τον τρόπο δίνεται η δυνατότητα πολλαπλών ελέγχων, αλλά και διορθώσεων και ενισχύεται η αξιοπιστία του κτηματολογικού συστήματος⁵⁷.

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν.2664/98, οι στόχοι του Κτηματολογίου είναι όχι μόνο η τυπική δημοσιότητα, αλλά η ουσιαστική δημοσιότητα, η οποία κατατείνει στην προστασία του καλόπιστου συναλλασσόμενου που εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές. Αυτό επιτυγχάνεται με τη θέσπιση τεκμηρίου ορθότητας της κτηματολογικής εγγραφής υπέρ του καλόπιστου συναλλασσόμενου, που θα περιορίσει δραστικά τον κίνδυνο αιφνιδιασμού του από ένα μη φερόμενο στα βιβλία ιδιοκτήτη, όπως είναι λ.χ. στο ισχύον σύστημα αυτός που εμφανίζεται ως κύριος δυνάμει έκτακτης χρησικτησίας. Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι ένας τρίτος που αμφισβητεί το δικαίωμα του φερόμενου ως κύριου ή δικαιούχου

⁵⁵ Ορισμός ουσιαστικής δημοσιότητας στο Ι.Σ.Σπυριδάκη Εμπράγματο Δίκαιο τόμος Α, 2001, σελ. 83

⁵⁶ Σ. Γαραντζιώτη, Η Αρχή της δημοσιότητας σε θεσμούς εμπράγματος ασφάλειας, Διπλωματική εργασία, 2013, ΕΚΠΑ

⁵⁷ Γ. Βυτινίδης, Θεματική ενότητα-ΔΟΕ 3 – Δίκαιο περιβάλλοντος, Διπλωματική εργασία, ΕΑΠ και Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας, 2021-2022, σελ. 44-45

δικαιώματος στο κτηματολογικό βιβλίο, πρέπει να αποδείξει ότι η κτηματολογική εγγραφή δεν ανταποκρίνεται στην αληθινή νομική υπόσταση του ακινήτου.

Τέλος, η καταχώριση των πράξεων για τις οποίες προβλέπεται να υπόκεινται σε δημοσιότητα και υπάρχει σχετική υποχρέωση, δεν αποτελεί μόνο εκπλήρωση της θεμελιώδους κτηματολογικής υποχρέωσης, αλλά συμπλέει και με την όλη φιλοσοφία που διέπει το Εθνικό Κτηματολόγιο και εναρμονίζεται προς τις αρχές που το διέπουν και πρωτίστως ως προς την αρχή της δημοσιότητας⁵⁸.

iii. Αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης

Φαίνεται, λοιπόν, ότι η αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης στο σύστημα Κτηματολογίου, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, κατατείνει και εδραιώνει την αρχή της δημοσιότητας με τρόπο πιο ουσιαστικό από ό,τι τηρείται και ισχύει στο ΣΜΥ, καθώς το κτηματολόγιο παρέχει αυξημένη βεβαιότητα και ασφάλεια για τις μεταβολές που αναφέρονται σε αυτό λόγω της κτηματοκεντρικής του διάρθρωσης προσδιορίζοντας τη μοναδικότητα του κάθε ακινήτου. Εάν και η εφαρμογή της αρχής της δημόσιας πίστης αποτελεί προϋπόθεση για το σύστημα του Κτηματολογίου, εντούτοις δεν αποστερεί το δικαίωμα για αμφισβήτηση, διόρθωση ή αναγνώριση δικαιώματος τόσο από τον τρίτο, όσο και από το δικαιούχο.

Επιπρόσθετα, «η δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου ορθότητας των πρώτων εγγραφών αποτελεί ουσιαστικού δικαίου τομή που εισάγει ο ν.2664/98 (με την έννοια της αποσβεστικής προθεσμίας προβολής εμπράγματων αξιώσεων), η οποία είναι πράγματι αναγκαία, επειδή μόνο έτσι μπορεί να δημιουργηθεί μια σταθερή βάση για το συνολικό οικοδόμημα του Κτηματολογίου. Όσον αφορά στις μεταγενέστερες εγγραφές, δημιουργείται απλώς μαχητό τεκμήριο, αναστρέψιμο, υπό ορισμένες προϋποθέσεις και με ορισμένη διαδικασία και κατοχυρώνεται η προστασία των καλόπιστων τρίτων που θα έχουν συναλλαχθεί εμπιστευόμενοι την ανακριβή εγγραφή πριν από τη διόρθωσή της»⁵⁹.

iv. Ουσιαστικός νομικός έλεγχος

⁵⁸ Δ. Παπαστερίου, ό.π. σημ. 5, σ. 1159 επ., Ο κανονισμός πολυκατοικίας ως καταχωριζόμενη πράξη. Συμβολή στην ερμηνεία του άρθ. 152 ν.2664/98, ΕλλΔνη, 2014, 1 επ. 12

⁵⁹ Π. Ματθαίου, Το δίκαιο του Εθνικού Κτηματολογίου, 2019, Εκδόσεις Σάκκουλα, σελ.17

Το τεκμήριο ορθότητας των κτηματολογικών αρχών οφείλεται στο γεγονός ότι προηγείται όχι μόνον τυπικός, όπως συμβαίνει στο υποθηκοφυλακείο, αλλά ουσιαστικός έλεγχος νομιμότητας τόσο για την εγκυρότητα του τίτλου όσο για τη νομιμότητα της καταχώρησης. Ο έλεγχος της νομιμότητας είναι εμφανής τόσο κατά την κτηματογράφηση - τα στάδια της οποίας προσδιορίζουν και τον τρόπο εφαρμογής της αρχής- όσο και στη λειτουργία. Στη φάση της λειτουργίας, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου θα προβεί σε εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία μόνο εάν κρίνει ότι από την προσκομιζόμενη πράξη προκύπτει όντως η κτήση ή η κατάργηση δικαιώματος, διότι τα κτηματολογικά βιβλία θα πρέπει να περιέχουν εγγραφές άξιες της δημόσιας εμπιστοσύνης⁶⁰.

Ο Προϊστάμενος του ΚΓ οφείλει να ελέγξει τη συνδρομή όλων των τυπικών και ουσιαστικών προϋποθέσεων για την επέλευση της σκοπούμενης εμπράγματης μεταβολής και ειδικότερα ελέγχει:

- αν το δικαίωμα και η πράξη, της οποίας ζητείται η καταχώριση σταχυολογούνται ώστε να ενδείκνυται η εγγραφή τους,
- αν το πρόσωπο του οποίου το δικαίωμα μεταβιβάζεται, καταργείται ή αλλοιώνεται με την προς καταχώριση πράξη εμφανίζεται ως δικαιούχος στα κτηματολογικά φύλλα,
- αν πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις της προς καταχώριση πράξης, ώστε να επέλθουν τα προβλεπόμενα στο νόμο έννομα αποτελέσματα και τέλος
- αν ο εμφανιζόμενος κατά την υποβολή της αίτησης νομιμοποιείται να προβεί στη ζητούμενη καταχώριση⁶¹.

Επομένως, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ελέγχει την «καταλληλότητα» της πράξης, προκειμένου οι εγγραφές να ανταποκρίνονται στην ουσιαστική νομική αλήθεια και να εξυπηρετείται ο βασικός σκοπός της θέσπισης του Κτηματολογίου. Αντίθετα, ο έλεγχος που διενεργείται από τον Υποθηκοφύλακα είναι υποδεέστερος, καθώς αποτελεί μορφή ελέγχου που δεν ανταποκρίνεται στην ουσιαστική νομική αλήθεια⁶².

Η ουσιώδης διαφορά των δύο συστημάτων αποτυπώνεται και στην περίπτωση της απόφασης του Προϊσταμένου του ΚΓ για την άρνηση καταχώρισης (π.χ. δυνάμει

⁶⁰ Κιτσαράς, ΠρΕγγρ, σελ 74, Μαντή, ΈλεγχΝομΥποκειμ, σ. 73, Τσολακίδης, ΔημοσΠραξ, σ. 55

⁶¹ Γ. Διαμαντόπουλος, Άρνηση Προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου να καταχωρίσει συμβολαιογραφική πράξη ή δικαστική απόφαση, Ν. Σάκκουλας, τόμ. 2016, σελ. 81Π

⁶² Γ. Διαμαντόπουλος, Άρνηση Προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου να καταχωρίσει συμβολαιογραφική πράξη ή δικαστική απόφαση, Ν. Σάκκουλας, τόμ. 2016, σελ. 81Π

των άρθ. 6 παρ. 4 ή 16 παρ. 5 ν.2664/98) σε αντιδιαστολή με την απόφαση της κατ' άρθρο 791 ΚΠολΔ άρνησης του τηρούντος δημόσια βιβλία Υποθηκοφύλακα. Στην πρώτη περίπτωση πρόκειται για αρνητική απόφαση που έχει χαρακτήρα πράξης «οιονεί δικαστικού οργάνου», στο μέτρο που ο Προϊστάμενος διενεργεί έλεγχο νομιμότητας. Στην περίπτωση, ωστόσο, του Υποθηκοφύλακα πρόκειται για απλή άρνηση, οι λόγοι της οποίας σημειώνονται περιληπτικά στα σχετικά δημόσια βιβλία, αφού κατ' άρθ.791 παρ.1 ΚΠολΔ, «οφείλει το αργότερο μέσα στην επόμενη από την υποβολή της αίτησης ημέρα, να σημειώσει περιληπτικά στο σχετικό βιβλίο την άρνηση και τους λόγους της». Η εκκρεμότητα που δημιουργείται με την άρνηση του Υποθηκοφύλακα, σύμφωνα με το άρθ. 791 παρ.2 ΚΠολΔ «αίρεται με απόφαση του δικαστηρίου στην περιφέρεια του οποίου εδρεύει εκείνος που τηρεί τα βιβλία με αίτηση οποιοδήποτε έχει έννομο συμφέρον»⁶³.

Πρακτικά όταν κατατίθεται μία εγγραπτέα πράξη, στο μεν Υποθηκοφυλακείο ο Υποθηκοφύλακας δεν είναι υποχρεωμένος να ελέγξει τις προγενέστερες εγγραφές των ακινήτων, παρουσιάζει την πράξη δημόσια χωρίς να εγγυάται το έγκυρό της ή να διορθώνει λάθη η ελαττώματα, ενώ στο Κτηματολόγιο γίνεται ουσιαστικός νομικός έλεγχος της εγγραπτέας πράξης, δηλαδή ο Προϊστάμενος του ΚΓ/Υπ. αφενός ελέγχει τα στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου για να δει εάν έρχονται σε συμφωνία με τη νέα πράξη και αφετέρου εξετάζει εάν αναφέρονται όλοι οι προβλεπόμενοι νόμοι στο σώμα της πράξης και επισυνάπτονται όλα τα απαιτούμενα συνυποβαλλόμενα έγγραφα.

Για να διασφαλιστεί ο απαιτούμενος έλεγχος νομιμότητας, σύμφωνα με το οργανόγραμμα των Περιφερειακών Υπηρεσιών, κάθε ΚΓ στελεχώνεται από Νομικό Τμήμα, το οποίο είναι αρμόδιο να συντάσσει την απαραίτητη νομική εισήγηση και ο Προϊστάμενος του ΚΓ/Υπ. υπογράφει το αποτέλεσμα ελέγχου της εγγραπτέας πράξης, προτού οριστικοποιηθεί η καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία.

v. Κτηματοκεντρικός χαρακτήρας του Κτηματολογίου

Ο κτηματοκεντρικός χαρακτήρας που έχει το σύστημα του Κτηματολογίου διασφαλίζει πληρέστερα τόσο τον ουσιαστικό νομικό έλεγχο όσο και τη δημόσια πίστη με το αμάχητο τεκμήριο ορθότητας για τις αρχικές εγγραφές, όπως αναλύθηκαν

⁶³ Γ. Διαμαντόπουλος, Άρνηση Προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου να καταχωρίσει συμβολαιογραφική πράξη ή δικαστική απόφαση, Ν. Σάκκουλας, τόμ. 2016, σελ. 8

και περιγράφηκαν ανωτέρω. Τούτο συμβαίνει, γιατί το σύστημα του Κτηματολογίου στηρίζεται στην καταγραφή και αποτύπωση του ακινήτου, το οποίο λαμβάνει μοναδικό αριθμό (ΚΑΕΚ), στο φύλλο του οποίου αναγράφονται όλα τα δικαιώματα και τα βάρη που έχουν εγγραφεί, σε αντίθεση με το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, το οποίο είναι προσωποκεντρικό και στηρίζεται μόνο στο δικαιούχο του δικαιώματος, γεγονός που δε διασφαλίζει την ασφάλεια των συναλλαγών από πιθανές πολλαπλές εγγραφές του ίδιου ακινήτου από περισσότερους φερόμενους ως δικαιούχους.

