

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το ΤΕΕ, ως τεχνικός σύμβουλος της πολιτείας, κλήθηκε το 1994 να συντάξει μια πρόταση σχεδιασμού και υλοποίησης για την καθιέρωση του θεσμού του κτηματολογίου στη χώρα. Στην πρόταση αυτή βασίσθηκε το επιχειρησιακό σχέδιο του έργου του Εθνικού Κτηματολογίου (Ε.Κ.) που εντάχθηκε στο Β΄ ΚΠΣ.

Σήμερα με την ολοκλήρωση των υποπρογραμμάτων του έργου που εντάχθηκαν στο Β΄ ΚΠΣ και την ένταξη άλλων υποπρογραμμάτων αυτού στο Γ΄ ΚΠΣ, μέσα σ' ένα κλίμα αμφισβητήσεων για την πορεία, τα αποτελέσματα και την διαχείριση του μέχρι σήμερα έργου, το ΤΕΕ έχει υποχρέωση που απορρέει από τον θεσμικό του ρόλο, να αποτιμήσει την πρώτη 10ετία σχεδιασμού και υλοποίησης του θεσμού και να προχωρήσει στην κατάθεση πρότασης των βασικών αξόνων που θα πρέπει να περιλαμβάνει ο Στρατηγικός Σχεδιασμός και το Επιχειρησιακό Σχέδιο για την ολοκλήρωσή του.

Το ζητούμενο είναι να αποκτήσει η χώρα μας Ε.Κ., όπως πλέον προστάζει το Σύνταγμα και οι διεθνείς κανόνες (τυπικοί και άτυποι) και η ανάγκη για την προάσπιση της δημόσιας και ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας αλλά και τον διοικητικό εκσυγχρονισμό της χώρας.

Σκοπός των αξόνων του στρατηγικού σχεδιασμού και του επιχειρησιακού σχεδίου ολοκλήρωσης του Ε.Κ. είναι να προταθούν οι βασικοί στόχοι και οι πολιτικές του προγράμματος, να περιγραφούν οι δράσεις που πρέπει να αναληφθούν, να αναλυθεί η επικινδυνότητά τους και βάσει μιας συνοπτικής χρηματοοικονομικής ανάλυσης να αποδειχθεί η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις λειτουργίας του θεσμού στο σύνολο της χώρας, σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Για τον σκοπό αυτό η ανασκόπηση της πρώτης 10ετίας και τα συμπεράσματα που εξάγονται απ' αυτήν αποτελούν τα πρώτα, και τεκμηριωμένα πλέον, βασικά δεδομένα. Βάσει αυτών έχουμε σήμερα τη δυνατότητα να προσδιορίσουμε με μικρή αβεβαιότητα:

- Το πραγματικό κόστος και τον χρόνο που απαιτούνται για την ολοκλήρωση του έργου.
- Τις προϋποθέσεις που πρέπει να εξασφαλίσει η Ελληνική Πολιτεία για την απρόσκοπτη υλοποίηση του έργου.
- Το ρόλο των επαγγελματιών και των δημοσίων υπηρεσιών που εμπλέκονται στην εκπόνησή του.
- Τους οικονομικούς όρους για την ομαλή χρηματοδότησή του.
- Τον τρόπο Λειτουργίας του συστήματος προς όφελος του πολίτη.

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη του παρόντος σχεδίου είναι

## **2. ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ 10ΕΤΙΑΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ**

### **2.1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Η αναγκαιότητα του Ε.Κ. ως σύστημα κατοχύρωσης των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και χάραξης αναπτυξιακής πολιτικής έχει αναγνωριστεί εδώ και πολλές δεκαετίες από το σύνολο των πολιτικών και κοινωνικών φορέων της ελληνικής κοινωνίας. Όμως το έργο της σύνταξης του Ε.Κ. ξεκίνησε μόλις το 1994 με την ένταξή του στο Β' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης και ειδικότερα στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ».

Η επί δεκαετίες καθυστέρηση της ύπαρξης του όποιου συστήματος κτηματοκεντρικών πληροφοριών, σε μια χώρα μάλιστα με πολύπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς και ασταθή δημόσια διοίκηση, αποτελεί σημαντική ευθύνη της Ελληνικής Πολιτείας και βασική αιτία των δυσκολιών αλλά και των δεινών του έργου.

Η δεκαετής πορεία σύνταξης του (1994 -2004) άρχισε να αποδεικνύει έμπρακτα πλέον την αναγκαιότητα, χρησιμότητα και ωφελιμότητα του έργου. Ταυτόχρονα όμως αναδεικνύει και τις κακοδαιμονίες και την παθογένεια του Ελληνικού κράτους και της Δημόσιας Διοίκησης. Το Ε.Κ. «εν τοις πράγμασι» αποδεικνύεται ένας από τους σημαντικότερους τομείς εκσυγχρονισμού του Ελληνικού κράτους αλλά ταυτόχρονα και μοχλός εκσυγχρονισμού ευρύτερων τομέων της Δημόσιας διοίκησης.

Το έργο που έχει εκτελεστεί μέχρι στιγμής συνοπτικά είναι : η δημιουργία θεσμικού πλαισίου σύνταξης και λειτουργίας, η σύνταξη για το 6% της έκτασης και το 17% των προϋπολογιζόμενων εμπράγματων δικαιωμάτων της χώρας με προϋπολογιζόμενο τελικό κόστος των μελετών κτηματογράφησης 308 εκ. € και η έναρξη λειτουργίας του μεταβατικού συστήματος κτηματολογικών γραφείων.

### **2.2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

Το κτηματολόγιο, ως νέος θεσμός, απαίτησε τη δημιουργία ενός νέου θεσμικού πλαισίου, που θα επέτρεπε, αφενός μεν, την ασφαλή σύνταξη του, αφετέρου δε, την ομαλή μετάβαση από το Σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών στο σύστημα του Ε.Κ. Αυτή η ανάγκη κατέληξε στην ψήφιση δύο κύριων νέων νόμων από τη Βουλή των Ελλήνων που αφορούσαν στη:

- διαδικασία κτηματογράφησης με κύριο αντικείμενο τη συλλογή και επεξεργασία κτηματογραφικών στοιχείων (Νόμος 2308/1995)
- λειτουργία του Ε.Κ. μετά την περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης (Νόμος 2664/1998).

Οι ανωτέρω δύο βασικοί νόμοι τροποποιήθηκαν ή συμπληρώθηκαν από τους νόμους 2508/1997, 2971/2001, 3127/2003, 3212/2003 και 3208/2003.

Τέλος, από την τροποποίηση του Συντάγματος το 2002, η ύπαρξη Ε.Κ. αποτελεί πλέον και συνταγματική επιταγή. ( Άρθρο 24, παράγραφος 2, Σύνταγμα της Ελλάδος, 2001).

Πέραν των ανωτέρω νόμων, και κατ' εφαρμογή τους, οι μέχρι στιγμής δραστηριότητες κτηματογράφησης και λειτουργίας των κτηματολογικών γραφείων, έχουν απαιτήσει την έκδοση ενός σημαντικά μεγάλου αριθμού υπουργικών αποφάσεων ή αποφάσεων άλλων διοικητικών φορέων που εποπτεύουν την ΚΤ Α.Ε. (π.χ. ΟΚΧΕ).

Το ισχύον σήμερα θεσμικό πλαίσιο εκτιμάται ότι είναι ορθό στον πυρήνα του και ασφαλές. Η ορθότητα και ο ρεαλισμός των βασικών νομοθετικών επιλογών του κτηματολογικού νομοθέτη έχει επιβεβαιωθεί πλήρως από τις μελέτες κτηματογράφησης αλλά με τον τρόπο τους- ακόμα και αρνητικά - και από την αρχική λειτουργία των κτηματολογικών γραφείων. Η ύπαρξη ενός ολοκληρωμένου πλαισίου, υποκείμενου σε επί μέρους μόνο βελτιώσεις – συμπληρώσεις με βάση την εμπειρία κυρίως στον τομέα της λειτουργίας των κτηματολογικών γραφείων, αποτελεί το **σημαντικότερο έργο** της δεκαετίας. Αν αυτό το σταθερό πλαίσιο δεν συνοδευόταν από μια ασταθή υποδομή υλοποίησης του, τόσο από πολιτική, οργανωτική όσο και από οικονομική άποψη, τότε το έργο θα μπορούσε να είχε καλύψει κοντά στο 50% της χώρας.

### 2.3. ΣΥΝΤΑΞΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ / ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ 1995-2004

Η σύνταξη του Κτηματολογίου υλοποιήθηκε κατά την διάρκεια της δεκαετίας με την εκπόνηση μελετών κτηματογράφησης που ανατέθηκαν, για μεν το Α' Πιλοτικό, το 1995, για το Β' Πιλοτικό το 1997 και για το 1ο Κύριο το 1998. Το σύνολο των τριών προγραμμάτων κτηματογράφησης αφορά συνολικά 341 δημοτικά διαμερίσματα (ΟΤΑ προ «Καποδίστρια»), καλύπτουν έκταση 8.455 km<sup>2</sup> και περιλαμβάνουν 5,88 εκατομμύρια δικαιώματα (Πίνακας 1).

**Πίνακας 1 : Συγκεντρωτικά Στοιχεία των Μελετών Κτηματογράφησης ανά Πρόγραμμα**

| Πρόγραμμα            | Δημοτικά Διαμερίσματα | Συμβάσεις Κτηματογράφησης | Έκταση (σε στρέμματα) | Αριθμός Δικαιωμάτων (πρόβλεψη) |
|----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Α' Πιλοτικό          | 66                    | 30                        | 2.332.485             | 1.268.167                      |
| Β' Πιλοτικό          | 54                    | 25                        | 1.192.540             | 776.636                        |
| 1 <sup>ο</sup> Κύριο | 218                   | 38                        | 4.929.993             | 3.845.146                      |
| <b>Σύνολο</b>        | <b>338</b>            | <b>93</b>                 | <b>8.455.019</b>      | <b>5.889.949</b>               |

Η γεωγραφική κατανομή των περιοχών που περιλαμβάνονταν στα εν λόγω προγράμματα ήταν αρκετά εκτεταμένη (Χάρτης 1).

**Χάρτης 1 : Περιοχές Κτηματογράφησης Α' Πιλοτικού, Β' Πιλοτικού και 1<sup>ου</sup> Κυρίου Προγράμματος**



Από την μέχρι σήμερα επεξεργασία των παραδοτέων των μελετών κτηματογράφησης προκύπτουν τα παρακάτω στοιχεία (Πίνακας 2, 3, 4, 5, 6, 7 ).

**Πίνακας 2 : Στατιστικά Στοιχεία των Μελετών Κτηματογράφησης  
ανά Κλίμακα Κτηματογράφησης**

| Πρόγραμμα            | Δημοτικά Διαμερίσμ. | Συμβάσεις | Έκταση (σε στρ)  | Γεωτ/χια         | Δικ/ματα         | Έκταση 1:1000 (σε στρ.) | Γεωτ/χια 1:1000         | Δικ/ματα 1:1000       | Δικ/ματα ανά Γεωτ/χιο |
|----------------------|---------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Α' Πιλοτικό          | 66                  | 30        | 2.332.485        | 436.429          | 1.268.167        | 917.723                 | 979.111                 | 4.190.295             | 4.28                  |
| Β' Πιλοτικό          | 54                  | 25        | 1.192.540        | 223.159          | 776.636          | Έκταση>1:5000           | Γεωτ/χια>1:5000         | Δικ/ματα>1:5000       |                       |
| 1 <sup>ο</sup> Κύριο | 218                 | 38        | 4.929.993        | 1.232.146        | 3.845.146        | 7.537.296               | 912.623                 | 1.699.654             | 1.86                  |
| <b>Total</b>         | <b>338</b>          | <b>93</b> | <b>8.455.019</b> | <b>1.891.734</b> | <b>5.889.949</b> | <b>Σύνολο Έκτασης</b>   | <b>Σύνολο Γεωτ/χίων</b> | <b>Σύνολο Δικ/των</b> |                       |
|                      |                     |           |                  |                  |                  | 8.455.019               | 1.891.734               | 5.889.949             | 3.11                  |

**Πίνακας 3 : Στατιστικά Στοιχεία των Μελετών Κτηματογράφησης  
ανά Είδος Δικαιώματος**

| Κυριότητες | Προσωπικές δουλείες | Πραγματικές Δουλείες | Εμπράγματα Ασφάλειες | Αγωγές | Κατασχέσεις | Μισθώσεις | Μεταλλειοκτησίες |
|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------|-------------|-----------|------------------|
| 80,3%      | 8,8%                | 3%                   | 7%                   | 0,3%   | 0,4%        | 0,2%      | 0,001%           |

**Πίνακας 4 : Στατιστικά Στοιχεία των Μελετών Κτηματογράφησης – Άγνωστοι**

| Ακίνητα Αγνώστου Ιδιοκτήτη κατά 100% |                                   | Ακίνητα Αγνώστου Ιδιοκτήτη < 100% |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 6,41%                                |                                   | 2,07%                             |                                   |
| Σε κατά κύριο λόγο Αστικούς ΟΤΑ      | Σε κατά κύριο λόγο Αγροτικούς ΟΤΑ | Σε κατά κύριο λόγο Αστικούς ΟΤΑ   | Σε κατά κύριο λόγο Αγροτικούς ΟΤΑ |
| 4,98%                                | 9,34%                             | 1,75%                             | 2,71%                             |

**Πίνακας 5 : Στατιστικά Στοιχεία των Μελετών Κτηματογράφησης – Άγνωστοι στα Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία**

| Αριθμός Γεωτεμαχίων Αγνώστου Ιδιοκτήτη κατά 100% | Ποσοστό επί του Συνόλου των Γεωτεμαχίων στα Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία           |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 48.169                                           | 11%                                                                                       |
| Συνολικό Εμβαδόν Γεωτεμαχίων Αγνώστου            | Ποσοστό επί του Συνολικού Εμβαδού των Γεωτεμαχίων στα Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία |
| 184.265                                          | 7,8%                                                                                      |

**Πίνακας 6 : Στατιστικά Στοιχεία των Μελετών Κτηματογράφησης –  
Εμπράγματα Ασφάλειες**

| Ποσοστό Εμπράγματων Ασφαλειών στο Σύνολο των Ακινήτων |                                          |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 11,65%                                                |                                          |
| Σε Ακίνητα Αστικών κατά κύριο λόγο ΟΤΑ                | Σε Ακίνητα Αγροτικών κατά κύριο λόγο ΟΤΑ |
| 13,44%                                                | 7,99%                                    |

**Πίνακας 7 : Δηλωθείσες και Διεκδικούμενες Εκτάσεις από Ελληνικό Δημόσιο  
Βάσει Δήλωσης Δ/σεων Δασών**

| Συνολικό Εμβαδόν Δηλωμένων<br>Δασικών Πολυγώνων (σε στρ.)         | Συνολικό Εμβαδόν<br>Κτηματογραφηθείσας Εκτασης       | Ποσοστό Διεκδικούμενης Έκτασης<br>Βάσει Δήλωσης Δ/σεων Δασών |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 4.082.000                                                         | 8.455.019                                            | 48,28%                                                       |
| Σύνολο Γεωτ. εντός Σχεδίου<br>Πόλης Δηλωμένων από Δ/σεις<br>Δασών | Ποσοστό επί του Συνόλου των<br>Γεωτεμαχίων κλ.1:1000 |                                                              |
| 46.700                                                            | 2,5%                                                 |                                                              |

**Πίνακας 8 : Στατιστικά Στοιχεία των Μελετών Δασικών Χαρτών**

| Συνολικό Εμβαδόν Εκτάσεων (σε στρ.) |                |                    |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|
| 3.750.727                           |                |                    |
| Δάση και Δασικές                    | Χορτολιβαδικές | Δασωμένες Εκτάσεις |
| 3.146.530                           | 419.798        | 184.399            |

Το τελικό προϊόν των κτηματογραφήσεων του Ν. 2308/95 αποτελούν οι πρώτες εγγραφές, όπως αυτές ορίζονται από το Νόμο 2664/1998. Κριτήριο πληρότητας και ορθότητας της σύνταξης του κτηματολογίου στα τρία προγράμματα - που λόγω της έλλειψης για μια μεγάλη περίοδο του κατάλληλου θεσμικού και οργανωτικού υποβάθρου θα πρέπει να θεωρούνται πιλοτικά – δεν μπορεί να είναι άλλο από την ποιότητα αλλά και την αποτελεσματικότητα του τελικού προϊόντος, δηλαδή των πρώτων εγγραφών. Η αποτελεσματικότητα του συστήματος μένει να αποδειχθεί στην πράξη και εφόσον ληφθούν όλες οι πρόνοιες και μέτρα που εξασφαλίζουν την λειτουργία και τα οφέλη του συστήματος για τον συναλλασσόμενο και το Κράτος.

Όμως η ποιότητα των πρώτων εγγραφών κρίνεται με αντικειμενικά κριτήρια και όχι από την δυνατότητα διαχείρισης τους από τα Μεταβατικά Κτηματολογικά Γραφεία (ΜΚΓ) ή από τις δυσκολίες μετάπτωσης από το ανθρωποκεντρικό στο κτηματοκεντρικό σύστημα καταγραφής. Η ποιότητα των πρώτων εγγραφών επίσης δεν κρίνεται από τον βαθμό των δυσκολιών αντιμετώπισης πολλών θεμάτων, που επί πολλές δεκαετίες παρέμεναν συγκεχυμένα, περιπεπλεγμένα, ευαίσθητα και αντικρουόμενα. Η επισήμανση των όποιων προβλημάτων ή δυσκολιών πρέπει να γίνεται με σκοπό την αντιμετώπισή τους και όχι για τον έλεγχο της ποιότητας των πρώτων εγγραφών.