Για να γίνει απόλυτα κατανοητό το παραπάνω αρκεί να εξεταστεί ο τρόπος που διενεργείται ο έλεγχος των αρχείων στα δύο συστήματα. Στο υποθηκοφυλακείο ο έλεγχος ξεκινά με το αλφαβητικό ευρετήριο, στο οποίο είναι καταχωρημένες οι μερίδες (δηλαδή τα συμβόλαια), οι υποθήκες, οι κατασχέσεις και οι διεκδικήσεις που αφορούν το συγκεκριμένο πρόσωπο. Επομένως, εάν κάποιος γνωρίζει το όνομα του δικαιούχου μπορεί να διεξάγει την έρευνα, όχι όμως, εάν γνωρίζει τη διεύθυνση του ακινήτου. Μέσω του προσώπου και του συμβολαίου κτήσης του χορηγούνται και τα αντίστοιχα πιστοποιητικά. Στο σύστημα του Κτηματολογίου, όμως, παρότι και εκεί υπάρχει αλφαβητικό ευρετήριο, δηλαδή εάν γνωρίζεις τον δικαιούχο μπορείς να αναζητήσεις το ακίνητο, η έρευνα διεξάγεται κυρίως βάσει του κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζεται ότι δεν θα υπάρξει διπλοεγγραφή στο ίδιο ακίνητο. Η κτηματοκεντρική αρχή, δηλαδή, συμπληρώνεται με την τήρηση των κτηματολογικών φύλλων, όπου αναγράφονται οι μεταβολές σε κάθε ακίνητο με χρονολογική σειρά. Με τον τρόπο αυτό τα πρόσωπα δεν αποτελούν την αιτία μεταβολής και την έναρξη κάθε εγγραφής, αλλά ως συνέχεια μεταβολών πάνω στο ακίνητο αναφοράς⁶⁴. Υπάρχει, βέβαια, η δυνατότητα αναζήτησης μέσω προσώπου, αλλά αυτό δεν αναιρεί σε καμία περίπτωση τον κτηματογραφικό χαρακτήρα του. Επιπρόσθετα, τα πιστοποιητικά χορηγούνται από τη ψηφιακή βάση των κτηματολογικών βιβλίων είτε βάσει του ακινήτου είτε βάσει του δικαιούχου ανάλογα με το σχετικό αίτημα.

Εξαιτίας της κτηματοκεντρικής βάσης του Κτηματολογίου στο σύστημα αποτυπώνονται και οποιεσδήποτε χωρικές μεταβολές πραγματοποιούνται στα ακίνητα. Για παράδειγμα εάν γίνεται μία απαλλοτριώση, τότε ο συμβαλλόμενος καταθέτει τα απαραίτητα έγγραφα, καθώς και ενημερωμένο τοπογραφικό διάγραμμα,

⁶⁴ Μ. Κ. Τουμανίδου, Το κατ' άρ. 7 ν. 2664/1998 αμάχητο τεκμήριο των πρώτων εγγραφών στο κτηματολόγιο, Διπλωματική εργασία, σελ. 12

το οποίο ανεβάζει στη σχετική πλατφόρμα για να πάρει ΚΗΔ, το οποίο και προσαρτά. Στη συνέχεια, γίνεται ο απαιτούμενος έλεγχος από το Τεχνικό Τμήμα, το οποίο είναι αρμόδιο να συντάσσει την τεχνική εισήγηση, έπειτα υπογράφει το αποτέλεσμα ελέγχου ο Προϊστάμενος του ΚΓ/Υπ. και τέλος αποτυπώνεται από τους μηχανικούς στους χάρτες η χωρική μεταβολή.

vi. Αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου

Τέλος, η αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου βάσει της οποίας θα δίνεται η ευκαιρία στο μέλλον καταχώρισης επιπρόσθετων κατηγοριών εγγράφων άνευ ύπαρξης χρονικού περιορισμού⁶⁵ μπορεί να ικανοποιήσει και την ανάγκη καταχώρισης πληροφοριών για το χαρακτήρα, τη χρήση ή αξία των ακινήτων, που θα μπορούσαν να αποτελούν μια σταθερή βάση πληροφόρησης για την άσκηση ορθολογικού σχεδιασμού και εφαρμογής πολιτικών γης (περιβαλλοντικής, οικονομικής, κοινωνικής κλπ).⁶⁶

Η Φινλανδία αποτελεί τέτοιο παράδειγμα καταγραφής ποικίλων δεδομένων, τα οποία μπορούν να φυλάσσονται σε ένα κτηματολογικό σύστημα. Ενδεικτικά καταγράφει νομικές έρευνες, τη διαφορά των απόψεων που υπάρχει μεταξύ της τοπογραφικής υπηρεσίας και της πολιτείας, στοιχεία πολεοδομικά, όπως Γενικά πολεοδομικά σχέδια, σχέδια πόλεων (Δήμοι), περιβαλλοντικές πληροφορίες, όπως περιοχές προστασίας περιβάλλοντος σε ιδιωτικό χώρο (Περιβαλλοντική Επιτροπή), βιότοποι (Περιβαλλοντική Επιτροπή), αλλαγές στα όρια των δήμων (Υπουργείο Εσωτερικών), αποφάσεις για την οικοδόμηση (Πολεοδομία), καθώς και αποφάσεις που λαμβάνονται από τις αρμόδιες περιβαλλοντικές αρχές. Η πληροφόρηση αυτή επεκτείνεται ακόμα και σε αποφάσεις για την περιοχή διάθεσης των πυρηνικών αποβλήτων (Αρχή Πυρηνικής Ασφάλειας και Ακτινοβολίας της Φινλανδίας). Πρόκειται για ένα ολοκληρωμένο και πολυδιάστατο σύστημα κτηματολογικών

⁶⁵ Α. Αρβανίτης, «Κτηματολόγιο 2020 - Το Κτηματολόγιο ως σύστημα διοίκησης γης και διαχείρισης γεωπληροφορίας», 2014, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Ζήτη

⁶⁶ Π. Ματθαίου, Το δίκαιο του Εθνικού Κτηματολογίου, 2019, Εκδόσεις Σάκκουλα

εγγραφών, το οποίο εκτείνεται πέρα από το στενό κύκλο των εμπράγματων δικαιωμάτων και χωρικών μεταβολών⁶⁷.

Στη Φινλανδία μελετούνται οι αντιλήψεις διαφορετικών ομάδων χρηστών του Κτηματολογίου για τις αναδυόμενες αλλαγές και τις επιπτώσεις τους στο μελλοντικό σύστημα διαχείρισης γης. Σύμφωνα με τα εξαγόμενα αποτελέσματα της έρευνας εντοπίζονται έξι σημαντικές αλλαγές που δυνητικά έχουν τέτοιες επιπτώσεις: α) ο εξορθολογισμός των διαδικασιών περιβαλλοντικής αδειοδότησης, β) η ενσωμάτωση των κτηματολογικών πληροφοριών στις δημόσιες υπηρεσίες, γ) ο τρισδιάστατος σχεδιασμός χρήσεων γης, δ) οι αυστηρότεροι τραπεζικοί κανονισμοί, ε) ψηφιακές υπηρεσίες και στ) η ηλεκτρονική διακυβέρνηση και ο συντονισμός μεταξύ των δημόσιων υπηρεσιών των κτηματολογικών δεδομένων⁶⁸. Αυτό αποδεικνύει ότι οι μεταβαλλόμενες χρήσεις των κτηματολογικών πληροφοριών απαιτούν τη συνεχή παρακολούθησή τους, προκειμένου να διευρύνεται συνεχώς η έννοια και η σημασία του ανοικτού Κτηματολογίου.

Οι αλλαγές που έχουν λάβει χώρα στην τήρηση των κτηματολογικών δεδομένων καθοδηγούνται από την εξέλιξη στις σχέσεις των ανθρώπων με τη γη. Οι δυναμικές διαστάσεις αυτής της σχέσης εστιάζουν στην εξελισσόμενη τεχνολογία των πληροφοριών και επικοινωνιών, στην παγκοσμιοποίηση, στη δυναμική φύση των κτηματολογικών δεδομένων και στις αλλαγές στη χρήση των πληροφοριών.

Η ενεργός εξερεύνηση μελλοντικών κατευθύνσεων είναι μια σχετικά καθιερωμένη παράδοση στον τομέα της διοίκησης της γης και της τοπογραφίας. Η Διεθνής Ομοσπονδία Τοπογράφων (FIG) έχει δημοσιεύσει αρκετά εκθέσεις που οραματίζουν το μέλλον των κτηματολογικών συστημάτων. Εθνικοί και διεθνείς φορείς και οργανισμοί που ασχολούνται με τη χαρτογράφηση της γης έχουν επίσης δείξει αυξανόμενο ενδιαφέρον για τη δημιουργία στρατηγικών ανά χώρα για την ανάπτυξη των δικών τους κτηματολογικών συστημάτων. Αν και το εύρος και ο χρονικός ορίζοντας αυτών των δημοσιεύσεων διαφέρουν κατά περίπτωση, όλοι επιδιώκουν να διερευνήσουν τις πιθανές κατευθύνσεις προς τις οποίες θα μπορούσαν να εξελιχθούν τα κτηματολογικά συστήματα στο μέλλον. Οι μελέτες βασίζονται στην κοινή αντίληψη ότι οι παγκόσμιοι οδηγοί αλλάζουν τον τρόπο με τον οποίο η ανθρωπότητα σχετίζεται με τη γη και κατά συνέπεια με την επικαιρότητα των

⁶⁷ X. Τσιγαρδά, ΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ ΩΣ ΜΟΝΑΔΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΓΗΣ-Εννοιολογικός προσδιορισμός – Διαδικασίες – Προβλήματα, Διπλωματική εργασία, 2007, Θεσσαλονίκη

⁶⁸ P. Krigsholm, K. Riekkinen, P. Stähle, The Changing Uses of Cadastral Information: A User-Driven Case Study, <https://www.mdpi.com/2073-445X/7/3/83>

κτηματολογικών συστημάτων. Η ανάλυση των μελλοντικών τάσεων είναι επομένως μια πιθανή αφετηρία για τον ανασχεδιασμό της συστημάτων διαχείρισης της γης⁶⁹.

Το σύστημα του Κτηματολογίου είναι δεκτικό καταχώρισης και πρόσθετων κατηγοριών πληροφοριών σε οποιονδήποτε χρόνο στο μέλλον, πάνω σε μια σταθερή, εύχρηστη και αξιόπιστη βάση, η οποία θα παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο σχεδιασμού των κτηματολογικών βιβλίων, και ιδίως της ηλεκτρονικής βάσης των κτηματολογικών δεδομένων⁷⁰. Με τον τρόπο αυτό το Κτηματολόγιο είναι σε θέση να αναχθεί σε ένα δυναμικό σύστημα παροχής πληροφοριών, «που θα βασίζεται σε μια τράπεζα πληροφοριών γης, η οποία θα διαθέτει αυτόματο σύστημα αποθήκευσης, επεξεργασίας και πληροφορήσεως για τα στοιχεία γης⁷¹».

Η αρχή του ανοικτού κτηματολογίου, που συναντάται για πρώτη φορά στο σύστημα του κτηματολογίου κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, παρέχει αφενός τις κατευθύνσεις για τον τρόπο σχεδιασμού των κτηματολογικών βιβλίων και δεδομένων και επιτρέπει αφετέρου την καταχώριση σε αυτά πρόσθετων πληροφοριών που απορρέουν, είτε από συμβάσεις και διοικητικές πράξεις, είτε από νόμους. Συναντάται, όμως, και σε αρκετές διατάξεις του Ν. 2664/1998, που σχετίζονται με καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου, με στόχο, τη ρύθμιση θεμάτων που αφορούν στο είδος, στον τρόπο συλλογής, στον τρόπο καταχώρισης, στο χρόνο έναρξης της καταχώρισης και στις υποχρεώσεις των αρμόδιων διοικητικών και δικαστικών αρχών για την καταχώριση πρόσθετων πληροφοριών στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων⁷².

Το ανοικτό κτηματολόγιο έχει ήδη ξεκινήσει να εφαρμόζεται με την κατάρτιση του δασικού κτηματολογίου, την οριοθέτηση των περιοχών “NATURA”, την προσπάθεια οριοθέτησης ρεμάτων και την καταχώριση των κτισμάτων στις κτηματολογικές εγγραφές ανεξαρτήτως αν αυτές έχουν λάβει νομική υπόσταση (συνήθως με τη σύσταση οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών). Επί του παρόντος το λειτουργούν κτηματολόγιο τροφοδοτεί τη ψηφιακή βάση με τα χωρικά δεδομένα και

⁶⁹ P. Krigsholm, K. Riekkinen, P. Ståhle, The Changing Uses of Cadastral Information: A User-Driven Case Study, <https://www.mdpi.com/2073-445X/7/3/83>

⁷⁰ Παπαστερίου, ΚτημΔικ, Γ § 3, αρ. 45 - 47, σ. 644 - 645· Κιτσαράς, ΠρΕγγρ, § 1 Π Β, σ. 23· Αργυρίου, ΔικΚτημ, αρ. 238, σ. 133, υποσημ. 30· Παπαστερίου, Εμπράγματο Δίκαιο Ι, 2008, § 2, αρ. 34, σ. 44 - 45· Κούσουλας Χ., Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, 2001, § 4 VI, σ. 27· Χριστοδούλου, ΔικΚτημ, σ. 10

⁷¹ Δονάτος Γ., Η συμβολή του πολυσήμαντου Κτηματολογίου στη στατιστική πληροφόρηση, 1979, σ. 58 - 59

⁷² Σ. Αναστασιάδης, Η καταχώριση στο Εθνικό Κτηματολόγιο των περιορισμών της κυριότητας που υπαγορεύονται από διατάξεις δημοσίου δικαίου καθώς και άλλων πληροφοριών στο πλαίσιο της αρχής του ανοικτού κτηματολογίου, Μεταπτυχιακή Διατριβή Ειδικευσης, 2017, ΑΠΘ, σελ. 3-6

τα εμπράγματα δικαιώματα, ωστόσο η περαιτέρω συμπλήρωση με επιπρόσθετα στοιχεία είναι μία πολύπλοκη διαδικασία και δε διαφαίνεται να ολοκληρωθεί σύντομα.