Έτσι η ποιότητα των πρώτων εγγραφών στο σύνολό τους κρίνεται από την:

1. Πληρότητα καταγραφής εμπράγματων δικαιωμάτων
2. Πληρότητα και ακρίβεια των στοιχείων καθορισμού της νομικής κατάστασης των ακινήτων
3. Πληρότητα και ακρίβεια στην γεωμετρική ταυτότητα των ακινήτων
4. Περιεχόμενο και πληρότητα των πρόσθετων πληροφοριών

Με βάση τα παραπάνω κριτήρια θεωρείται ότι οι τελικές εγγραφές ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου, όσον αφορά τα 3 πρώτα κριτήρια και δεν ανταποκρίνεται στο 4ο κριτήριο. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα παρακάτω:

- Το ποσοστό των ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη (βλέπε πίνακες 4 και 5) θεωρείται μικρό. Το ποσοστό δε των μη δηλωμένων ακινήτων είναι στην πραγματικότητα ακόμη μικρότερο γιατί μέρος αυτών των ακινήτων, κυρίως στις αγροτικές περιοχές, είναι εγκαταλελειμμένες - αδέσποτες ιδιοκτησίες ή του Ελληνικού Δημοσίου. Σημειωτέον ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν υπέβαλε δήλωση πέραν της Δήλωσης επικαλούμενης το τεκμήριο κυριότητας επί Δασικών εκτάσεων και περιορισμένου αριθμού δικαιωμάτων από τα Βιβλία Καταγραφής των Κτηματικών Νομαρχιακών Υπηρεσιών. Ακόμα ένας αριθμός αυτών των ακινήτων «αγνώστου ιδιοκτήτη» έχει τελικά εγγραφεί έτσι γιατί αν και υπεβλήθη δήλωση δεν προσκομίστηκε μεταγεγραμμένος τίτλος του δηλούμενου δικαιώματος. Συνεπώς υπάρχει μεγάλη πληρότητα καταγραφής της κυριότητας. Η καταγραφή των λοιπών εμπράγματων δικαιωμάτων θεωρείται ικανοποιητική με εξαίρεση το ποσοστό των εμπράγματων ασφαλειών (βλέπε πίνακα 6), που θεωρείται ότι υπολείπεται της πραγματικότητας, λόγω της μη δήλωσης από τις Τράπεζες παλαιότερων ασφαλειών. Οι ελλείψεις αυτές μπορούν και πρέπει να αντιμετωπιστούν πριν την οριστικοποίηση με την πάροδο 5ετίας των πρώτων εγγραφών.
- Η νομική κατάσταση των ακινήτων αποτέλεσε τον κύριο έλεγχο που πραγματοποίησε η ΚΤ ΑΕ για την περαίωση της Κτηματογράφησης και την έναρξη της λειτουργίας των ΜΚΓ. Έλεγχος πληρότητας, διασταύρωσης στοιχείων και δεδομένων με σκοπό την μείωση ή εξάλειψη κενών και αστοχιών, έλεγχος ασύμβατων νομικά εγγραφών. Έλεγχος που έγινε σε επανειλημμένες φάσεις και διήρκεσε αρκετούς μήνες για κάθε ΟΤΑ. Ο αριθμός τυχόν εσφαλμένων αρχικών καταχωρίσεων θεωρείται ότι είναι σχετικά μικρός και στις περισσότερες περιπτώσεις σχετικά εύκολη η αντιμετώπιση τους με τις προβλέψεις αξιοποίησης της διαδικασίας του προδήλου σφάλματος.
- Η γεωμετρική ταυτότητα των ακινήτων κατ' αρχήν ανταποκρίνεται - στην συντριπτική τους πλειοψηφία - στους όρους της «Γεωμετρικής συμβατότητας γεωτεμαχίων του Ε.Κ.» όπως αυτή ορίζεται στο Προσάρτημα Ι («Ακρίβειες και Έννομα Αποτελέσματα Κτηματογράφησης»). Τα γεωτεμάχια του Ε.Κ. κατά κανόνα αποδίδουν με αξιοπιστία την επί του εδάφους πραγματικότητα. Οι διαφορές που εντοπίζονται στην μεγάλη τους πλειοψηφία είναι εντός των ορίων «γεωμετρικής συμβατότητας γεωτεμαχίων» ή είναι πραγματικές αμφισβητήσεις ορίων μεταξύ όμορων ιδιοκτητών ή τέλος είναι λανθασμένες, ελλειπείς ή και αυθαίρετες εφαρμογές τίτλων επί του εδάφους. Ο πολύ μικρός αριθμός αιτήσεων διόρθωσης σφαλμάτων που αφορούν τα γεωμετρικά στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών στα λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία, αποτελεί μια σαφή, αν όχι και την ασφαλέστερη, ένδειξη γιατί η γεωμετρική ταυτότητα των ακινήτων δεν αξιολογείται και δεν ελέγχεται ακόμα όπως πρέπει κατά την διαδικασία καταχώρησης πράξεων μεταγενέστερων των πρώτων εγγραφών. Ασφαλέστερο συμπέρασμα προκύπτει από την αξιολόγηση των διαδικασιών της κτηματογράφησης όπου η απαιτούμενη ακρίβεια σύνταξης των τοπογραφικών υποβάθρων ήταν μεγαλύτερη των όρων «γεωμετρικής συμβατότητας» η δε επιτρεπόμενη ανοχή ανάμεσα στο εμβαδόν κτηματογράφησης και εμβαδόν δήλωσης ήταν μικρότερη των προϋποθέσεων

«γεωμετρικής συμβατότητας» κατά την εξέταση των ενστάσεων. Τα όποια σφάλματα γεωμετρικών στοιχείων των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών εκτός των ορίων «γεωμετρικής συμβατότητας» μπορούν και πρέπει να διορθώνονται με τις διαδικασίες του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου. Το θεσμικό πλαίσιο πρέπει να συμπληρωθεί με τον έλεγχο «γεωμετρικής συμβατότητας» των γεωτεμαχίων κάθε μεταγενέστερης της πρώτης εγγραφής πράξης και την δημιουργία μονάδων στήριξης των ΜΚΓ.

- Η πληρότητα και το περιεχόμενο των πρόσθετων πληροφοριών, όπως επικείμενα κτίρια, χρήσεις και αντικειμενικές αξίες γης, όροι και περιορισμοί δόμησης κ.α. είναι από ελλείψεις έως ανύπαρκτες. Η έλλειψή τους μπορεί να μην αποτελεί εμπόδιο στην λειτουργία του ως «Αποδεικτικό Κτηματολόγιο» στερούν όμως την δυνατότητα να αποτελεί μέσο για την επιδίωξη σκοπών ορθολογικής οργάνωσης και ανάπτυξης της χώρας, όπως εξ άλλου ορίζεται στα άρθρα 1 και 11 του 2664/98. Η καταχώριση πρόσθετων κατηγοριών πληροφοριών μπορεί να γίνεται με οριζόντιες ενέργειες και μετά το τέλος των κτηματογραφήσεων. Θα είναι ενδεικτικές και όχι αποδεικτικές πληροφορίες και η καταχώρησή τους δεν θα δημιουργεί έννομα αποτελέσματα. Η σχεδίαση της πληροφοριακής υποδομής (Προσάρτημα ΙΙ) θα πρέπει να εξυπηρετεί τόσο την αρχή της «καταλληλότητας του Κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων κατηγοριών πληροφοριών» (Άρθρο 2 του 2664/98) αλλά και την δυνατότητα παροχής τέτοιων πληροφοριών ανά γεωτεμάχιο από τα Οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία (ΟΚΓ). Τα Κτηματολογικά γραφεία θα μπορούν έτσι να εξελιχθούν σε «one stop shop» για όλα τα θέματα γης. Με αυτόν τον τρόπο η προστιθέμενη αξία του Κτηματολογίου θα μεγιστοποιηθεί, θα αποτελέσει ουσιαστικό εργαλείο και μέσο εξυπηρέτησης του πολίτη στην ψηφιακή εποχή.

## 2.4. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Το κόστος του Προγράμματος, και ιδιαίτερα αυτό των μελετών κτηματογράφησης, αποτέλεσε κομβικό σημείο των όποιων σχεδίων στρατηγικού και επιχειρησιακού σχεδιασμού, αλλά και σημείο τριβών και αντιπαραθέσεων. Πόσο μάλλον που ο αρχικός προϋπολογισμός των μελετών των 3 προγραμμάτων ήταν 92.000.000 € και εκτινάχθηκε τελικά στα 307.017.803 €. Η αποκατάσταση της αλήθειας αποτελεί - σε σύγκριση μάλιστα με το προϋπολογιζόμενο αρχικό κόστος από το ΤΕΕ - κρίσιμη παράμετρο της αποτίμησης της 10ετίας αλλά και του μελλοντικού σχεδιασμού. Τα στοιχεία των μελετών κτηματογράφησης που παρατίθενται δεν είναι απολογιστικά αλλά η πρόβλεψη για το τελικό κόστος των μελετών, λαμβάνοντας υπόψη τους εγκεκριμένους Συγκριτικούς Πίνακες (Φεβρουάριος 2004). Τα επί μέρους τιμολόγια όλων των προγραμμάτων και των διαφόρων εργασιών που προβλέπονται έχουν ενσωματωθεί στις παρακάτω 7 κατηγορίες δαπάνης.

**Πίνακας 9 : Δαπάνη Μελετών Κτηματογράφησης (ανά κατηγορία δαπάνης)**

| A/A    | Κατηγορία Δαπάνης                             | Ποσό        | %    |
|--------|-----------------------------------------------|-------------|------|
| 1      | Υπόβαθρα 1:1000                               | 13.638.744  | 4.4  |
| 2      | Υπόβαθρα 1:5000                               | 14.742.766  | 4.8  |
| 3      | Εγγραφές                                      | 186.263.555 | 60.7 |
| 4      | Ενημέρωση εγγραφών                            | 48.905.266  | 15.9 |
| 5      | Προσαρμογή εγγραφών                           | 10.101.728  | 3.3  |
| 6      | Δασικά (χάρτες και εξέταση ενστάσεων δασικών) | 14.081.439  | 4.6  |
| 7      | Αποσπάσματα                                   | 19.284.305  | 6.3  |
| Σύνολο |                                               | 307.017.803 | 100  |

Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα το κόστος των υποβάθρων είναι μόνο το 9,2% του συνολικού κόστους, μαζί δε με το κόστος των εγγραφών (χωρίς το κόστος λειτουργίας των γραφείων κτηματογράφησης, της ενημέρωσης, προσαρμογής, δασικών και αποσπασμάτων) φθάνει μόνο το 70% του τελικού κόστους. Συνεπώς η καθυστέρηση στην ολοκλήρωση του Προγράμματος (7-10 χρόνια αντί για 3-4 που είχε αρχικά προγραμματιστεί) σε συνδυασμό με το κόστος σύνταξης Δασικών χαρτών στα πλαίσια του Κτηματολογίου αλλά και την διαρκή αναθεώρηση των προδιαγραφών του τελικού προϊόντος στοίχισε πολύ ακριβά στο έργο.

**Πίνακας 10 : Δαπάνη Μελετών Κτηματογράφησης (ανά μονάδα)**

| A/A | Κατηγορία Δαπάνης                                                             | Ποσό σε Ευρώ<br>ανά μονάδα |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1   | Υπόβαθρα 1:1000 ανά στρέμμα                                                   | 14.9                       |
| 2   | Υπόβαθρα 1:5000 ανά στρέμμα                                                   | 2.0                        |
| 3   | Κόστος τελικής εγγραφής χωρίς ενημέρωση, προσαρμογή, δασικά, αποσπάσματα      | 31.6                       |
| 4   | Κόστος τελικής εγγραφής με ενημέρωση, αποσπάσματα χωρίς δασικά και προσαρμογή | 43.2                       |
| 5   | Κόστος τελικής εγγραφής με ενσωμάτωση όλου του κόστους πλην υποβάθρων         | 47.3                       |
| 6   | Κόστος τελικής εγγραφής με ενσωμάτωση όλου του κόστους (και τα υπόβαθρα)      | 52.1                       |

Η παραπάνω αναγωγή του κόστους στην μονάδα του τελικού προϊόντος, δηλαδή την κτηματολογική εγγραφή επιβεβαιώνει ότι το μέσο τελικό κόστος της εγγραφής (χωρίς το κόστος των υποβάθρων) μπορεί να μην ξεπερνάει τα 40 € με συμβατικό χρόνο περαίωσης κτηματογράφησης τα 3 χρόνια. Τελικό κόστος που διαφοροποιείται προς τα κάτω στις αστικές περιοχές και προς τα πάνω στις αγροτικές περιοχές.

Πέραν της δαπάνης των μελετών κτηματογράφησης, όπως αυτή αναλύθηκε παραπάνω, το κόστος του έργου επιβαρύνθηκε και από το κόστος της αμοιβής των πρωτοβάθμιων και δευτεροβάθμιων επιτροπών εξέτασης ενστάσεων.

**Πίνακας 11 : Δαπάνη Αμοιβής Επιτροπών Ενστάσεων**

| A/A           | Κατηγορία Δαπάνης               | Ποσό              | Αριθμός<br>Ενστάσεων | Κόστος ανά<br>Ένσταση (σε €) |
|---------------|---------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------|
| 1             | Αμοιβή Πρωτοβάθμιων Επιτροπών   | 8.926.611         | 660.000              | 13,52                        |
| 2             | Αμοιβή Δευτεροβάθμιων Επιτροπών | 4.660.000         | 560.000              | 8,32                         |
| <b>Σύνολο</b> |                                 | <b>13.586.611</b> | <b>1.220.000</b>     | <b>11,14</b>                 |

Η δαπάνη αμοιβής επιτροπών ενστάσεων επιβάρυνε τις εγγραφές κατά μέσο όρο 2,3 € ανά εγγραφή.

Ιδιαίτερα αποκαλυπτική είναι η σύγκριση του κόστους της εγγραφής με την προϋπολογισθείσα δαπάνη σύνταξης Ε.Κ. από ΤΕΕ (1994).

**Πίνακας 12 : Σύγκριση Δαπάνης Μελετών Κτηματογράφησης με Προϋπολογισμό Μελέτης ΤΕΕ (1994)**

| Κόστος Σύμφωνα με Μελέτη ΤΕΕ (1994)                                                                                                                                          | Αναπροσ. Κόστους λ μελέτης ΤΕΕ =35 σημερινό λ=59.57 | Σε ευρώ       | Προϋπολογιζόμενα Δικαιώματα από Μελέτη ΤΕΕ        | Τελικό Κόστος ανά Δικαίωμα Βάσει Μελέτης ΤΕΕ                                                                               | Διαφορά από Κόστος Εγγραφής Βάσει Μελέτης ΤΕΕ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 233.000.000.000 δρχ<br>(το συνολικό ποσό ήταν 250 δις. Από αυτό έχουν αφαιρεθεί 7 δις το προϋπολογιζόμενο κόστος επιτροπών και στήριξής τους και 11 δις το κόστος επίβλεψης) | 396.539.371                                         | 1.163.725.228 | 30.000.000                                        | 38.79 €                                                                                                                    |                                               |
| Τελικό Κόστος Προγραμμάτων                                                                                                                                                   |                                                     |               | Προϋπολογιζόμενα Τελικά Δικαιώματα 3 Προγραμμάτων | Τελικό Κόστος ανά Δικαίωμα 3 Προγραμμάτων                                                                                  |                                               |
| 307.817.803 €                                                                                                                                                                |                                                     |               | 5.889.949                                         | 52.13 €                                                                                                                    | 34%                                           |
| Τελικό Κόστος 3 Προγραμμάτων χωρίς Δασικά, Προσαρμογή, Αποσπάσματα                                                                                                           |                                                     |               | Προϋπολογιζόμενα Τελικά Δικαιώματα 3 Προγραμμάτων | Κόστος ανά Δικαίωμα 3 Προγραμμάτων Χωρίς Εργασίες που δεν είχαν Υπολογιστεί στην Μελέτη ΤΕΕ                                |                                               |
| 263.550.331 €                                                                                                                                                                |                                                     |               | 5.889.949                                         | 44.75 €                                                                                                                    | 15%                                           |
| Τελικό Κόστος 3 Προγραμμάτων χωρίς Δασικά, Προσαρμογή, Αποσπάσματα, Ενημέρωση                                                                                                |                                                     |               | Προϋπολογιζόμενα Τελικά Δικαιώματα 3 Προγραμμάτων | Κόστος ανά Δικαίωμα 3 Προγραμμάτων Χωρίς Εργασίες που δεν είχαν Υπολογιστεί στην Μελέτη ΤΕΕ και Χωρίς το Κόστος Ενημέρωσης |                                               |
| 214.645.065 €                                                                                                                                                                |                                                     |               | 5.889.949                                         | 36.44 €                                                                                                                    | -6%                                           |

Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα η προϋπολογισθείσα δαπάνη ανά κτηματολογική εγγραφή της μελέτης του ΤΕΕ το 1994 είναι σε σημερινές τιμές 38,79 €. Η τιμή αυτή είναι κοντά στην τελική τιμή ανά εγγραφή αν από το τελικό κόστος των 3 προγραμμάτων αφαιρέσουμε εργασίες που δεν είχαν υπολογιστεί στην πρόταση του ΤΕΕ όπως και το κόστος από την μεγάλη χρονική καθυστέρηση του Προγράμματος.

Η χρονική αλλά και οικονομική αστοχία του Προγράμματος, σε συνδυασμό με διαχειριστικά λάθη, οδήγησαν στην ανάκτηση της Κοινοτικής Συνδρομής κατά 57.917.928 € από το σύνολο των 104.000.000 €, δημιούργησαν πρόσφορο έδαφος για πολιτικούς διαξιφισμούς και είχαν φυσική συνέπεια τις τριβές ανάμεσα στους εμπλεκόμενους στο έργο. Η όλη εξέλιξη έχει σημαντικές επιπτώσεις στην αξιοπιστία, το κύρος του Κτηματολογίου μα και στην χρηματοδοτική του ροή λόγω της έλλειψης χρηματοδότησης αλλά και της αυτοχρηματοδότησης του, μέσω της μη είσπραξης του κτηματολογικού τέλους.

## 2.5. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Μέχρι τέλος του 2004 τα λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία περιλαμβάνουν 1,3 εκατομμύρια εγγραφές.

**Πίνακας 13 : Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία μέχρι Τέλος 2004**

| Μεταβατικά<br>Κτηματολογικά<br>Γραφεία | Δημοτικά<br>Διαμερίσματα | Έκταση<br>(σε στρ.) | ΚΑΕΚ    | Αριθμός<br>εγγραφών |
|----------------------------------------|--------------------------|---------------------|---------|---------------------|
| 47                                     | 108                      | 2.369.029           | 437.938 | 1.306.596           |

Ο χρόνος λειτουργίας των ΜΚΓ είναι πολύ μικρός, τα πρώτα συμπεράσματα όμως έχουν ήδη προκύψει.

Η επιλογή της μετατροπής των Υποθηκοφυλακείων σε ΜΚΓ εξασφάλισε την έναρξη της μετάπτωσης στο κτηματοκεντρικό σύστημα χωρίς ιδιαίτερο κόστος για την Ελληνική Πολιτεία και σε σύντομο χρονικό διάστημα από την παραλαβή της κάθε μελέτης κτηματογράφησης.