Η αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου, πάντως, καταδεικνύει μία ειδοποιό διαφορά ανάμεσα στα δύο συστήματα αφού σύμφωνα με αυτήν το Εθνικό Κτηματολόγιο διαμορφώνεται ως δεκτικό καταχώρισης και πρόσθετων, πλην των αμιγώς νομικών και τεχνικών, κατηγοριών πληροφοριών σε οποιοδήποτε μελλοντικό χρονικό σημείο.

2. Συγκλίσεις και αποκλίσεις τρόπου λειτουργίας Υποθηκοφυλακείου και Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος του ν.4512/18

Όπως αναγράφεται και στο προηγούμενο κεφάλαιο, οι δομές του Κτηματολογίου είναι τα 17 Κτηματολογικά Γραφεία με τα 75 Υποκαταστήματά τους, ενώ επί του παρόντος και έως ότου ολοκληρωθούν οι κτιριακές εγκαταστάσεις, λειτουργούν και αρχειοφυλακεία, δομές οι οποίες υπάγονται σε κάποιο ΚΓ ή Υποκατάστημα και οι οποίες διατηρούν τα αρχεία ενός καταργούμενου Υποθηκοφυλακείου. Τα 390 σημεία που συρρικνώνονται σε 92 δημιουργούν μία δυσκολία στην επιτόπια πρόσβαση επαγγελματιών και συναλλασσόμενων πολιτών, αλλά ήδη από 4/4/2022 το μεγαλύτερο μέρος των αιτήσεων που κατατίθενται στο Σύστημα Κτηματολογίου και στο Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών εξυπηρετείται με ηλεκτρονικές υπηρεσίες, ενώ η πρόβλεψη είναι ότι εντός του 2022 θα συμπεριλαμβάνεται το σύνολό τους. Επιπρόσθετα, παρέχεται ήδη η δυνατότητα στους δικηγόρους να πραγματοποιούν απομακρυσμένο έλεγχο στα αρχεία του Κτηματολογίου, ενώ για τα αρχεία του Συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών έχει κυκλοφορήσει η τελική έκδοση του τεύχους προκήρυξης του έργου της ψηφιοποίησης των αρχείων όλων των Υποθηκοφυλακείων της χώρας.

Τα στοιχεία που τηρούνται στα Κτηματολογικά Γραφεία είναι τα ακόλουθα:

1) Για το Σύστημα Κτηματολογίου:

α. Το κτηματολογικό βιβλίο, το οποίο αποτελείται από τα κτηματολογικά φύλλα, στα οποία καταχωρίζονται όλες οι προβλεπόμενες από το νόμο κτηματολογικές εγγραφές.

Οι κτηματολογικές εγγραφές αφορούν τα εμπράγματα δικαιώματα (κυριότητα, δουλείες και υποθήκη), τις δεσμεύσεις και επιβαρύνσεις του ακινήτου (κατασχέσεις, απαγορεύσεις διάθεσης, απαλλοτριώσεις κλπ), τις εγγραπτέες διαδικαστικές πράξεις (δικεκδικήσεις-αγωγές κατ' άρθρο 12 παρ.1 εδ. ιβ του ν. 2664/1998 και οι επ' αυτών δικαστικές αποφάσεις), καθώς και λοιπές πρόσθετες νομικές πληροφορίες (πχ για ενοχικά δικαιώματα, όπως το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης).

Οι κτηματολογικές εγγραφές διακρίνονται σε δυο βασικές κατηγορίες:

- στις πρώτες (αρχικές) εγγραφές (άρθρο 6 ν.2664/1998)
- στις μεταγενέστερες εγγραφές (άρθρο 8 ν.2664/1998)

Οι αρχικές εγγραφές (άρθρο 6 παρ.1 ν.2664/1998):

Στο Κτηματολογικό Δίκαιο πρώτες εγγραφές είναι οι εγγραφές που καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα των κτηματολογικών βιβλίων κατά μεταφορά από τους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες, μετά την περαίωση της διαδικασίας της κτηματογράφησης και την έκδοση της σχετικής διαπιστωτικής πράξης⁷³. Παρατηρείται σχετικά ότι ο νόμος χρησιμοποιεί τον όρο «αρχική» προς επεξήγηση του όρου «πρώτη» εγγραφή, πράγμα που επιτρέπει τη διατύπωση της γνώμης ότι οι όροι αυτοί σε επίπεδο λειτουργούντος κτηματολογίου, χρησιμοποιούνται ως συνώνυμοι για να προσδιορίσουν τις ίδιες εγγραφές⁷⁴. Ωστόσο, σύμφωνα με τον Δ. Παπαστερίου, «αρχική εγγραφή και πρώτη εγγραφή είναι έννοιες διάφορες, που άλλοτε συμπίπτουν, κατά το περιεχόμενό τους στη συγκεκριμένη περίπτωση, και άλλοτε όχι. Ειδικότερα, σύμφωνα με τον ίδιο οι αρχικές εγγραφές είναι οι κτηματολογικές εγγραφές που καταχωρούνται για πρώτη φορά κατά το στάδιο της κτηματογραφήσεως, και αποτελούν τη βάση εκκινήσεως του όλου συστήματος του Κτηματολογίου, ενώ οι πρώτες εγγραφές απορρέουν κατά κανόνα από τις αρχικές εγγραφές, μια και πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρούνται

⁷³ βλ. Κούσουλας, Δίκαιο Κτηματολογίου, Η νομική θεώρηση της «Κτηματογράφησης» (Ν. 2308/1995)(2001) αρ. 711 υποσημ. 570, Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο. Κατ' άρθρο ερμηνεία (2019) αρ. 87 σ. 201, Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, Ένδικη προστασία των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων υπό το πρίσμα του Κτηματολογικού Δικαίου, σε τιμητικό τ. Ελ. Αλεξανδρίδου (2016) σ. 230, Κούσουλας, ό.π. σημ. 1, αρ. 711 σημ. 569, δεχόμενος ότι οι πρώτες εγγραφές κινούνται πέρα από το στάδιο της κτηματογραφήσεως – Βλ. αντίθετα Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, ό.π. σημ. 3, σ. 230, Βλ. ΥΑ 711/1995 (ΦΕΚ Β' 639/1995), Ζ. Γκίκα, Τεκμήριο ακρίβειας κτηματολογικών εγγραφών και τεκμήριο κυριότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Διπλωματική εργασία, ΑΠΘ, 2020

⁷⁴ Γ. Καρύμπαλη-Τσίπτσιου, Ένδικη προστασία των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων υπό το πρίσμα του Κτηματολογικού Δικαίου, ΤιμΤομ Ελίζας Αλεξανδρίδου (2016), σ. 230

ως αρχικές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες⁷⁵.

Περιέχουν τους δικαιούχους και τα εγγραπτέα δικαιώματα, όπως αυτά καταγράφηκαν κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Αποτελούν τη βάση κάθε μεταγενέστερης εγγραφής, ενώ μετά την οριστικοποίησή τους παράγουν υπέρ των φερόμενων με αυτές ως δικαιούχων και για τα δικαιώματα στα οποία αφορούν αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας, το οποίο καθιερώνεται ως βασική αρχή για τη λειτουργία του συστήματος ουσιαστικής δημοσιότητας του Κτηματολογίου⁷⁶. Η διάταξη προβλέπει τις έννομες συνέπειες της «οριστικοποίησης» των πρώτων εγγραφών στο Εθνικό Κτηματολόγιο, καθορίζει δηλαδή την έννομη κατάσταση μετά το χρονικό σημείο κατά το οποίο παύει η δυνατότητα προβολής τυχόν ανακρίβειας των πρώτων εγγραφών και υποβολής αιτήματος για τη διόρθωσή τους. Στόχος της οριστικοποίησης είναι η αρχική εγγραφή να συνιστά ένα αμετάβλητο υπόβαθρο για την περαιτέρω λειτουργία του συστήματος, να αποτελέσει δηλαδή, κατά τη διατύπωση της εισηγητικής έκθεσης του ν. 2664/1998 (υπό Β/3), «τη σταθερή βάση πάνω στην οποία εδράζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή»⁷⁷.

Ιδιαίτερη περίπτωση αρχικών εγγραφών αποτελούν τα ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη». Ως ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη χαρακτηρίζονται αυτά, τα οποία κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης δεν καταχωρήθηκαν ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο. Τα ακίνητα αυτά, με την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών σύμφωνα με το άρθρο 7 ν.2664/1998 τεκμαίρεται αμάχητα ότι ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο.

Οι μεταγενέστερες εγγραφές (άρθρο 8 ν.2664/1998):

Διακρίνονται σαφώς οι μεταγενέστερες από τις αρχικές εγγραφές, καθώς καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο μετά τις αρχικές εγγραφές και στηρίζονται είτε σε αυτές, ακόμη και πριν την οριστικοποίησή τους, είτε σε προηγούμενες

⁷⁵ Δ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο (2013), σ. 728 επ. αρ. 43 επ.

⁷⁶ Παπαστερίου, ό.π. σημ. 2 σ. 1149 · ο ίδιος, Ζητήματα κτηματολογικών εγγραφών και τεκμήρια πρώτων και μεταγενέστερων εγγραφών στο Εθνικό Κτηματολόγιο, στον τ. Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου και Εθνικό Κτηματολόγιο: Σημεία τομής και διάκρισης, Πρακτικά 2^{ου} Πανελληνίου Συνεδρίου Κέντρου Κτηματολογικών Μελετών (2016) σ. 51 · Πανταζόπουλος, Η μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του κτηματολογίου, ΕλλΔνη 1998. 1234 επ. · Σταθόπουλος, Αστικός Κώδικας και Εθνικό Κτηματολόγιο. Επιπτώσεις στις διατάξεις του ΑΚ για τον τρόπο κτήσης κυριότητας, Τροποποιήσεις διατάξεων του ΑΚ. – Το αμάχητο τεκμήριο της πρώτης εγγραφής, Σκέψεις νομοθετικής πολιτικής, Παρεμβάσεις στο 3ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, ΚριτΕ 1998/2. 139 επ., 147 επ, Ζ. Γκίκα, Τεκμήριο ακρίβειας κτηματολογικών εγγραφών και τεκμήριο κυριότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Διπλωματική εργασία, ΑΠΘ, 2020

⁷⁷ Ζ. Τσολακίδης, Το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας των πρώτων εγγραφών στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Π.Ν. Σάκκουλας, 2022

μεταγενέστερες εγγραφές. Παράγουν μαχητό τεκμήριο ακριβείας⁷⁸ υπέρ του καλόπιστου συναλλασσόμενου, ο οποίος συναλλάχθηκε στηριζόμενος σε αυτές.

β. Το ημερολόγιο εισερχομένων πράξεων

γ. Το βιβλίο αιτήσεων για την έκδοση και χορήγηση πιστοποιητικών, αντιγράφων και διαγραμμάτων

II) Για το Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών:

Για τη λειτουργία του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών, τηρούνται και ενημερώνονται ηλεκτρονικά τα:

- Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων
- Βιβλίο τελών
- Βιβλίο αιτήσεων για την έκδοση πιστοποιητικών και αντιγράφων

Τα βιβλία υποθηκών, μεταγραφών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων, τα Γενικά Αλφαβητικά Ευρετήρια υποθηκών, μεταγραφών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων του συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών που τηρούσε και ενημέρωνε το καταργούμενο υποθηκοφυλακείο, έμμισθο και άμισθο, μέχρι την ημερομηνία κατάργησής του, εξακολουθούν να τηρούνται και να ενημερώνονται από το Κτηματολογικό Γραφείο και το Υποκατάστημα.

III) Για το Σύστημα Ενεχύρου:

Τέλος από τα Κτηματολογικά Γραφεία του Φορέα και τα Υποκαταστήματά τους, τηρείται ηλεκτρονικά και το «Πρωτόκολλο Καταχώρισης Δημοσιεύσεων» του ν. 2844/2000 του συστήματος Ενεχύρων.

Στα Κτηματολογικά Γραφεία για το Σύστημα Κτηματολογίου υποβάλλονται α) αιτήσεις καταχώρισης πράξεων (εγγραπτέων πράξεων / εγγραπτέων πράξεων με τη διαδικασία του άρθ.6 παρ. 4 του ν.2664/98), β) αιτήσεις διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών και αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων του άρθ.19 παρ.2 του ν.2664/98 και γ) αιτήσεις έκδοσης πιστοποιητικών/αντιγράφων/διαγραμμάτων. Η καταχώριση των πράξεων γίνεται κατόπιν απόφασης του/της Προϊσταμένου/ης του Κτηματολογικού Γραφείου και χρόνος καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία υποβολής της αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο/Υποκατάστημα.

Η αποδοχή ή η απόρριψη της αίτησης καταχώρισης πράξης γίνεται **χωρίς υπαίτια καθυστέρηση εντός προθεσμίας πέντε (5) εργάσιμων ημερών** και αφού

⁷⁸ βλ. Παπαστερίου, ό.π. σημ. 2 σ. 1312 · Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, ό.π. σημ. 57 σ. 1480 επ. · Κούσουλα Αικ., ό.π. σημ. 37 σ. 79 · Τσολακίδης, ό.π. σημ. 81 σ. 235, Τσολακίδης, ό.π. σημ. 81 σ. 248-249, Ζ. Γκίκα, Τεκμήριο ακρίβειας κτηματολογικών εγγραφών και τεκμήριο κυριότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Διπλωματική εργασία, ΑΠΘ, 2020

ολοκληρωθεί ο απαιτούμενος έλεγχος νομιμότητας. Εάν διαπιστωθεί τυπική έλλειψη κάποιου δικαιολογητικού, που μπορεί να συμπληρωθεί ή να διορθωθεί, ο/η Προϊστάμενος/η μπορεί να ορίσει σύντομη προθεσμία για την προσκόμιση του. Στην περίπτωση αυτή η καταχώριση είναι προσωρινή. Αν ο/η Προϊστάμενος/η αρνηθεί την καταχώριση, σημειώνει την άρνησή του και τους λόγους στο φύλλο ελέγχου που συντάσσει και υπογράφει. Κατά της απορριπτικής απόφασης του/της Προϊσταμένου/ης ο αιτών μπορεί να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή (άρθρο 16§5 ν. 2664/98).

Επισημαίνεται ότι η εμπρόθεσμη πληρωμή των απαιτούμενων τελών αποτελεί προϋπόθεση για την αποδοχή ή απόρριψη της αίτησης. Σε περίπτωση είτε απόρριψης αίτησης που έχει πληρωθεί είτε εσφαλμένης πληρωμής, ισχύει διαδικασία επιστροφής αχρεωστήτως καταβληθέντων σε τραπεζικό λογαριασμό που δηλώνει ο αιτών κατά την υποβολή της αίτησης επιστροφής.

Η διόρθωση των Αρχικών Εγγραφών μπορεί να γίνει με τη **διοικητική διαδικασία του προδήλου σφάλματος** με αίτηση στον/στην Προϊστάμενο/η του Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος και την προσκόμιση δημόσιου εγγράφου από το οποίο αποδεικνύεται το σφάλμα. Εάν ο/η Προϊστάμενος/η του Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος δεν αποφανθεί εντός 15 εργασίμων ημερών ή απορρίψει την αίτηση, ο αιτών έχει δικαίωμα να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε 15 εργάσιμες ημέρες από τη λήξη της προθεσμίας αυτής ή αφότου έλαβε γνώση της απόρριψης της αίτησης⁷⁹.

Για το Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών υποβάλλονται α) αιτήσεις για εγγραφή πράξης, β) αιτήσεις για χορήγηση πιστοποιητικών, γ) αιτήσεις για χορήγηση αντιγράφου πράξης και δ) αιτήσεις για χορήγηση αντιγράφου μερίδας και πιστοποιητικού ακτημοσύνης. Ακολούθως για το Σύστημα Ενεχύρου υποβάλλονται α) αιτήσεις για εγγραφή σύμβασης ενεχύρου του ν.2844/00 και β) αιτήσεις για χορήγηση αντιγράφου σύμβασης ενεχύρου του ν.2844/00.

⁷⁹ Α. Λατουσάκη- Κ. Λατουσάκη- Μ. Γρηγορίου, Οδηγός Εξυπηρέτησης Πολιτών από τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα του Ελληνικού Κτηματολογίου, Απρίλιος 2021, Ελληνικό Κτηματολόγιο

B. ΣΥΓΚΛΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ ΣΜΥ-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΣΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

3. Ψηφιακό Οργανόγραμμα Υποθηκοφυλακείου και οριστικού Κτηματολογικού Γραφείου

Όπως διαφαίνεται από τα παραπάνω αναφερόμενα, οι θέσεις εργασίας στο Υποθηκοφυλακείο διαφέρουν σημαντικά από τις αντίστοιχες των Κτηματολογικών Γραφείων. Για να καταστεί κατανοητό θα παρουσιαστεί περιληπτικά το οργανόγραμμα του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών – το οποίο διαθέτει για ορισμένες περιοχές αρμοδιότητάς του και μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο σε αντιπαραβολή με το οργανόγραμμα του (οριστικού) Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών βάσει του ν.4512/18.

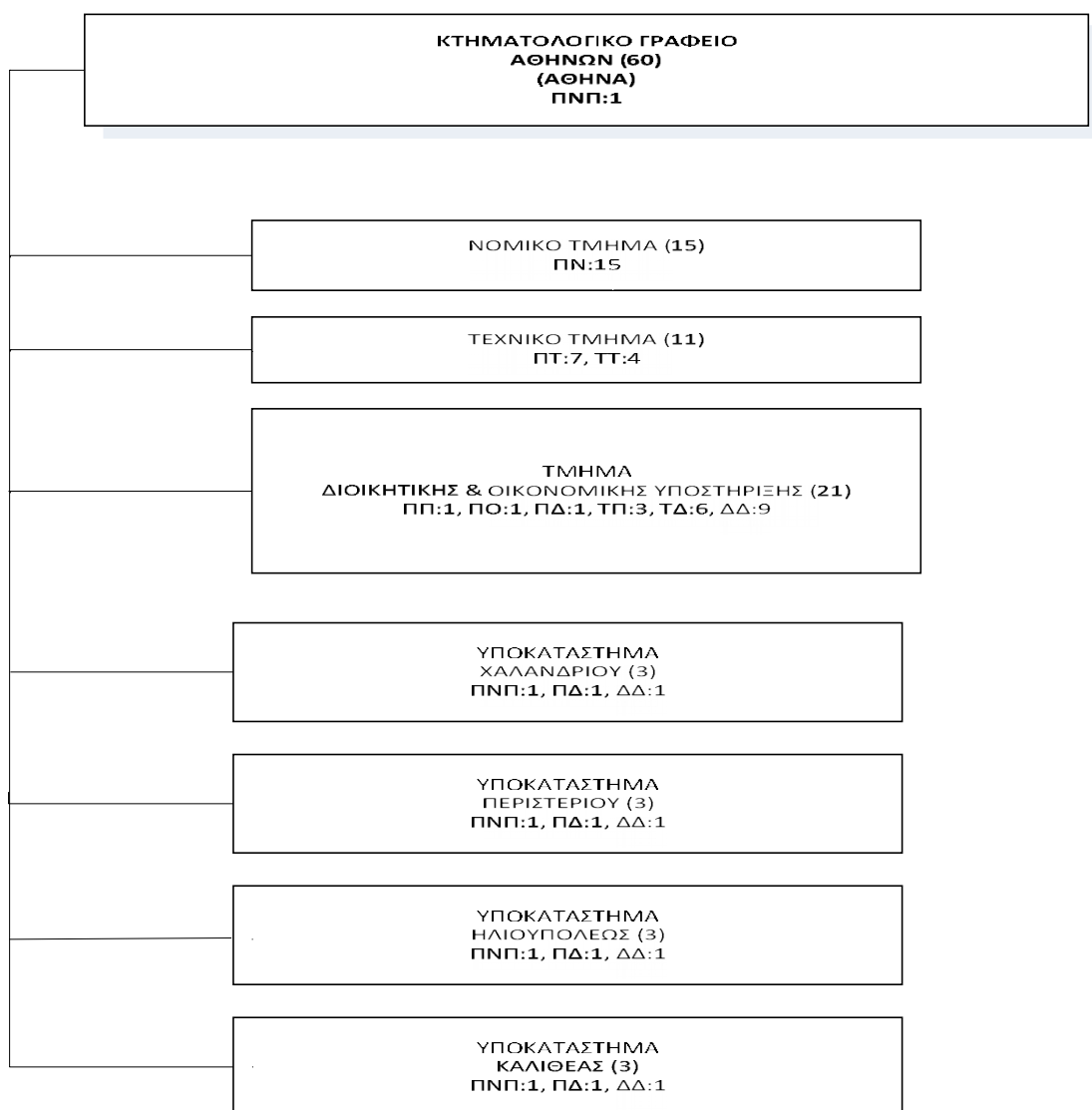


Από το ψηφιακό οργανόγραμμα του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών⁸⁰ προκύπτουν 8 μονάδες, οι οποίες διακρίνονται σε 2 Διευθύνσεις που αποτελούνται από 3 Τμήματα, ενώ προβλέπονται 124 θέσεις προσωπικού. Σύμφωνα με κατάσταση που έχει αποστείλει (Φεβρουάριος 2022) το Υπουργείο Δικαιοσύνης στο Ελληνικό Κτηματολόγιο οι καλυμμένες θέσεις είναι οι 52 (οι 8 είναι αποσπασμένοι σε άλλες υπηρεσίες του Υπ. Δικ.) από τις 124, ενώ ο Φορέας έχει διαθέσει 4 υπαλλήλους στις εργασίες του μεταβατικού Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών. Η κατανομή των 48 ενεργών υπαλλήλων είναι η παρακάτω:

⁸⁰ apografi.gov.gr

ΠΑΛΑΙΟΙ ΤΙΤΛΟΙ	4
ΜΕΤΑΓΡΑΦΕΣ	12
ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ/ΑΡΧΕΙΟ/ΦΩΤΟΤΥΠΕΙΟ	5
ΝΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	7
ΕΝΕΧΥΡΟ	3
ΒΑΡΗ (ΥΠΟΘΗΚΕΣ/ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ/ΑΓΩΓΕΣ	6
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ/ ΤΑΜΕΙΟ	5
ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ ΓΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	6

Παρακάτω παρατίθεται το ψηφιακό Οργανόγραμμα του οριστικού Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών σύμφωνα με την υπ' αρ. 108/9/17.09.20 απόφαση του ΔΣ του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».



Συντομογραφίες:

ΠΝΠ*: ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΕ ΝΟΜΙΚΩΝ

ΠΝ: ΠΕ ΝΟΜΙΚΩΝ

ΠΤ: ΠΕ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΠΠ: ΠΕ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ



ΠΟ: ΠΕ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ

ΠΔ: ΠΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ

ΤΤ: ΤΕ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΤΠ: ΤΕ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΤΔ: ΤΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ

ΔΔ: ΔΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΓΡΑΜΜΑΤΕΩΝ

4. Συγκλίσεις και αποκλίσεις ροής εργασιών Υποθηκοφυλακείου και Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος του ν.4512/18

Η εξυπηρέτηση του κοινού στα Υποθηκοφυλακεία πραγματοποιείται αποκλειστικά με επιτόπια παρουσία, ενώ δεν παρέχονται ηλεκτρονικές υπηρεσίες για την κατάθεση εγγραπτέων πράξεων και αιτήσεων.

α. Ροή εργασίας Υποθηκοφυλακείου

Στο Υποθηκοφυλακείο κατατίθενται εγγραπτές πράξεις, ενέχυρα και άλλα αιτήματα από δημόσιους φορείς. Οι εγγραπτές πράξεις, οι οποίες ανάλογα με το είδος τους καταχωρίζονται στα αντίστοιχα βιβλία μερίδων, υποθηκών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων, καθώς και αυτοτελείς αιτήσεις για τη χορήγηση πιστοποιητικών και αντιγράφων. Η ροή εργασίας διαμορφώνεται ανάλογα με το είδος της εγγραπτέας πράξης. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, προηγείται η τιμολόγηση και πρωτοκόλλησή της και διενεργείται ο τυπικός έλεγχος νομιμότητάς της.

Οι **μεταγραφές** καταχωρίζονται στα βιβλία μερίδων και η έρευνα ξεκινάει από τα Αλφαβητικά Ευρετήρια, στα οποία εξετάζεται εάν το πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) που συμβάλλεται στο συμβόλαιο έχει “μερίδα” σε ένα ή σε περισσότερα από τα βιβλία του συστήματος. Όταν υπάρχει μερίδα, και αφού διασταυρωθεί ότι είναι

το ίδιο πρόσωπο, γίνεται η καταγραφή της πράξης στη μερίδα του συμβαλλόμενου, στον τόμο μερίδων που παραπέμπει το αλφαβητικό ευρετήριο. Όταν οι συμβαλλόμενοι δεν έχουν μερίδα: α) καταχωρίζεται στο αλφαβητικό ευρετήριο με αύξοντα αριθμό, ο νέος μεριδιούχος (όνομα μεριδιούχου, τόμος και αριθμός μερίδας κλπ.), β) καταχωρίζεται ο συμβαλλόμενος στον τρέχοντα τόμο μερίδων και εν συνεχεία το συμβόλαιο στην μερίδα το προσώπου.

Η έρευνα των **υποθηκών** γίνεται ανά τόμο, με απόλυτη χρονολογική σειρά και με αριθμό εκθέσεως εισερχομένων πρωτοκόλλων (κάθε τόμος έχει 100 εισερχόμενα έγγραφα υποθηκών). Αρχικά αναζητούνται στο σώμα της εισερχόμενης υποθήκης, οι οφειλέτες, το ακίνητο ή τα ακίνητα επί του οποίου εγγράφεται η υποθήκη και έπειτα γίνονται οι παρακάτω ενέργειες:

- Εύρεση του ονόματος του οφειλέτη-ων στο αλφαβητικό ευρετήριο. Σημείωση των στοιχείων (ευρετήριο και μερίδα) του εκάστου οφειλέτη-ων στο περιθώριο της περίληψης της υποθήκης, καθώς και τον τόμο και φύλλο των ήδη καταχωρημένων υποθηκών στο όνομά του [αν υπάρχουν].

- Αν υπάρχει προηγούμενη εγγεγραμμένη υποθήκη σε οριστικό τόμο που αφορά το ίδιο το προς έρευνα ακίνητο-α τότε καταχωρείται η υποθήκη αμέσως μετά παίρνοντας το ανάλογο στοιχείο εγγραφής (π.χ. 2/Β, 3/Γ κλπ).

- Αν δεν υπάρχει προηγούμενη εγγεγραμμένη υποθήκη επί του ιδίου-ων ακινήτου-ων, τότε γίνεται έλεγχος 20ετίας και παραπάνω (υπάρχουν παλαιά βάρη τα οποία δεν έχουν διαγραφεί). Η υποθήκη τότε, καταχωρείται οριστικά στον τελευταίο οριστικό τόμο με τη σχετική αναγραφή του οριστικού πλέον τόμου και του φύλλου, στο ευρετήριο βαρών στο όνομα του οφειλέτη-ων. Κάθε προσημειούμενο ακίνητο παίρνει διαφορετικό φύλλο εγγραφής. Επίσης ο οριστικός τόμος, το φύλλο και η σειρά της υποθήκης αναγράφεται στο πλάι του περιθωρίου του σώματος της εισερχόμενης υποθήκης.