Εξασφαλίζεται η συνέχεια του ελέγχου νομιμότητας των μεταγενέστερων των πρώτων εγγραφών και η ορθότητα τους καλύπτει ουσιαστικά μόνο το περιεχόμενο του δικαιώματος και το πρόσωπο του δικαιούχου ενώ το αντικείμενο του δικαιώματος ως προς θέση, σχήμα και εμβαδόν –η γεωμετρική ταυτότητα του ακινήτου - παραμένει πρακτικά αναλλοίωτο, ανεξάρτητα αν επιβάλλεται η διόρθωσή του.

Οι συναλλαγές δεν εμποδίζονται από το νέο σύστημα αλλά και δεν διευκολύνονται ουσιαστικά λόγω της δύναμης αδράνειας του προηγούμενου συστήματος αλλά και της έλλειψης υποδομής, τεχνογνωσίας αλλά και κουλτούρας διαχείρισης της κτηματολογικής πληροφορίας. Ο κίνδυνος της απαξίωσης του συστήματος είναι υπαρκτός. Το Υποθηκοφυλακείο, που μετονομάστηκε σε Κτηματολογικό Γραφείο, δεν προσφέρει ακόμα στον συναλλασσόμενο εύκολα, γρήγορα και οικονομικά την πλήρη γκάμα των εγγυήσεων και πληροφοριών που ο νομοθέτης προβλέπει.

Το κτηματοκεντρικό σύστημα καταγραφής αποτελεί υποχρεωτικά σαφές και σταθερό πλαίσιο αναφοράς. Καλείται όμως να λειτουργήσει σε ένα ευρύτερο περιβάλλον που «βολεύεται» και στην απροσδιοριστία και στην ασάφεια. Ο έλεγχος νομιμότητας των εγγραφών οδηγεί στην ανάδειξη προβλημάτων που το προηγούμενο σύστημα δεν τα διαπίστωνε ή και όταν τα διαπίστωνε μπορούσε να βρει τρόπους παράκαμψης τους.

Απαιτείται η ανάληψη ουσιαστικών μέτρων βελτίωσης του συστήματος αλλά και η επιτάχυνση της διαδικασίας ίδρυσης, μέσα από έναν ορθολογικό σχεδιασμό, των ΟΚΓ, και συντόμευση, αντίστοιχα, της περιόδου μεταβατικής λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων ως κτηματολογικών γραφείων.

## 2.6. ΤΟ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η δεκαετία 1994-2004 δημιούργησε σημαντικές προκλήσεις σε υπάρχουσες ή νέες (με κύρια την ΚΤ ΑΕ) οργανωτικές υποδομές και στο ανθρώπινο δυναμικό που κλήθηκε εξ αντικειμένου να συμμετάσχει στην σύνταξη και την λειτουργία του νέου θεσμού.

Η δημιουργία της ΚΤ ΑΕ αποτέλεσε τον καθοριστικό παράγοντα στην προώθηση του έργου. Το αξιόλογο δυναμικό της αποτελεί κεφάλαιο για την συνέχεια. Όμως η ανάληψη από την ΚΤ ΑΕ όλων των ουσιαστικών αρμοδιοτήτων έχει οδηγήσει στην περιθωριοποίηση του ΟΚΧΕ. Επιβάλλεται η πλήρης αναδιοργάνωση του ΟΚΧΕ ως φορέας ενημέρωσης και τήρησης του Κτηματολογίου, αλλά και ως φορέας προγραμματισμού, συντονισμού και διαχείρισης των Εθνικών Χωρικών Δεδομένων.

Στο όλο έργο πέραν του ΥΠΕΧΩΔΕ εμπλέκονται βασικά τρία Υπουργεία : Το Υπουργείο Δικαιοσύνης, σαν το αρμόδιο για το υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, σαν το αρμόδιο για την σύνταξη του δασικού κτηματολογίου αλλά και φορέας καταγραφής ιδιοκτησίας αγροτικής ή πρώην αγροτικής γης (αναδασμοί, διανομές) ή και εκμετάλλευσης της αγροτικής γης (μητρώα, LPIS κλπ). Τέλος το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, τόσο με την ευθύνη του για την δημόσια περιουσία, την σύνταξη του αιγιαλού αλλά και την καταγραφή του περιουσιολόγιου (Ε9).

Η περασμένη δεκαετία ανέδειξε σοβαρά προβλήματα στον συντονισμό και συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων φορέων στο Έργο. Η Δημόσια Διοίκηση δεν ανταποκρίθηκε στην πρόκληση. Η ενεργός συμμετοχή των εμπλεκόμενων Υπουργείων και Υπηρεσιών κρίνεται απαραίτητη προϋπόθεση κάθε συνέχειας.

Τόσο η σύνταξη όσο και η λειτουργία ήταν και είναι σημαντική πρόκληση για σημαντικές και πολυάριθμες επαγγελματικές ομάδες και επιστημονικές ειδικότητες, όπως οι Τοπογράφοι Μηχανικοί, Δικηγόροι, Δασολόγοι, Μηχανικοί Πληροφορικής, Υποθηκοφύλακες, Συμβολαιογράφοι. Η δεκαετία αποδείχθηκε και σε αυτόν τον τομέα, της ωρίμανσης του επιστημονικού - επαγγελματικού δυναμικού, ότι είχε πιλοτική λειτουργία. Υπάρχει πλέον έμπειρο, αξιόλογο και πολυπληθές ανθρώπινο δυναμικό να ανταποκριθεί στην συνέχεια του έργου.

Οι Τοπογράφοι Μηχανικοί, που αποτέλεσαν την βασική κινητήρια δύναμη για την εισαγωγή του θεσμού, να ανταποκριθούν σε μεγαλύτερα προγράμματα σε μειωμένο μάλιστα χρόνο και με ποιότητα ανάλογη των απαιτήσεων.

Οι δικηγόροι, αναλαμβάνοντας έναν ενεργότερο ρόλο στο έργο – αυτόν που από την αρχή του έργου έπρεπε να είχε εξασφαλιστεί και να είχαν αναλάβει – και κυρίως για τον έλεγχο νομιμότητας των κτηματολογικών εγγραφών.

Οι δασολόγοι, έχοντας ενσωματώσει κατά την παρελθούσα δεκαετία καινοτόμες και σύγχρονες μεθόδους σύνταξης των δασικών χαρτών, να εξασφαλίσουν την οριοθέτηση των δασών και δασικών εκτάσεων μέσω των αρμόδιων Υπηρεσιών.

Οι υποθηκοφύλακες, και κυρίως αυτοί που αναλαμβάνουν Προϊστάμενοι των ΜΚΓ, να μπορέσουν – με την βοήθεια αλλά και εποπτεία του ΟΚΧΕ και της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ – να εξασφαλίζουν όχι μόνο την ασφάλεια των συναλλαγών αλλά και την ενημέρωση και τήρηση του Κτηματολογίου και την εξυπηρέτηση του πολίτη.

Τέλος οι Συμβολαιογράφοι που πρέπει να υιοθετήσουν τις νέες αντιλήψεις και εισάγουν σύγχρονες τεχνολογίες στην καθημερινή τους εργασία.

Η ανταπόκριση όλων των παραπάνω αλλά και η μεταξύ τους συνεργασία έκρινε και θα κρίνει το βαθμό της επιτυχίας του θεσμού.

### 3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ

Για τη διαμόρφωση του προγράμματος ολοκλήρωσης του Ε.Κ. απαιτείται η εκπόνηση του Στρατηγικού Σχεδιασμού και η κατάστρωση του Επιχειρησιακού Σχεδίου του έργου.

Ο Στρατηγικός Σχεδιασμός, ως μια συστηματική προσπάθεια για τη χάραξη ενιαίας γραμμής επιχειρησιακού προσανατολισμού και τη διαμόρφωση πλαισίου λήψης συνεκτικών αποφάσεων μακροχρόνιου χαρακτήρα, με στόχο την αποτελεσματική και αποδοτική εκπλήρωση του Ε.Κ, θεωρείται το απαραίτητο στάδιο της κατάστρωσης του Επιχειρησιακού Σχεδίου. Πρέπει δε να περιλαμβάνει την ανάλυση δυνατοτήτων – αδυναμιών – ευκαιριών και κινδύνων (SWOT) του προγράμματος, τους στρατηγικούς στόχους του και τέλος τις πολιτικές για την υλοποίηση αυτών.

Το Επιχειρησιακό Σχέδιο, ως λογική κατάληξη της στρατηγικής και πολιτικής που καθορίστηκε στο προηγούμενο στάδιο, θα προβλέπει, περιγράφει, εξειδικεύει και ιεραρχεί το σύνολο των δράσεων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση του προγράμματος του Ε.Κ. σε μακροπρόθεσμα αλλά ορατά χρονικά όρια. Πρέπει δε να περιλαμβάνει το επιχειρησιακό πρόγραμμα των απαιτούμενων δράσεων, τη χρηματοοικονομική μελέτη του έργου και τον σχεδιασμό υλοποίησης του σχεδίου.