- Υπάρχει περίπτωση ο οφειλέτης να μην έχει μερίδα, διότι ο τίτλος κτήσης να είναι από χρησικτησία, οπότε πρέπει να ανοιχτεί μερίδα.

- Οι σημειώσεις (μεταρρυθμίσεις, τροπές εξαλείψεις) αναγράφονται στο περιθώριο της σχετικής κύριας εγγραφής, εντοπίζεται δηλαδή ο τόμος και γίνεται η σχετική σημείωση.

Στα βιβλία των **κατασχέσεων** καταχωρούνται οι κατασχέσεις,(αναγκαστικές και συντηρητικές), οι προσωρινές διαταγές καθώς και οι τυχόν αναγγελίες ή δηλώσεις δανειστών, οι οποίες αναγράφονται στο αντίστοιχο με την κατάσχεση περιθώριο.

Επίσης εγγράφονται οι αποφάσεις για δικαστική μεσεγγύηση ακίνητου. Ταυτόχρονα από το ίδιο βιβλίο προκύπτει εάν η αναγκαστική κατάσχεση ή η συντηρητική κατάσχεση έχει μερικώς ή ολικώς αρθεί καθώς και η τύχη των σχετικών σημειώσεων. Ο αύξων αριθμός του συγκεκριμένου βιβλίου Κατασχέσεων, είναι τα στοιχεία εγγραφής της κατάσχεσης. Ο έλεγχος διενεργείται όπως και στην εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης. Στις εγγραφές των Κατασχέσεων δεν υπάρχει τάξη. Συνήθως από εγγραφές στα Βιβλία Κατασχέσεων στην αίτηση ζητούν πιστοποιητικό Βαρών. Ο έλεγχος διενεργείται όπως και στις εγγραφές στα Βιβλία των Υποθηκών. Οι εγγραφές στα βιβλία των Κατασχέσεων είναι συνεχόμενες. Οποιοσδήποτε πρότερες εγγραφές υφίστανται και αφορούν το συγκεκριμένο ακίνητο που διενεργείται ο έλεγχος (βάσει του τίτλου κτήσεως του οφειλέτη) αναφέρονται στο πιστοποιητικό αναφορικά με τη σειρά και την ημερομηνία εγγραφής τους.

Στο βιβλίο **διεκδικήσεων** εγγράφονται οι αγωγές και στο περιθώριο των αντίστοιχων αγωγών οι γενόμενες σημειώσεις. Εγγράφεται στους αναφερόμενους (ως καθ' ού και υπερ' ου) στα Αλφαβητικά Ευρετήρια και στα Βιβλία των Διεκδικήσεων. Ο τόμος και ο αριθμός είναι συνεχόμενος ανεξαρτήτου άλλης εγγραφής στα Βιβλία των Διεκδικήσεων για το ίδιο ακίνητο. Στις συγκεκριμένες εγγραφές συνήθως αιτούνται πιστοποιητικό εγγραφής, όπου αναφέρονται τα σχετικά στοιχεία όπως ο τόμος και ο αριθμός εγγραφής, ο/η/οι Κατά, ο/η/οι Υπέρ η Δικαστική Αρχή ενώπιον της οποίας κατατέθηκε, ο αριθμός που έλαβε καθώς και η ημερομηνία κατάθεσης στην Υπηρεσία μας.

Η ροή εργασιών για τη χορήγηση πιστοποιητικών και αντιγράφων από αυτοτελείς αιτήσεις – δηλαδή από αιτήσεις που δε συνοδεύονται από εγγραπτέα πράξη, αλλά ζητούνται από το αρχείο των παλαιών τίτλων- διαφέρει ανάλογα με το είδος του πιστοποιητικού που ζητείται ή με το αντίγραφο.

Για το **αντίγραφο** συγκεκριμένα αναζητείται από τα αλφαβητικά ευρετήρια ο τόμος και ο αριθμός που έχει τηρηθεί το ανάλογο αρχείο, έπειτα η εγγραπτέα πράξη εντοπίζεται, φωτοτυπείται και χορηγείται το αιτούμενο αντίγραφο. Η έρευνα για τη χορήγηση πιστοποιητικού επιβάλλει να ελεγχθούν οι καταχωρίσεις της ημέρας, ανατρέχοντας στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων, ώστε να επιβεβαιωθεί ότι η ιδιοκτησία για την οποία διενεργείται ο έλεγχος μέχρι το κλείσιμο του Υποθηκοφυλακείου δεν έχει κάποιο πρόβλημα μεταβολής ή βάρους και ακολούθως ανάλογα με το είδος του πιστοποιητικού γίνεται η έρευνα στα αντίστοιχα βιβλία. Τα πιστοποιητικά που αιτούνται ως επί το πλείστον στο Υποθηκοφυλακείο είναι το πιστοποιητικό

μεταγραφής, το πιστοποιητικό ιδιοκτησίας, το πιστοποιητικό βαρών και το πιστοποιητικό διεκδικήσεων.

Στο **πιστοποιητικό μεταγραφής** αναγράφονται τα βασικά στοιχεία μεταγραφής στα Βιβλία Μεταγραφών δηλαδή ο αριθμός εγγράφου, η εκδούσα αρχή, ο τόμος και αριθμός που έλαβε καθώς και η ημερομηνία μεταγραφής του.

Το πιστοποιητικό **ιδιοκτησίας** εκδίδεται από τον μεταβιβάζοντα συμβαλλόμενο ως “ιδιοκτησίας πωλητή” και από τον αποκτώντα ως “ιδιοκτησίας αγοραστή”. Σε ό,τι αφορά το πιστοποιητικό ιδιοκτησίας πωλητή ελέγχεται η μερίδα για εκποιήσεις και σχετικές πράξεις με βάση τους τίτλους κτήσεως του μεταβιβάζοντος μέχρι τον τίτλο που το μεταβίβασε σε τρίτο. Ως σχετικές νοούνται και οι Πράξεις Εφαρμογής καθώς αποτελούν πρωτότυπο τίτλο κτήσης. Εκποιήσεις νοούνται όλες οι προγενέστερες πράξεις που δεν αναφέρονται στο συμβόλαιο που χαρακτηρίζεται αλλά αποτελούν τίτλο κτήσεως του αναφερομένου συμβολαίου. Σε ό,τι αφορά το πιστοποιητικό περί μη εκποίησης του αγοραστή ελέγχεται η μερίδα για τυχόν μεταβιβάσεις και σχετικές πράξεις από την ημέρα που το απέκτησε και μέχρι την ημέρα που διενεργείται ο έλεγχος. Εφόσον υπάρχουν εκποιήσεις αναφέρονται στο σχετικό πιστοποιητικό. Σε μερίδες που είναι πολύ μεγάλες για να ελεγχθούν ή είναι πολύπλοκος ο έλεγχος εκδίδεται αρνητικό πιστοποιητικό ιδιοκτησίας σε σχέση με το τίτλο κτήσης του ιδιοκτήτη ο οποίος είναι μεταγεγραμμένος στα βιβλία του Συστήματος Μεταγραφών και Υποθηκών.

Για το πιστοποιητικό **βαρών** γίνεται έρευνα στα αλφαβητικά ευρετήρια και σημειώνονται τα βάρη που αναφέρονται στον μεταβιβάζοντα. Εφόσον υπάρχουν βάρη, ερευνώνται τα σχετικά βιβλία που έχουν γίνει οι εγγραφές, ο τίτλος κτήσης και ο τίτλος βάσει του οποίου έχουν γραφεί τα βάρη, ελέγχονται οι δικαιούχοι και αν υφίστανται βάρη σχετικά αναφέρονται στο πιστοποιητικό. Σημειώνεται ότι στο πιστοποιητικό αναφέρονται τα βάρη, εφόσον το ακίνητο που περιγράφεται, είναι το σχετικό με το τίτλο που ζητείται στην αίτηση (υπάρχει πιθανότητα να αναφέρονται περισσότερα από ένα ακίνητα στον τίτλο κτήσεως και στο τίτλο εγγραφής, όπως για παράδειγμα οριζόντιες ιδιοκτησίες, οριζόντιες κατ' έκταση ιδιοκτησίες καθώς και παραπάνω από ένα ακίνητα-αγροτεμάχια, οικόπεδα). Καθώς τα βάρη ακολουθούν το ακίνητο, διενεργείται πάντα έλεγχος σε προηγούμενα βάρη όλων των προκτητόρων και εφόσον υπάρχουν αναφέρονται στο πιστοποιητικό, το οποίο βεβαιώνει μέχρι την ημέρα έναρξης της εκάστοτε Υπηρεσίας. Επισημαίνεται ότι στο διενεργούμενο έλεγχο τα βάρη που έχουν εξαλειφθεί ή αρθεί δεν αναγράφονται στο σχετικό πιστοποιητικό.

Το πιστοποιητικό **διεκδικήσεων** αναφέρεται ονομαστικά στους συμβαλλόμενους ως καθ' ων και αναφέρεται στο ακίνητο που περιγράφεται στο τίτλο από τον οποίο θα εκδοθεί το πιστοποιητικό. Ως εγγραφές μπορούν να αναφερθούν στο συγκεκριμένο πιστοποιητικό ακόμα και διεκδικήσεις που περιγράφουν μεγαλύτερη έκταση και ταιριάζουν στην περιγραφή του ακινήτου, όπως και οποιαδήποτε άλλη προσωπική διεκδίκηση των συμβαλλομένων στο τίτλο, της οποίας η περιγραφή του ακινήτου έχει ομοιότητες.

Τέλος, η ροή εργασιών για την εγγραφή ενεχύρων προηγείται η τιμολόγηση και Πρωτοκόλληση αίτησης, ακολουθεί η καταχώριση στο βιβλίο ενεχύρου και εκδίδονται και παραδίδονται τα αιτούμενα αντίγραφα.

β. Ροή εργασίας Κτηματολογικού Γραφείου/ Υποκαταστήματος του ν.4512/18

Η εξυπηρέτηση του κοινού στα Κτηματολογικά Γραφεία δύναται να γίνει είτε με επιτόπια παρουσία είτε μέσω ηλεκτρονικών υπηρεσιών που παρέχονται και αποτελούν μία από τις σημαντικότερες διαφορές ανάμεσα στο ΣΜΥ και στο σύστημα Κτηματολογίου.

i. Με επιτόπια παρουσία

Οι ώρες και ημέρες προσέλευσης του κοινού στις Π.Υ. ορίζονται με απόφαση του ΔΣ του Φορέα. Με απόφαση του ΓΔ του Φορέα ορίζονται ημέρες και ώρες τακτικής λειτουργίας και επισκεψιμότητας των αρχαιοφυλακείων, εφόσον δεν φυλάσσεται σε αυτά ενεργό αρχείο τίτλων που να καλύπτουν χρονικό διάστημα τουλάχιστον 30 ετών πριν από το εκάστοτε τρέχον έτος. Με απόφαση του Προϊσταμένου του Κ.Γ. ή Υποκαταστήματος, μπορεί να οριστεί για λόγους προστασίας της δημόσιας υγείας ή ασφάλειας ή για άλλο, ιδιαιτέρως σοβαρό λόγο, ανώτατος αριθμός εισερχομένων και παραμενόντων στο χώρο του γραφείου, πέρα από το υπηρετούν εκεί προσωπικό. Άτομα με ιδιαίτερες ανάγκες (ενδεικτικά: άτομα με κινητικά προβλήματα, τυφλοί, έγκυες, ηλικιωμένα άτομα) καθώς και περιπτώσεις επείγοντος λόγω παραγραφής, λήξεως ή ενάρξεως προθεσμίας, απώλειας δικαιώματος κλπ, κατά την κρίση του Προϊσταμένου Κ.Γ. ή Υποκαταστήματος ή εξυπηρετούνται κατά προτεραιότητα. Την αρμοδιότητα αυτή μπορεί να εκχωρήσει ο Προϊστάμενος και στον Αναπληρωτή Προϊστάμενο ή στο δικηγόρο ή τον αρχαιότερο υπάλληλο της Νομικής Υπηρεσίας

του Γραφείου, αν αυτή έχει συσταθεί. Όπου είναι δυνατό, μπορεί να χρησιμοποιηθούν μηχανισμοί απόδοσης προτεραιότητας.

Η κατάθεση οποιασδήποτε αιτήσεως για εγγραφή, σημείωση κλπ. πράξεως ή χορήγηση πιστοποιητικού, αντιγράφου κλπ. δεν μπορεί να εξαρτηθεί από δεσμευτική τηλεφωνική ή άλλη προσυνηννόηση. Η επιτόπια έρευνα μπορεί να ρυθμίζεται με προσυνηννόηση για τους χώρους των αρχείων παλαιών τίτλων και ετών, ενώ, όσον αφορά το τρέχον αρχείο, αυτή θα πρέπει να διενεργείται ακώλυτα, κατά το προβλεπόμενο ωράριο λειτουργίας της υπηρεσίας.

Ο Φορέας δύναται με απόφαση των αρμοδίων οργάνων του να θέσει σε εφαρμογή ηλεκτρονικό ή άλλο σύστημα για προγραμματισμό της διενέργειας ερευνών κατόπιν προσυνηννόσεως, που θα εξασφαλίζει την διαφάνεια, αμεροληψία, αντικειμενικότητα και ταχύτητα της εξυπηρέτησης των ενδιαφερομένων.

Στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα:

α) τηρούνται, φυλάσσονται και ενημερώνονται τα βιβλία, αρχεία και βάσεις δεδομένων που προβλέπουν οι νόμοι, ιδίως ο ν. 2664/1998 και ο ν. 4512/2018, ως εκάστοτε ισχύουν,

β) διενεργείται από τα δικαιούμενα προς τούτο πρόσωπα η επιτόπια έρευνα και επισκόπηση των ανωτέρω βιβλίων και αρχείων. Οι εργασίες διενεργούνται όπως ορίζεται στην παράγραφο 3.8 του παρόντος «Πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία».

γ) παραλαμβάνονται πράξεις προς καταχώριση στα συστήματα του Κτηματολογίου, των Μεταγραφών και Υποθηκών και Ενεχύρων, ελέγχονται, καταχωρούνται εφόσον ο νόμος το επιτρέπει και εκδίδονται τα σχετικά πιστοποιητικά,

δ) παραλαμβάνονται και ελέγχονται αιτήσεις για έκδοση πιστοποιητικών, αντιγράφων, διαγραμμάτων και αποσπασμάτων από τα βιβλία, αρχεία και βάσεις δεδομένων της περ. α, και εκδίδονται και παραδίδονται τα αιτούμενα έγγραφα, εάν ο νόμος το επιτρέπει,

ε) στις ανωτέρω περιπτώσεις (γ) και (δ), υπολογίζονται και εισπράττονται τα προβλεπόμενα νόμιμα τέλη και δικαιώματα, ενώ εκδίδονται και τα αντίστοιχα νόμιμα παραστατικά.

στ) Διενεργείται η αλληλογραφία και η εν γένει διοικητική υποστήριξη των εργασιών τους.

Παρακάτω παρατίθενται συνοπτικά οι ροές εργασίες στην επιτόπια εξυπηρέτηση, όπως αποτυπώνονται στα τρία συστήματα που λειτουργούν σε μία Περιφερειακή Υπηρεσία.

Σύστημα Κτηματολογίου

Η ροή εργασιών για τις αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτών πράξεων/αιτήσεις προδήλου σφάλματος/αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών μεταβολών σε ένα Κτηματολογικό Γραφείο/Υποκατάστημα του Φορέα είναι εν συντομία:

- Τιμολόγηση και Πρωτοκόλληση αίτησης
- Σάρωση αίτησης και συνυποβαλλόμενων εγγράφων
- Εισήγηση νομικού και τοπογράφου μηχανικού, εφόσον η πράξη εμπεριέχει διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων
- Απόφαση Προϊσταμένου (δεκτή ή απορριπτική)
- Καταχώριση/Απόρριψη στο ΣΠΕΚ, ανάλογα με την απόφαση του Προϊσταμένου
- Έκδοση πιστοποιητικών/ αντιγράφων ή απορριπτικής απόφασης, εφόσον ζητούνται, και παράδοσή τους

Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών

Η ροή εργασιών για τις αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτών πράξεων σε ένα Κτηματολογικό Γραφείο/Υποκατάστημα του Φορέα είναι εν συντομία:

- Τιμολόγηση και Πρωτοκόλληση αίτησης
- Νομικός έλεγχος
- Δίνεται τόμος και αριθμός και γίνεται η καταχώριση στα οικεία βιβλία (αναλογικά ή/και ηλεκτρονικά)
- Έκδοση πιστοποιητικών/ αντιγράφων ή απορριπτικής απόφασης, εφόσον ζητούνται, και παράδοσή τους

Σύστημα Ενεχύρου

Η ροή εργασιών για τις αιτήσεις για έκδοση αντιγράφων (που επέχουν θέση πιστοποιητικού) σε ένα Κτηματολογικό Γραφείο/Υποκατάστημα του Φορέα είναι εν συντομία:

- Τιμολόγηση και Πρωτοκόλληση αίτησης
- Έκδοση αντιγράφων και παράδοσή τους

Η ροή εργασιών για τις αιτήσεις σύμβασης ενεχύρου σε ένα Κτηματολογικό Γραφείο/Υποκατάστημα του Φορέα είναι εν συντομία:

- Τιμολόγηση και Πρωτοκόλληση αίτησης
- Καταχώριση στο βιβλίο ενεχύρου
- Έκδοση αντιγράφων και παράδοσή τους

ii. Ροή ηλεκτρονικών συναλλαγών

Αναλυτικά η ροή εργασιών στις **ψηφιακές συναλλαγές** για την παραλαβή εγγραπτέων πράξεων (α) και αιτήσεων (β) περιγράφονται ως ακολούθως:

α) Ο υπάλληλος εξυπηρέτησης κοινού αναζητά καθημερινά τις αιτήσεις καταχώρισης πράξης είτε από το ΣΠΕΚ είτε από το ταμείο που υποβλήθηκαν ηλεκτρονικά από τον επαγγελματία (συμβολαιογράφο ή δικηγόρο) και διενεργεί τυπικό έλεγχο ως προς την ορθότητα των συνυποβαλλομένων. Έπειτα, εκτυπώνει λίστα με τα πρωτόκολλα των αιτήσεων που αφορούν σε ακίνητα αρμοδιότητας του Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος και προβαίνει σε εκτύπωση της περίληψης (στις πράξεις που δεν υπάρχει περίληψη, εκτύπωση του κύριου σώματος). Γίνεται η διαβίβασή τους στον Προϊστάμενο για να κάνει τις ανάλογες χρεώσεις. Διενεργείται ο νομικός έλεγχος πράξης και εκδίδεται από τον Προϊστάμενο το αποτέλεσμα ελέγχου.

- Σε περίπτωση τυπικής έλλειψης, αναγράφεται η τυπική έλλειψη στο αντίστοιχο πεδίο από τον αρμόδιο υπάλληλο και ειδοποιείται ο αιτών αυτοματοποιημένα από το σύστημα (εφόσον απαιτείται γίνεται επικοινωνία και από το γραφείο) και δίνεται η προθεσμία. Εάν, οι ενέργειες γίνουν εμπρόθεσμα, τότε ακολουθείται η διαδικασία που αναλύεται παρακάτω για τις πράξεις που γίνονται δεκτές. Σε αντίθετη περίπτωση, η πράξη απορρίπτεται.
- Σε περίπτωση που η πράξη κριθεί απορριπτέα (είτε λόγω τυπικής έλλειψης που δεν προσκομίστηκαν τα συμπληρωματικά έγγραφα είτε λόγω άλλων νομικών λόγων), τότε ο υπάλληλος σάρωσης αναρτά στην εφαρμογή του ταμείου το αποτέλεσμα ελέγχου στα συνυποβαλλόμενα και ο υπάλληλος καταχώρισης προχωρά στην απόρριψη της πράξης στο ΣΠΕΚ (αποστέλλεται αυτοματοποιημένα η απορριπτική απόφαση στην εφαρμογή του επαγγελματία).
- Σε περίπτωση που η πράξη κριθεί καταχωριστέα μετά το νομικό έλεγχο, τότε ο ταμίας τιμολογεί την πράξη. Η αποστολή του εντύπου οφειλής γίνεται αυτόματα μετά την τιμολόγηση της πράξης και αποστέλλεται email. Η πληρωμή του οφειλόμενου ποσού πρέπει να γίνει εντός 2 ημερών

συμπεριλαμβανομένης της ημερομηνίας τιμολόγησης της πράξης. Ο ταμίας ελέγχει εάν έχει πληρωθεί εμπρόθεσμα και σε αυτήν την περίπτωση προωθεί την πράξη στον υπάλληλο σάρωσης, ο οποίος αναρτά στην εφαρμογή του ταμείου το αποτέλεσμα ελέγχου στα συνυποβαλλόμενα και στη συνέχεια ο υπάλληλος καταχώρισης διεκπεραιώνει την πράξη στο ΣΠΕΚ.

Αυτόματα είναι διαθέσιμο στον αιτούντα το πιστοποιητικό καταχώρισης εφόσον το έχει ζητήσει. Σε περίπτωση μη καταβολής των τελών ή εκπρόθεσμης πληρωμής (επιστρέφονται τα τέλη έπειτα από σχετική ενημέρωση της Διεύθυνσης Οικονομικού), η αίτηση απορρίπτεται με τον τρόπο που αναλύθηκε ανωτέρω, ενώ βγαίνει και το τελικό αποτέλεσμα ελέγχου που είναι απορριπτικό.

β) Στην ηλεκτρονική έκδοση πιστοποιητικών/ αντιγράφων/ διαγραμμάτων στο σύστημα κτηματολογίου, υπάρχουν:

- *Αυτόματα εκδοθέντα (χωρίς παρέμβαση υπαλλήλου γραφείου):*

- Αποσπάσματα Κτηματολογικού Διαγράμματος
- Αντίγραφα Κτηματολογικού Φύλλου
- Κτηματογραφικά Διαγράμματα
- Πιστοποιητικά καταχώρισης πράξεων και
- Πιστοποιητικά αντικειμένου εγγραπτέων πράξεων

- *Ημι-αυτόματα εκδοθέντα (με παρέμβαση υπαλλήλου γραφείου):*

- Αντίγραφα πράξεων
- Αντίγραφα από το αρχείο κτηματογράφησης
- Πιστοποιητικό Φ/Ν προσώπου

Στα ημι-αυτόματα πιστοποιητικά/ αντίγραφα Κτηματολογίου

Ο Υπάλληλος ταμείου αναζητά καθημερινά τις αιτήσεις που υποβλήθηκαν ηλεκτρονικά από τον ενδιαφερόμενο (Φυσικό ή Νομικό Πρόσωπο). Εκτυπώνει τις αιτήσεις και τις διαβιβάζει στον Προϊστάμενο για να κάνει τις ανάλογες χρεώσεις. Στη συνέχεια εξετάζονται και αποφασίζεται η έγκριση ή απόρριψή τους με σχετική αιτιολόγηση. Σε περίπτωση έγκρισης ακολουθεί η διεκπεραίωσή τους και η ανάρτηση του αρχείου σε σαρωμένη μορφή εντός 10 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Η τιμολόγηση και η αποστολή του εντύπου οφειλής γίνεται αυτόματα μετά την ανάρτηση του αρχείου, ενώ ο αιτώντας έχει την υποχρέωση να πληρώσει το οφειλόμενο ποσό εντός 7 ημερολογιακών ημερών. Μετά την επιβεβαίωση πληρωμής, ο ενδιαφερόμενος λαμβάνει το αιτούμενο

πιστοποιητικό/αντίγραφο μέσω της ηλεκτρονικής υπηρεσίας αιτήσεων έκδοσης πιστοποιητικών.

γ) Στην **ηλεκτρονική έκδοση πιστοποιητικών/ αντιγράφων στο ΣΜΥ**, υπάρχουν:

Ημι-αυτόματα εκδοθέντα (με παρέμβαση υπαλλήλου γραφείου):

- αντίγραφο πράξης
- αντίγραφο πράξης από τα βιβλία μεταγραφών
- αντίγραφο μερίδας
- πιστοποιητικό ακτημοσύνης
- πιστοποιητικό μεταγραφής/εγγραφής
- πιστοποιητικό μη εκποίησης (ιδιοκτησίας)
- πιστοποιητικό βαρών
- πιστοποιητικό διεκδικήσεων
- πιστοποιητικό τροπής προσημείωσης σε υποθήκη
- πιστοποιητικό εξάλειψης υποθήκης ή προσημείωσης
- πιστοποιητικό άρσης κατάσχεσης
- πιστοποιητικό διαγραφής αγωγής
- πιστοποιητικό σημείωσης στο περιθώριο

Ροή εργασιών για ημι-αυτόματα πιστοποιητικά/ αντίγραφα ΣΜΥ

Η ροή εργασιών είναι πανομοιότυπη με την παραπάνω περιγραφόμενη ροή για τα ημι-αυτόνομα πιστοποιητικά στο σύστημα Κτηματολογίου.

\

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ – ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Στο πρώτο κεφάλαιο της παρούσας εργασίας εξετάστηκε αναλυτικά η μελέτη περίπτωσης της ίδρυσης του ΚΓ Πειραιώς και Νήσων, του τρίτου μεγαλύτερου -κατά εκτίμηση σε πλήθος δικαιωμάτων - Κτηματολογικού Γραφείου της χώρας. Πιο συγκεκριμένα αναφέρθηκαν και ερευνήθηκαν έννοιες της Διοίκησης Ολικής Ποιότητας, όπως η μετάφραση των αναγκών του πελάτη (εσωτερικού ή εξωτερικού) σε τεχνικές προδιαγραφές, καθώς και τα τέσσερα στάδια του κύκλου του Deming. Επιπρόσθετα, αναλύθηκαν έννοιες της Διοίκησης Έργου, όπως οι εμπλεκόμενοι (stakeholders) του έργου, ο αντίκτυπος του και τα προβλήματα και οι πιθανοί κίνδυνοι. Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν αποτελούν πρωτογενές υλικό, αφού η εκπονούσα την παρούσα εργασία αποτέλεσε τη συντονίστρια του συγκεκριμένου έργου, ενώ εργάστηκε προσωπικά και σε διάφορα στάδια του περιγραφόμενου project.

Στο δεύτερο κεφάλαιο μελετάται σε γενικές γραμμές η δομή και η λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων και των Κτηματολογικών Γραφείων και εξετάζονται κριτικά σε διοικητικό και νομικό επίπεδο οι συγκλίσεις και οι αποκλίσεις τους. Η ανάλυση και η έρευνα του τρόπου λειτουργίας τους, ιδίως όσον αφορά στην περιγραφή των θέσεων εργασίας και των αντίστοιχων ροών εργασίας αποτελεί πρωτογενές υλικό, καθώς βασίστηκε στην επαγγελματική εμπειρία της (18 έτη σε άμισθο Υποθηκοφυλακείο/ μεταβατικό ΚΓ, 3 έτη σε εμμισθοποιημένο Υποθηκοφυλακείο/ μεταβατικό ΚΓ και 3 έτη στην Κεντρική Υπηρεσία και συγκεκριμένα στο Τμήμα Συντονισμού Λειτουργίας και Εποπτείας των Περιφερειακών Υπηρεσιών της Διεύθυνσης Κτηματολογίου).