Στο παρόν κείμενο, που έχει στόχο να προσδιορίσει τους **άξονες** του Στρατηγικού Σχεδιασμού και του Επιχειρησιακού Σχεδίου ολοκλήρωσης του Ε.Κ., επιλέχθηκε να αναπτυχθούν συνοπτικά τα κεφάλαια εκείνα των δύο προαναφερόμενων "εργαλείων" που θα προσδιορίσουν τις γενικότερες αρχές σχεδιασμού και υλοποίησης του όλου συστήματος. Συγκεκριμένα στο επίπεδο του Στρατηγικού Σχεδιασμού οι στόχοι και οι πολιτικές και στο επίπεδο του Επιχειρησιακού Σχεδίου οι δράσεις του προγράμματος (περιγραφή, κόστος, κίνδυνοι) και μια χρηματοοικονομική ανάλυση (στοιχεία για χρηματοοικονομική μελέτη), χωρίς να θίγεται το σχέδιο υλοποίησης του επιχειρησιακού προγράμματος που αποτελεί μεταγενέστερο στάδιο.

#### 3.1. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ

Η ισχύς του σκοπού σύνταξης και των στόχων του προγράμματος από την αρχή του σχεδιασμού έως σήμερα, παρ' όλες τις επιμέρους αμφισβητήσεις και αστοχίες, όπως φαίνεται από την αποτίμηση της πρώτης 10ετίας σχεδιασμού και λειτουργίας του θεσμού, παραμένουν **αμετάβλητοι**.

Σύμφωνα με τον ορισμό που δίνεται στο άρθρο 1 του ν.2664/98, το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας, το οποίο διέπτετε από τις αρχές που αναγράφονται στο άρθρο 2 του ίδιου νόμου :

1. της κτηματοκεντρικής οργάνωσης, των κτηματολογικών πληροφοριών,
2. του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και των λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής,
3. της χρονικής προτεραιότητας,
4. της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων,
5. της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές,
6. της καταλληλότητας του κτηματολογίου ως συστήματος δεκτικού καταχώρισης και πρόσθετων πληροφοριών (ανοικτό κτηματολόγιο).

Για πρώτη φορά η νομική πληροφορία θα συνδέεται άρρηκτα με κάθε ακίνητο στο οποίο αναφέρεται. Με την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών είναι τα εγγραπτά δικαιώματα που αφορούν ακίνητα και κάθε άλλο αυτοτελές, συνδεδεμένο με το έδαφος, ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Κάθε ακίνητο απεικονίζεται και εμφανίζεται στα κτηματολογικά διαγράμματα με τον αποκλειστικό γι' αυτό Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου, ως τμήμα εδάφους, μαζί με τα συστατικά του μέρη.

Σύμφωνα με τα πιο πάνω (όπως προκύπτει και από δημοσιευμένα κείμενα της ΚΤ ΑΕ) :

*"Δεν θα πρέπει να υπάρχει ανασφάλεια στις συναλλαγές αφού ο καλόπιστος συναλλασσόμενος τρίτος, μέσω του κτηματολογίου, θα γνωρίζει ότι το ακίνητο το οποίο αγοράζει :*

- *ανήκει πράγματι σ' αυτόν που του το μεταβιβάζει,*
- *δεν βαρύνεται,*
- *δεν είναι δημόσια ή εκκλησιαστική περιουσία και*
- *δεν είναι δασικό,*
- *δεν βρίσκεται στον αιγιαλό.*

*Επιπλέον δε θα γνωρίζει ότι όχι μόνο δεν έχει κυρωθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση ή αναδασμός που να το επηρεάζουν, αλλά ούτε καν έχουν κηρυχθεί καθώς και τα τυχόν ρυθμιστικά ή πολεοδομικά σχέδια και τις μελέτες, πριν την εφαρμογή τους, και κάθε άλλη διοικητική πράξη που έχει επίπτωση σ' αυτό ή επάγεται δέσμευση της εξουσίας διάθεσής του.*

*Η συγκέντρωση αυτών των πληροφοριών που σήμερα απαιτεί πολύ χρόνο και κόπο (αφού η συλλογή πρέπει να γίνει από διάφορες υπηρεσίες και βέβαια μεγάλα έξοδα, χωρίς ποτέ να είναι πλήρως εξασφαλισμένος ο πολίτης) θα πρέπει να γίνεται άμεσα μέσω των καταχωρισθέντων στοιχείων του Κτηματολογίου αφού στο κτηματολόγιο όλη αυτή η πληροφορία θα πρέπει να είναι συγκεντρωμένη και συνδεδεμένη με κάθε ακίνητο. Έτσι με μία μόνο επίσκεψη στο κτηματολογικό γραφείο ο πολίτης θα πρέπει να μπορεί να έχει την πληρότητα που αφορά ένα ακίνητο και θα υπάρχει πλέον ασφάλεια στις συναλλαγές.*

*Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης και τη λειτουργία του Ε.Κ. για τη χώρα αρχίζει μια νέα εποχή, τόσο σε επίπεδο παροχής υπηρεσίας προς τον πολίτη, όσο και στο επίπεδο σχεδιασμού και άσκησης πολιτικής.*

*Η σύνταξη και εφαρμογή ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων, η σύνταξη και κύρωση αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, αναδασμών, πράξεων εφαρμογής δεν θα είναι πια χρονοβόρες και δεν θα επιβαρύνουν το κράτος με μεγάλο κόστος. Σήμερα για την κύρωση μιας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, απαιτείται όπως διατεθεί από τους δημόσιους οργανισμούς πολύς χρόνος και απασχοληθεί μεγάλος αριθμός υπαλλήλων, αφού συντάσσονται πίνακες – με φερόμενους ιδιοκτήτες – και διαγράμματα και ακολουθεί στην συνέχεια η διαδικασία των ενστάσεων και μετά από αρκετό χρόνο επέρχεται η κύρωση αυτής. Στη συνέχεια δε αρχίζει ένας κυκεώνας εκδόσεως διορθωτικών πράξεων, για αρκετά χρόνια. Μέσω όμως του κτηματολογίου ο χρόνος αυτός θα μπορεί να περιοριστεί στον ελάχιστο απαιτούμενο αφού θα υπάρχουν τόσο τα κτηματολογικά διαγράμματα όσο και τα στοιχεία των ιδιοκτητών των υπό απαλλοτρίωση ακινήτων και όχι των φερομένων, τα οποία θα έχει στη διάθεσή της η αρμόδια υπηρεσία σε ελάχιστο χρόνο και αναλογικά και ψηφιακά.*

*Επίσης μέσω του κτηματολογίου θα βοηθηθεί σημαντικά το έργο των ΟΤΑ, αφού θα γνωρίζουν τα ακίνητα της ιδιοκτησίας τους καθώς και τα δημόσια ακίνητα. Ο σχεδιασμός πλέον των κοινοχρήστων χώρων προς όφελος των πολιτών τους θα απαιτεί λιγότερο κόστος, αφού θα μπορεί να υλοποιηθεί σε γνωστά πια ακίνητα της ιδιοκτησίας τους ή δημόσια ακίνητα. Αλλά και τα εκτελούμενα από τον Δήμο κοινωφελή έργα θα έχουν λιγότερο κόστος και θα απαιτούν λιγότερο*

χρόνο αφού θα μπορούν να προμηθευτούν όλα τα απαιτούμενα διαγράμματα από το κτηματολογικό γραφείο.

Εκτός όμως των ως άνω αναφερόμενων ωφελειών των πολιτών και των κρατικών υπηρεσιών από τη λειτουργία του κτηματολογίου θα ωφεληθούν οι διάφοροι οργανισμοί όπως οι τράπεζες, οι οποίες θα μπορούν πλέον να συναλλάσσονται με ασφάλεια, ο ΟΤΕ, οι ΔΕΥΑ, κλπ, αφού θα μπορούν να προμηθευτούν - και όχι να συντάζουν - τα απαιτούμενα για το έργο τους διαγράμματα από το κτηματολογικό γραφείο, αλλά και η εκκλησία, της οποίας τα ακίνητα θα καταγραφούν και έτσι η εκμετάλλευσή τους και η προστασία τους θα είναι απλή.

Όλα τα πιο πάνω αποτελούν μια ενδεικτική καταγραφή, αφού είναι αδύνατη η οιαδήποτε προσπάθεια εξαντλητικής καταγραφής και αναφοράς των ωφελειών των πολιτών και των κρατικών υπηρεσιών από τη σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου στην χώρα μας.

*Εκείνο που είναι βέβαιο είναι ότι με τη σύνταξη και λειτουργία του κτηματολογίου η ασφάλεια των συναλλαγών, ο σχεδιασμός και υλοποίηση πολιτικής γης, η ελαχιστοποίηση του απαιτούμενου χρόνου για περάτωσή τους και η προστασία της ακίνητης περιουσίας, θα γίνει πλέον πραγματικότητα στην χώρα μας."*

### **3.2. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ**

Η πολιτική για την επίτευξη των στόχων αφορά το κανονιστικό πλαίσιο με ή μέσα στο οποίο υλοποιείται και θα υλοποιείται το έργο και τον βασικό προγραμματισμό ολοκλήρωσης του Ε.Κ. με συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα. Οι δυνατότητες και οι συνδυασμοί πλαισίου – χρόνου – κόστους, προσδιορίζουν τις εναλλακτικές λύσεις που με συγκρίσεις οδηγούν στην πολιτική επιλογή πλαισίου και χρόνου υλοποίησης του έργου.

Η αποτίμηση της πρώτης 10ετίας σχεδιασμού και λειτουργίας του θεσμού κατέληξε στο ότι ορθώς επιλέγει ως φορέας υλοποίησης ένας Δημόσιος Οργανισμός και ότι το θεσμικό πλαίσιο σύνταξης και λειτουργίας (5 νόμοι) ιδίως όσον αφορά τη σύνταξη που έχει πια δοκιμασθεί, είναι ο πιο (και ίσως ο μόνος) ενδεδειγμένος. Απαιτούνται, όπως είναι επόμενο μετά την πρώτη εφαρμογή, μόνο βελτιώσεις νομικού και τεχνικού χαρακτήρα που θα αμβλύνουν όποιες δυσλειτουργίες έχουν παρουσιασθεί.

Όσον αφορά τον χρόνο και εδώ η πολιτική είναι μία : η ολοκλήρωση του Ε.Κ. πρέπει να γίνει στο συντομότερο χρόνο ως απαραίτητη προϋπόθεση εκσυγχρονισμού των δομών της χώρας **με κόστος ανάλογο της ανταποδοτικότητας του έργου.**

#### **3.2.1. Νομικές και Τεχνικές Βελτιώσεις**

##### **Βελτιώσεις στη Διαδικασία Σύνταξης Ε.Κ.**

Ήδη κάποια θέματα που εντοπίστηκαν έχουν επιλυθεί (Ν.3127/2003) και θα εφαρμοσθούν στην Β', Γ' και Δ' φάση του έργου. Αυτά είναι :

##### **1. Αναρτήσεις - Ενστάσεις**

Κατά την Α' ανάρτηση οι δικαιούχοι εντοπίζουν ως επί το πλείστον "λάθη" που οφείλονται σε ελλείψεις των υποβληθέντων στοιχείων ή σε παραλείψεις της επεξεργασίας αυτών. Έτσι οι αιτήσεις διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων και οι πρώτες ενστάσεις / αιτήσεις που θα αφορούν κατά βάση γεωμετρικές αμφισβητήσεις θα

επιλύονται από τον ανάδοχο μελετητή και θα επικυρώνονται από Υπηρεσιακή Επιτροπή που θα δημιουργηθεί από την επιβλέπουσα αρχή, εξοικονομώντας χρόνο και χρήματα. Οι ενστάσεις για τα στοιχεία της Β' ανάρτησης θα εκδικάζονται από τις Επιτροπές του Ν.2308/95

2. Επιτροπές ενστάσεων

Ο περιορισμός του έργου των Επιτροπών εκδίκασης ενστάσεων αλλά και ο σαφής προσδιορισμός αυτού (πινάκια ενστάσεων με συγκεκριμένο πλήθος, ομαδοποίηση των υποβληθέντων ενστάσεων ανά ΚΑΕΚ, τήρηση του προβλεπόμενου από τον νόμο χρόνου) ομοίως επιφέρουν μείωση του χρόνου και του κόστους σύνταξης.

3. Κτηματολογικά αποσπάσματα

Η χορήγηση πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης μετά την Α' ανάρτηση, ως απαραίτητο στοιχείο για σύνταξη δικαιοπραξιών και διεξαγωγή συζητήσεων ενώπιον του δικαστηρίου υποθέσεων που έχουν ως αντικείμενο τα εγγραπτά δικαιώματα, διευκολύνει την διαδικασία σύνταξης. Εδώ θα πρέπει να προβλεφθεί, ώστε ο τύπος και η ουσία του χορηγούμενου πιστοποιητικού να εξασφαλίζει την ενημέρωση των στοιχείων της κτηματογράφησης (π.χ. στα στοιχεία της βεβαίωσης να περιλαμβάνεται και απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, περιεχόμενο πίνακα, κλπ).

Ομοίως σημαντική βελτίωση σ' αυτή την κατεύθυνση αποτελεί το ότι οι περιλήψεις που αποστέλλονται από τα υποθηκοφυλακεία θα συνοδεύονται από συμπληρωμένες δηλώσεις ιδιοκτησίας και αντίγραφο του τοπογραφικού του συμβολαίου, εφόσον έχει επισυναφθεί στην εγγραπτά πράξη.

4. Νομική επεξεργασία δικαιώματος

Ο έλεγχος νομιμότητας κάθε εγγραφής εξασφαλίζει την αξιοπιστία του Ε.Κ., αφού έτσι προδιαγράφεται το αντικείμενο αλλά και η παραγωγική διαδικασία / σειρά της "νομικής επεξεργασίας" της δήλωσης κάθε δικαιούχου.

Επιπλέον θα πρέπει να βελτιωθούν τα εξής :

1. Δήλωση δικαιώματος

Η γεωκεντρική βάση του Ε.Κ. πρέπει να επεκτείνεται σ' όλα τα στοιχεία του, επομένως και στα στοιχεία της κτηματογράφησης, το αναλογικό αρχείο της οποίας πρέπει να τηρείται ανά ΚΑΕΚ.

Προς αυτή την κατεύθυνση πρέπει να προσανατολισθεί το νέο έντυπο δήλωσης, ομαδοποιώντας ή εξειδικεύοντας στοιχεία ανάλογα του είδους του δικαιώματος.

Επίσης θα πρέπει να αντικατασταθεί το αποδεικτικό κατάθεσης δήλωσης που χορηγείται στον δικαιούχο. Αυτό μέχρι σήμερα ήταν ένα έντυπο που αναγράφετο στην ουσία μόνο ο αριθμός πρωτοκόλλου της παραληφθείσας δήλωσης. Το νέο έντυπο, υπό μορφή "απόδειξης παραλαβής", θα πρέπει να περιλαμβάνει τον αριθμό των δηλωθέντων δικαιωμάτων και το είδος των συνημμένων. Έτσι θα αποφεύγονται τριβές μεταξύ πολιτών και αναδόχων και θα διευκολύνεται και η επεξεργασία και η δημοσιότητα αυτής.

Αυτή η "απόδειξη παραλαβής" θα μπορούσε να συνδυασθεί και με την διαδικασία πληρωμής του τέλους κτηματογράφησης κατά την υποβολή της δήλωσης και προφανώς θα μπορούσε να χορηγείται με τη χρήση της ψηφιακής τεχνολογίας.

2. Επεξεργασία δηλώσεων

Η σαφής προδιαγραφή της διαδικασίας επεξεργασίας της δήλωσης που πλέον μπορεί να γίνει και που επιχειρείται και στο παρόν σχέδιο (βλέπε § 3.3.3. Κτηματογραφήσεις) βελτιώνει το αποτέλεσμα της κτηματογράφησης και επομένως και τα στοιχεία του Ε.Κ.

Πέραν αυτού η εισαγωγή του ελέγχου συμβατότητας των γεωμετρικών στοιχείων της δήλωσης αποτελεί ουσιαστική βελτίωση του όλου συστήματος, αφού καθορίζει το αντικείμενο του γεωμετρικού ελέγχου του δικαιώματος και εξ αυτού προσδιορίζεται και το "έννομο αποτέλεσμα" της όλης διαδικασίας (βλέπε Προσάρτημα Ι).

Επίσης ενέργεια που θα βελτιώνει το αποτέλεσμα της κτηματογράφησης θα ήταν η συμπλήρωση των "αγνώστων δικαιούχων" από στοιχεία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία. Σήμερα η έρευνα στα Υποθηκοφυλακεία γίνεται πριν τις πρώτες εγγραφές και αφορά τις παρουσιαζόμενες ελλείψεις μεταγραφών / εγγραφών στους υποβαλλόμενους τίτλους. Η έρευνα αυτή θα μπορούσε να επεκταθεί και στους "φερόμενους δικαιούχους" που έχουν προσδιορισθεί κατά την κτηματογράφηση, ώστε όσοι απ' αυτούς απλώς δεν δήλωσαν τα δικαιώματά τους αλλά γι' αυτό υπάρχει μεταγεγραμμένος ή εγγεγραμμένος τίτλος, να καταχωρισθούν στο Ε.Κ.

3. Πρόσθετες πληροφορίες στα πλαίσια του "ανοικτού" Ε.Κ.

Η συλλογή και επεξεργασία στοιχείων που δεν περιλαμβάνονται στο Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) μπορεί πλέον να προσδιορισθεί και να κοστολογηθεί. Οι χρήσεις, οι αντικειμενικές αξίες, κλπ θα πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο οικονομοτεχνικής μελέτης του φορέα υλοποίησης με στόχο την κάλυψη συγκεκριμένων κενών της δημόσιας διοίκησης και την αύξηση της ανταποδοτικότητας του έργου.

4. Ποιοτικός έλεγχος

Ο ποιοτικός έλεγχος θα πρέπει να τυποποιηθεί και ο φορέας υλοποίησης να προδιαγράψει και να δεσμευθεί χρονοπρογραμματικά, για τον χρόνο υλοποίησής του.

Από την μέχρι σήμερα διαδικασία φαίνεται ότι πριν την Α' ανάρτηση θα πρέπει να ολοκληρώνεται ο έλεγχος των υποβάθρων και πριν την Β' ανάρτηση ο έλεγχος της νομικής πληροφoρίας.