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Όπως διαφαίνεται στο σύνολο της παρούσας μελέτης, το Κτηματολόγιο έχει σημαντικές αποκλίσεις από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και αδιαμφισβήτητα είναι το παρόν και το μέλλον των συναλλαγών στον ιδιοκτησιακό χώρο. Η σημαντικότερη διαφορά του από το παλαιότερο σύστημα έγκειται στον κτηματογραφικό του χαρακτήρα, στον ουσιαστικό νομικό έλεγχο, καθώς και στη δημόσια πίστη με το αμάχητο τεκμήριο ορθότητας για τις αρχικές εγγραφές. Επιπρόσθετα, η ανάλυση στη ροή εργασιών των δύο συστημάτων ανέδειξε με τρόπο αδιαμφισβήτητο την πολυπλοκότητα στη λειτουργία του, αλλά και τη σπουδαιότητα των ψηφιακών υπηρεσιών που αποτελεί την προστιθέμενη αξία του νέου συστήματος.

Οι τεράστιες καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, οι συχνές μεταβολές της οργανωτικής δομής του Εθνικού Κτηματολογίου, οι αλληπάλληλες νομοθετικές παρεμβάσεις, καθώς και οι σημαντικές αντιδράσεις από φορείς και εργασιακές ομάδες που ευνοούνταν από το θεσμό του Υποθηκοφυλακείου συνετέλεσαν στη δυσκολία καθιέρωσης του νέου θεσμού, ενώ πλήγωσαν σημαντικά και την εικόνα του στη συνείδηση του συναλασσόμενου κοινού. Είκοσι επτά χρόνια μετά τον πρώτο νόμο για το Κτηματολόγιο και ακόμη διανύουμε τη μεταβατική περίοδο από το παλαιό στο νέο καθεστώς.

Μεγάλη τομή στη λειτουργία του νέου θεσμού αποτέλεσε η σύσταση του νπδδ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με το ν.4512/18. Ένα χρόνο έπειτα, στις 23 Απριλίου 2019, συστάθηκε το πρώτο Υποκατάστημα του Φορέα, αυτό της Βέροιας του Κτηματολογικού Γραφείου Κεντρικής Μακεδονίας, το οποίο προήλθε με την κατάργηση του Ειδικού Άμισθου Υποθηκοφυλακείου Βέροιας. Τρία χρόνια μετά έχουν συσταθεί 56 Περιφερειακές Υπηρεσίες (σε σύνολο 92), 10 Κτηματολογικά Γραφεία και 46 Υποκαταστήματα. Η κατάργηση των Υποθηκοφυλακείων και η έναρξη λειτουργίας των νέων Π.Υ. είναι, όπως αναλύθηκε στο πρώτο κεφάλαιο, μία

ιδιαίτερα κοπιαστική διαδικασία με μεγάλα ποσοστά αβεβαιότητας και πολυπλοκότητας.

Υπήρξε και συνεχίζει να υφίσταται έντονη κοινωνική και πολιτική πίεση προκειμένου να γίνουν όσο το δυνατόν περισσότερες καταργήσεις και εντάξεις, ωστόσο ο νεοσύστατος Φορέας είναι ανέτοιμος να υποστηρίξει όλες αυτές τις νέες υπηρεσίες που εντάσσονται συνεχώς. Οι λόγοι αυτής της αδυναμίας δεν είναι μονοσήμαντοι, αλλά αντίθετα εδράζουν σε πολλά επίπεδα.

Όσο πλησιάζει το πέρας της κτηματογράφησης είναι ιδιαίτερα σημαντικό για το Ελληνικό Κτηματολόγιο να κλείσει τις «πληγές» του πραγματοποιώντας τις απαραίτητες τομές στο εσωτερικό του και παράλληλα να δείξει την απαιτούμενη εξωστρέφεια για να επιτύχει την απαραίτητη διεύρυνσή του και καθιέρωσή του ως ανοικτού Κτηματολογίου. Παρακάτω παρατίθενται οι δράσεις στις οποίες έχει προβεί ο Φορέας για να αντιμετωπίσει τα βασικά τρέχοντα προβλήματα, καθώς και προτεινόμενες λύσεις από τη συγγράφουσα:

α) Καταρχάς, το Οργανόγραμμα του «Ελληνικού Κτηματολογίου» στηρίζεται σε ανάγκες που έχουν παρέλθει προ πολλού και αδυνατεί να αντιμετωπίσει τις νέες προκλήσεις. Απαιτείται μία δυναμική μεταρρύθμισή του για να ανταποκριθεί στις διαφορετικές ανάγκες του. Υπάρχουν ολόκληρες Διευθύνσεις, όπως η Διεύθυνση Έργων, που είναι αρμόδιες για την κτηματογράφηση και οι οποίες προφανώς θα πρέπει να αναδιαμορφωθούν μετά το πέρας αυτής. Επιπλέον, η Διεύθυνση Κτηματολογίου ουσιαστικά αποτελεί την Κεντρική Διεύθυνση με τις Περιφερειακές Υπηρεσίες να είναι ο «καθρέφτης» του Ελληνικού Κτηματολογίου για τους πολίτες. Οι υπόλοιπες Διευθύνσεις επικουρούν όλο αυτό το έργο.

Μία προτεινόμενη αλλαγή που θα μπορούσε να γίνει είναι η αναβάθμιση της Διεύθυνσης Κτηματολογίου σε Γενική Διεύθυνση Κτηματολογίου. Αυτό θα έλυne κι άλλο ένα πρόβλημα ιεραρχίας που δημιουργείται στην τωρινή κατάσταση. Σήμερα η Διεύθυνση Κτηματολογίου εποπτεύει τις Περιφερειακές Υπηρεσίες, αν και στην πραγματικότητα βρίσκονται στο ίδιο ιεραρχικό επίπεδο, αφού και οι Περιφερειακές Υπηρεσίες λειτουργούν σε επίπεδο Διεύθυνσης⁸¹. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να απαιτείται για κάθε δράση η εμπλοκή του Γενικού Διευθυντή.

β) Ένα άλλο σκέλος που είναι ιδιαίτερα σημαντικό είναι η ομογενοποίηση των διαδικασιών σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία της Χώρας, αλλά οι τοπικές

⁸¹ Σχετικά με την ιεραρχική σχέση βλέπετε Β. Τζέμος, Οργανωτικό Διοικητικό Δίκαιο, 2013, Νομική Βιβλιοθήκη

ιδιαιτερότητες και η συχνή εμμονή των Περιφερειακών Υπηρεσιών σε παλαιότερες συνθήκες και δράσεις, δυσχεραίνουν σημαντικά την επικράτηση ενός ενιαίου τρόπου λειτουργίας. Ταυτόχρονα, η «κυριαρχική» σχέση που δημιουργείται ανάμεσα στη Διεύθυνση Κτηματολογίου και στις Περιφερειακές Υπηρεσίες σε μερικές περιπτώσεις δημιουργεί προβλήματα αντί να λύνει.

γ) Επιπρόσθετα, πολλές Περιφερειακές Υπηρεσίες συστάθηκαν με προϋπάρχοντα προβλήματα στελέχωσης, υποδομών και εξοπλισμού. Παρά τις προσπάθειες που έγιναν, η ταχεία ένταξή τους ανέδειξε την αδυναμία του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» να αντιμετωπίσει άμεσα τις πιεστικές ανάγκες στελέχωσης και προμηθειών, καθώς ως ΝΠΔΔ οφείλει να ακολουθήσει τις προβλεπόμενες χρονοβόρες διαδικασίες.

Προκειμένου να εξασφαλισθεί η επαρκής στελέχωση των Γραφείων, ο Φορέας ανέλαβε σειρά νομοθετικών και επιχειρησιακών πρωτοβουλιών, όπως η εξαίρεση του προσωπικού του από τη δυνατότητα απόσπασης, μετάταξης και μετακίνησης καθ' οιονδήποτε τρόπο σε άλλον Φορέα του Δημόσιου Τομέα για χρονικό διάστημα δύο (2) ετών (ισχύει από 1/9/21). Ακόμη, οι υπάλληλοι των εμίσθων υποθηκοφυλακείων που μετά την ένταξη των γραφείων τους στον Φορέα θα μετακινούνταν σε υπηρεσίες του υπουργείου Δικαιοσύνης, πλέον παραμένουν στην υπηρεσία του Κτηματολογίου, στην οποία θεωρούνται αποσπασμένοι για χρονικό διάστημα (2) ετών (ισχύει από 1/1/22). Συνάφθηκαν 77 συμβάσεις μίσθωσης έργου διάρκειας 3 ετών που θα συνεισφέρουν στη λειτουργία των περιφερειακών υπηρεσιών του Κτηματολογίου, ενώ αναμένεται από το ΑΣΕΠ η ολοκλήρωση της πρόσληψης 78 υπαλλήλων με σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου για την ενίσχυση του προσωπικού των Κτηματολογικών Γραφείων. Προκηρύχθηκαν κενές θέσεις Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων και υπογράφηκαν προγραμματικές συμβάσεις με δικηγορικούς συλλόγους για να συνδράμουν στην αντιμετώπιση των εκκρεμοτήτων που έχουν σωρευτεί στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα και με το ΤΕΕ για την παροχή τεχνικής υποστήριξης σε θέματα σχετικά με τη λειτουργία. Ενώ, τέλος οι κενές οργανικές θέσεις της περιφερειακής δομής του Φορέα εντάσσονται σε διαδικασίες πλήρωσης μέσω κινητικότητας.

δ) Παράλληλα και προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες των Περιφερειακών Υπηρεσιών σε θέματα υλικοτεχνικής υποδομής βρίσκονται σε εξέλιξη διαγωνισμοί μίσθωσης κτιρίων, προμηθειών εξοπλισμού και παροχής υπηρεσιών σε θέματα φύλαξης, ψηφιοποίησης αρχείων, εκτυπωτικών υπηρεσιών και διοικητικής μέριμνας,

μέσω των οποίων θα αντιμετωπίζονται στο μέλλον κατά τρόπο ενιαίο οι ανάγκες σε αναλώσιμα είδη, υλικά εκτύπωσης και συντήρησης κτιρίων και εξοπλισμού.

Είναι γεγονός ότι παρά τις συνεχείς ενέργειες που γίνονται, η καθημερινότητα των Περιφερειακών Υπηρεσιών απέχει μακράν από το να χαρακτηριστεί ιδανική, καθώς χρειάζεται αρκετός καιρός ακόμα για να μετουσιωθούν αυτές οι δράσεις και να αποτυπωθούν στη λειτουργία τους.

Όσον αφορά, πάντως, στο έργο που καλείται να επιτελέσει το «Ελληνικό Κτηματολόγιο» αλλά και το ρόλο που οφείλει να διαδραματίσει, θα λέγαμε ότι ο δρόμος του δεν φαίνεται σπαρμένος με «ροδοπέταλα». Παρόλα αυτά, εάν καταφέρει να ολοκληρώσει σύντομα την κτηματογράφηση, προχωρήσει το έργο της ψηφιοποίησης των αρχείων του Υποθηκοφυλακείου και «επιβάλλει» την επικράτηση της καθολικής χρήσης των ηλεκτρονικών υπηρεσιών, τότε θα έχει επιτύχει να γίνει σημαντικός παράγοντας της βιώσιμης ανάπτυξης της χώρας ως οφείλει.

Συμπερασματικά, είναι ιδιαίτερα σημαντικό ο Φορέας να στραφεί στη διεύρυνση του Ανοικτού Κτηματολογίου με έμφαση στην ανάπτυξη ενός ενιαίου Πράσινου Κτηματολογίου με βάση τις διεθνείς κατευθυντήριες γραμμές και πρότυπα, καθώς και τις εθνικές δυνατότητες. Η μείωση της έκτασης της γεωργικής γης που προκύπτει από την παγκόσμια πληθυσμιακή αύξηση απαιτεί ενεργή παρακολούθηση και προστατευτικά μέτρα για να αποτραπεί η απώλεια αυτού του πολύτιμου πόρου⁸². Επιπρόσθετα, ο κίνδυνος για τη γη από τις κλιματικές αλλαγές επιτάσσει το Κτηματολόγιο να δημιουργήσει ένα ολοκληρωμένο πληροφοριακό σύστημα για τη δημόσια διοίκηση συνυφασμένο απόλυτα με τους Στόχους της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Εν κατακλείδι, η συνεχής επικαιροποίηση και διεύρυνση των κτηματολογικών δεδομένων δε διασφαλίζει μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα και την ασφάλεια των συναλλαγών, αλλά προσελκύει επενδύσεις, προσφέρει υποστήριξη στη φορολογική, περιβαλλοντική, αγροτική και γεωργική πολιτική και σε πολλές ακόμα δημόσιες λειτουργίες. Είναι επιτακτική, λοιπόν, ανάγκη για το Ελληνικό Κτηματολόγιο να συμβαδίσει με το ρυθμό αλλαγής στο λειτουργικό περιβάλλον και να φτιάξει τις βάσεις

⁸² Elżbieta Zysk, Agnieszka Dawidowicz, Magdalena Nowak, Marta Figurska, Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jakub Burandt, ORGANIZATIONAL ASPECTS OF THE CONCEPT OF A GREEN CADASTRE FOR RURAL AREAS, 2020, <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837719303424>

ώστε να αντιμετωπίζονται έγκαιρα και έγκυρα οι τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες που προκύπτουν.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ

- Κ. Αγαλιώτη, Μεταρρυθμίσεις στην ελληνική δημόσια διοίκηση κατά την περίοδο της κρίσης, Διπλωματική εργασία, 2020, Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου
- Σ. Αναστασιάδης, Η καταχώριση στο Εθνικό Κτηματολόγιο των περιορισμών της κυριότητας που υπαγορεύονται από διατάξεις δημοσίου δικαίου καθώς και άλλων πληροφοριών στο πλαίσιο της αρχής του ανοικτού κτηματολογίου, Μεταπτυχιακή Διατριβή Ειδίκευσης, ΑΠΘ, 2017
- Κ. Αποστολόπουλος, Εφαρμογές Crowdsourcing στο Κτηματολόγιο και στη Διοίκηση της γης, Διπλωματική Εργασία, , 2014, ΕΜΠ
- Α. Αρβανίτης, «Κτηματολόγιο 2020 - Το Κτηματολόγιο ως σύστημα διοίκησης γης και διαχείρισης γεωπληροφορίας», 2014, Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Ζήτη
- Αργυρίου Δ., Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, 2013
- Α. Βαρβαρέσος, Ο θεσμός των κτηματικών βιβλίων και ο τρόπος της εν Ελλάδι εισαγωγής των, Αθήνα, 1940
- Γ. Βυτινίδης, Θεματική ενότητα-ΔΟΕ 3 – Δίκαιο περιβάλλοντος, Διπλωματική εργασία, ΕΑΠ και Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας, 2021-2022
- Σ. Γαραντζιώτη, Η Αρχή της δημοσιότητας σε θεσμούς εμπράγματος ασφάλειας, Διπλωματική εργασία, ΕΚΠΑ, 2013
- Ζ. Γκίκα, Τεκμήριο ακρίβειας κτηματολογικών εγγραφών και τεκμήριο κυριότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Διπλωματική εργασία, ΑΠΘ, 2020
- Κ. Δερβιτσιώτης, Διοίκηση Ολικής Ποιότητας, 2005, Οικονομική Βιβλιοθήκη
- Ε. Δημοπούλου, Κτηματολόγιο Υποθηκοφυλακεία και Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕΜΠ
- Γ. Διαμαντόπουλος, Η δίκη των αντιρρήσεων ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή, 2015

- Γ. Διαμαντόπουλος, Άρνηση Προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου να καταχωρίσει συμβολαιογραφική πράξη ή δικαστική απόφαση, Π.Ν. Σάκκουλας, 2022
- Γ. Διαμαντόπουλος, Εθνικό Κτηματολόγιο . Κατά άρθρο ερμηνεία – Εκδόσεις Σάκκουλα, 2020
- Δονάτος Γ., Η συμβολή του πολυσήμαντου Κτηματολογίου στη στατιστική πληροφόρηση, Διδακτορική διατριβή, 1979
- Φ. Δρακίδης, Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου, ΝοΒ 33, 1985
- ΓΣ Δονάτος, Η εκτίμηση της αξίας της γης βασισμένη στην τράπεζα πληροφοριών γης του πολυσήμαντου κτηματολογίου, SPOUDAI-Journal of Economics and Business, 1981 - spoudai.unipi.gr
- Φ. Δωρής, Βασικές επιλογές νομοθετικής πολιτικής στο σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο, στον τόμο: Το Κτηματολόγιο, 3^ο πανελλήνιο συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, 2001, σελ. 27 επ. 38
- Κ. Εμμανουηλίδου, Ο έλεγχος νομιμότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο και η άρνηση καταχώρησης δικαστικής απόφασης στα κτηματολογικά φύλλα,, Ελλ Δνη 2017.25 επ.
- Π. Θεοδωρόπουλος, Το ισχύον εν Δωδεκανήσω Δίκαιον, Αθήνα 1964
- Μ. Ιακωβίδου, Η εμπράγματη υποθηκική αγωγή κατά τον Αστικό Κώδικα και το ν.δ. 17.7./13.8.1923 «περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών», Διπλωματική εργασία, ΔΠΘ
- Α. Ιωαννίδη – Ε. Ανδρεαδάκη – Γ. Αντωνόπουλος – Σ. Καγγελάρης, Εθνικό Κτηματολόγιο Κτηματογράφηση στην Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας, ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
- Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, Ένδικη προστασία των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων υπό το πρίσμα του Κτηματολογικού Δικαίου, σε τιμητικό τ. Ελ. Αλεξανδρίδου, 2016
- Γ. Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, Από τα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών στο Εθνικό Κτηματολόγιο: Συμβολή στην ερμηνεία του άρθ. 6 παρ. 4 και 4α του Ν. 2664/1998 (ΕθνΚτημ), Π.Ν. Σάκκουλας, 2022
- Β. Κέφης, Διοίκηση Ολικής Ποιότητας, 2014, Εκδόσεις Κριτική
- Κιτσαράς Λ., Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2001

- Κούσουλα Αικ., ό.π., σελ. 111΄ Σπυριδάκη Ι., ΕμπρΔ τ. Β΄/1, σελ. 544΄ Γαζή, Εκποίησης και υποθήκευσης αλλοτρίου ακινήτου, σελ. 32΄ . Παπαστερίου, Η εμπράγματη σύμβαση του ΑΚ 1033 εδ. 1, σελ. 26-28, Διπλωματική εργασία Κωνσταντίνας Ιωάννου Λαλαούνη «ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΙΣΤΗ ΜΕ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ»
- Κούσουλας, Δίκαιο Κτηματολογίου, Η νομική θεώρηση της «Κτηματογράφησης» (Ν.2308/1995), 2001
- Κούσουλας Χ., Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, 2001
- Α. Λατουσάκη - Κ. Λατουσάκη - Μ. Γρηγορίου, Οδηγός Εξυπηρέτησης Πολιτών από τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα του Ελληνικού Κτηματολογίου, Απρίλιος 2021, Ελληνικό Κτηματολόγιο
- Π. Μαντή, Ο έλεγχος της νομιμότητας των υποκειμένων σε δημοσιότητα πράξεων από τα Υποθηκοφυλακεία και τα Κτηματολογικά Γραφεία, 2006
- Π. Ματθαίου, Το δίκαιο του Εθνικού Κτηματολογίου, 2019, Εκδόσεις Σάκκουλα
- Π. Ματθαίου, ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Νομικές Διαστάσεις, 2000, Εκδόσεις Σάκκουλα
- Θ. Μητάκος, Διαχείριση Έργων (Κεφάλαιο Συγγράμματος) στα *Πληροφοριακά συστήματα Διοίκησης*, 2015 Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών, κεφ. 9
- Δ. Μοσχόπουλος, Η διάρθρωση των υπηρεσιών, Σημειώσεις
- Σ. Μπινιώρης, Διοίκηση Ολικής Ποιότητας T.Q.M., 2009, Ιατρικές Εκδόσεις Π.Χ. Πασχαλίδης
- Γ. Μπλάνας, Δικτύωση Ολικής Ποιότητας, 2011, Εκδόσεις Πατάκη
- Πανταζόπουλος, Η μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του κτηματολογίου, ΕλλΔνη 1998
- Δ. Παπαστερίου Δ., Εμπράγματο Δίκαιο Ι, 2008
- Δ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο. Κατ' άρθρο ερμηνεία, 2019
- Δ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό δίκαιο. Κατ' άρθρο ερμηνεία, 2013
- Δ. Παπαστερίου Δ., Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013

- Δ. Παπαστερίου, ό.π. σημ. 5, σ. 1159 επ., Ο κανονισμός πολυκατοικίας ως καταχωριζόμενη πράξη. Συμβολή στην ερμηνεία του άρθ. 152 ν.2664/98, ΕλλΔνη, 2014
- Παπαστερίου, ό.π. σημ. 2 σ. 1149 · ο ίδιος, Ζητήματα κτηματολογικών εγγραφών και τεκμήρια πρώτων και μεταγενέστερων εγγραφών στο Εθνικό Κτηματολόγιο, στον τ. Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου και Εθνικό Κτηματολόγιο: Σημεία τομής και διάκρισης, Πρακτικά 2ου Πανελληνίου Συνεδρίου Κέντρου Κτηματολογικών Μελετών, 2016
- Δ. Σαλαμαστράκης, Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου – Κω. Νομολογία Άρειου Πάγου, έκδ. Δικηγορικού Συλλόγου Ρόδου, 1998
- Ι. Σόντης, Η καλή πίστις κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, ΝοΒ 20, 1972
- Κ. Σπανού, Μεταρρυθμίσεις στη Δημόσια Διοίκηση στη διάρκεια της κρίσης, Επισκόπηση/Περιγραφή/Αποτίμηση, 2018, ΕΛΙΑΜΕΠ
- Ι. Σ. Σπυριδάκη Εμπράγματο Δίκαιο τόμος Α, 2001, σελ. 83
- Σταθόπουλος, Αστικός Κώδικας και Εθνικό Κτηματολόγιο. Επιπτώσεις στις διατάξεις του ΑΚ για τον τρόπο κτήσης κυριότητας, Τροποποιήσεις διατάξεων του ΑΚ. – Το αμάχητο τεκμήριο της πρώτης εγγραφής, Σκέψεις νομοθετικής πολιτικής, Παρεμβάσεις στο 3ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, Κριτε 1998/2. 139 επ., 147
- Σταθόπουλου – Γεωργιάδη . Ερμηνεία κατ' άρθρο του Αστικού Ενότητα Εμπράγματο Δίκαιο – Εκδόσεις ΠΝ. Σάκκουλας – Δίκαιο και Οικονομία σελ. 212
- Β.Ε. Σωτηροπούλου – Μ. Χανιωτάκη, Το Εθνικό Κτηματολόγιο ως εργαλείο ανάπτυξης – Το παράδειγμα της κτηματογράφησης του Πύργου Ηλείας, Διπλωματική Εργασία, 2014, ΑΠΘ
- Β. Τζέμος, Οργανωτικό Διοικητικό Δίκαιο, 2013, Νομική Βιβλιοθήκη
- Μ. Κ. Τουμανίδου, «Το κατ' άρθ. 7 ν. 2664/1998 αμάχητο τεκμήριο των πρώτων εγγραφών στο κτηματολόγιο», Διπλωματική Εργασία
- Χ. Τσιγαρδά, ΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ ΩΣ ΜΟΝΑΔΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΓΗΣ-Εννοιολογικός προσδιορισμός – Διαδικασίες – Προβλήματα, Διπλωματική εργασία, Θεσσαλονίκη, 2007
- Ζ. Τσολακίδης, Η δημοσιότητα των πράξεων και των δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2013

- Ζ. Τσολακίδης, Το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας των πρώτων εγγραφών στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Π.Ν. Σάκκουλας, 2022
- Θ. Φραράκης, Πενήντα χρόνια διοικητικής εφαρμογής του Κτηματολογικού Κανονισμού Ρόδου, ΝοΒ 47, 1999
- Χριστοδούλου Κ., Δίκαιο Κτηματολογίου, Σημειώσεις, 2013

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

- Επιχειρησιακό Σχέδιο ολοκλήρωσης σύνταξης Κτηματολογίου, 2012, ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., <https://www.scribd.com>
- ΠΣΔΑΤΜ, Δελτίο Τύπου, 26.01.2017, «Το Εθνικό Κτηματολόγιο δεν είναι παιχνίδι Jenga», <https://www.b2green.gr/el/post/42760/to-ethniko-ktimatologio-den-einai-paichnidi-jenga>
- ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ ΥΠΕΝ, 13 Δεκεμβρίου 2017, «Σε δημόσια διαβούλευση το σχέδιο νόμου σύστασης του Οργανισμού Εθνικού Κτηματολογίου», [http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni\[524\]=5323&language=el-GR](http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=389&sni[524]=5323&language=el-GR)
- Εισηγητική Έκθεση Νόμου 4512/2018 <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/2f026f42-950c-4efcb950-340c4fb76a24/r-dimetr-eisig-synolo2.pdf>
- Β2Green, Νικόλαος Ζαχαριάς, 01.03.2017, “Δασικοί χάρτες: η κρατικοποίηση της ιδιοκτησίας;” <https://www.b2green.gr/el/post/43810/dasikoi-chartes-i-kratikopoiisi-tis-idioktias>
- ktimatologio.gr
- arografi.gov.gr, Υπουργείο Εσωτερικών
- <http://www.opengov.gr/ministryofjustice>
- dsanet.gr

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΕΣ ΠΗΓΕΣ

- R. Burke, Διαχείριση Έργου Project Management Τεχνικές Σχεδιασμού και Ελέγχου, 2002, Εκδόσεις Κριτική

- Giannakourou G., Balla E. (2015) “Coastal Protection and Management in Greece: From Laws and Policies to Actual Implementation”, Mare Nostrum Academic Conference, Haifa, Israel, 10-13 November 2015
- E. Zysk, A. Dawidowicz, M. Nowak, M. Figurska, S. Żróbek, R. Żróbek, J. Burandt, ORGANIZATIONAL ASPECTS OF THE CONCEPT OF A GREEN CADASTRE FOR RURAL AREAS, 2020, <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837719303424>
- P. Krigsholm, K. Riekkinen, P. Ståhle, The Changing Uses of Cadastral Information: A User-Driven Case Study, 2018, <https://www.mdpi.com/2073-445X/7/3/83>
- Stig Enemark, FIG President 2007-2010, Professor in Land Management Aalborg University, Denmark, From Cadastre to Land Governance in Support of the Global Agenda The Role of Land Professionals and FIG, https://www.fig.net/resources/monthly_articles/2010/december_2010/december_2010_enemark.pdf