5. Προβολή του έργου

Η προβολή του έργου και συγκεκριμένα ενέργειες δημοσιότητας που θα έχουν στόχο την εξοικείωση των πολιτών, υπηρεσιών και πιστωτικών ιδρυμάτων με τους στόχους και τις ανάγκες της κτηματογράφησης θα πρέπει να διενεργούνται σχεδιασμένα καθ' όλη τη διάρκειά της. Η προσέλκυση των πολιτών, υπηρεσιών και πιστωτικών ιδρυμάτων, για υποβολή δήλωσης, η εξοικείωσή τους με τα αναρτώμενα στοιχεία και τις δυνατότητες διόρθωσής τους και η πλήρης κατανόηση των αποτελεσμάτων της κτηματογράφησης αποτελούν θεμελιώδεις παραμέτρους του έργου που πρέπει να αντιμετωπίζονται σχεδιασμένα και όχι να αφήνονται στις επιλογές των κατά τόπους αναδόχων.

**Βελτιώσεις στη Διαδικασία Τήρησης του Ε.Κ.**

Οι βελτιώσεις αυτές διακρίνονται σε άμεσες και βραχυχρόνιες. Ως άμεσες προσδιορίζονται αυτές που αφορούν τη λειτουργία των ήδη λειτουργούντων ΜΚΓ (ο αριθμός των οποίων συνεχώς αυξάνει) και ως βραχυχρόνιες αυτές που θα πρέπει να έχουν δρομολογηθεί ή υλοποιηθεί πριν την ολοκλήρωση του επόμενου προγράμματος κτηματογραφήσεων.

Οι άμεσες συνοψίζονται στις εξής ενέργειες :

Διαδικαστικές : Έκδοση οδηγού συναλλαγών με τα λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία, Οδηγίας για γεωμετρικές αλλαγές, κλπ, σύμφωνα με τις από 30-6-2004 προτάσεις του ΤΕΕ και τα παρουσιαζόμενα στο Προσάρτημα Ι.

Όσον αφορά δε τους Δασικούς Χάρτες, άμεση ανάρτηση και κύρωση των Δασικών Χαρτών που έχουν ήδη εκπονηθεί στα πλαίσια του Ε.Κ.

Νομοθετικές : Ρυθμίσεις – νομοθετικές παρεμβάσεις στον 2664/98 που, σύμφωνα με τις από 30-6-2004 προτάσεις του ΤΕΕ, θα αφορούν :

1. Τη θέσπιση διάταξης για το επιτρεπτό καθώς και τον τρόπο της καταχώρισης στις πρώτες εγγραφές τίτλων κτήσης κυριότητας, για τους οποίους δεν υπάρχουν τα στοιχεία μεταγραφής τους.
2. Την τροποποίηση-συμπλήρωση των διατάξεων των άρθρων 18 και 20 α του ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον ν. 3127/2003, στις οποίες προβλέπεται ότι είναι δυνατή η διόρθωση των πρόδηλων σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου αυτεπαγγέλτως ή ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον.
3. Τις μεταβατικές διατάξεις άρθρου 23 ν. 2664/1998 και τη χρηματοδότηση της λειτουργίας των κτηματολογικών γραφείων.
4. Το ζήτημα του καταχωρισθέντος στο κτηματολόγιο εμβαδού των γεωτεμαχίων και τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών σε άλλες περιπτώσεις (άρθρο 19 § 2 ν.2664/1998).
5. Τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών με τη διαδικασία του άρθρου 6 § 4 ν. 2664/1998.
6. Την έκδοση του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος (άρθρο 14 § 4 ν.2664/1998).
7. Όσον αφορά τους Δασικούς Χάρτες, έκδοση της ΚΥΑ για τις μεταβολές επί των α' εγγραφών σε εφαρμογή της παρ. 6 του άρθρου 2, Ν.3127/2003.

Βελτίωση του Συστήματος Πληροφοριών του Ε.Κ. (ΣΠΕΚ) : Για την εύρυθμη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων αλλά και την επίτευξη όλων των στόχων, όπως τίθενται από τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 1 και 2, 10, 11, 16, 21 του Ν.2664/98 όπως τροποποιήθηκε από τις διατάξεις του Ν.3127/2003, απαιτείται όπως αναπτυχθεί ένα πληροφοριακό σύστημα, το οποίο δεν πρέπει να είναι ένα απλό εργαλείο καταγραφής νομικών και τεχνικών πληροφοριών σχετικών με ακίνητα αλλά :

- Να στηρίζει τα "ενεργά" εγγραπτέα δικαιώματα, σε σχέση με τους δικαιούχους αυτών και ταυτόχρονα να τηρεί την "ιστορία" τους, ώστε να εξασφαλίζεται η αρχή της δημόσιας πίστης και οι εγγραφές του να έχουν αποδεικτική δύναμη. Έτσι θα επιτευχθεί ασφάλεια στις συναλλαγές και θα προστατευθεί η ακίνητη περιουσία.
- Να στηρίζει την τήρηση αλλά ταυτόχρονα και την ενημέρωση της χωρικής πληροφορίας, η οποία να είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την ως άνω περιγραφική πληροφορία.
- Να είναι δεκτικό καταχώρισης και πρόσθετων πληροφοριών, οι οποίες και θα αποτελέσουν μέσον οργάνωσης και ανάπτυξης της χώρας (όπως χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης). Η τήρηση των δεδομένων να είναι κεντρική, ώστε αφενός μεν αυτά να χαρακτηρίζονται από ομοιογένεια, αφετέρου δε να είναι δυνατή η δημιουργία προϊόντων.
- Να είναι δυναμικό, ήτοι να προσαρμόζεται στις νέες απαιτήσεις.
- Να είναι "ανοικτό" στους χρήστες, αλλά η δυνατότητα πρόσβασης να είναι διαβαθμισμένη.
- Η πρόσβαση των χρηστών, στα τηρούμενα στοιχεία αυτού, να γίνεται ηλεκτρονικά.
- Η υποβολή αιτήσεων για χορήγηση πιστοποιητικών και αντιγράφων και τυχόν προϊόντων και η χορήγηση αυτών να γίνεται ηλεκτρονικά.

Οι **βραχυχρόνιες** συνοψίζονται στα εξής :

Περιφερειακή Διάρθρωση Φορέα Υλοποίησης : Η οργάνωση της ΚΤ ΑΕ με περιφερειακή δομή που θα παρείχε την άμεση επικοινωνία των ΜΚΓ και των "πελατών" τους με την Υπηρεσία θα εξασφάλιζε τη λειτουργία του συστήματος και θα αποφεύγοντο οι σήμερα παρουσιαζόμενες καθυστερήσεις και ιδίως όσο αφορά τις χωρικές αλλαγές, την εμφανιζόμενη απαξίωση του συστήματος.

Αναλυτική παρουσίαση του ΣΠΕΚ και των προτεινόμενων βελτιώσεων παρουσιάζονται στο Προσάρτημα ΙΙ.

Λειτουργία Μόνιμης Επιτροπής Επίλυσης Νομικών και Τεχνικών Θεμάτων : Μια μόνιμη και "θεσμοθετημένη" Επιτροπή, αποτελούμενη από στελέχη της ΚΤ ΑΕ και εκπροσώπους των εμπλεκόμενων φορέων, παραγωγών και χρηστών, πρέπει να παρακολουθεί την εξέλιξη του έργου και λειτουργώντας προληπτικά θα αντιμετωπίζει τα παρουσιαζόμενα προβλήματα.

Η κατασταλτική αντιμετώπιση των προβλημάτων που γίνεται σήμερα δημιουργεί προβλήματα τόσο στην αξιοπιστία του έργου όσο και σ' αυτή καθ' αυτή τη λειτουργία του, αφού κάθε "μετάπτωση" στοιχείων του συστήματος αφορά όλο και μεγαλύτερο πλήθος δικαιωμάτων που με τον ένα ή άλλο τρόπο να πρέπει να επανελεγχτούν.

Εκπαίδευση Χρηστών : Είναι προφανές ότι οι χρήστες του υφιστάμενου συστήματος μεταγραφών και υποθηκών πρέπει πρωθύστερα και συστηματικά να εκπαιδεύονται και να προσαρμόζονται στο νέο σύστημα του Ε.Κ., ώστε να αποφεύγονται καθυστερήσεις και αμφισβητήσεις που σήμερα παρουσιάζονται και που στην ουσία δεν εστιάζονται στο νέο σύστημα αλλά στην δυσκολία προσαρμογής στη χρήση του.

Ενημέρωση Χωρικών Δεδομένων : Η τήρηση, ενημέρωση και εκμετάλλευση των χωρικών δεδομένων του συστήματος, που μέχρι σήμερα δεν πραγματοποιείται, αποτελεί μια από τις υπηρεσίες που προσφέρει το Ε.Κ. στη χώρα και για το λόγο αυτό θα πρέπει να σχεδιασθεί ο τρόπος υλοποίησης αυτού, αφού πέραν των άλλων, αυξάνει και την ανταποδοτικότητα του έργου.

Οι ενέργειες αυτές περιγράφονται πιο αναλυτικά στο παρόν σχέδιο, στο κεφάλαιο των δράσεων που πρέπει να αναλάβει ο φορέας υλοποίησης του Ε.Κ. για την ολοκλήρωση του προγράμματος.

### **3.2.2 Χρονικός Προγραμματισμός Ολοκλήρωσης**

#### **Προσδιορισμός Βασικών Μεγεθών**

Από στοιχεία της ΕΣΥΕ η προς κτηματογράφηση περιοχές έχουν έκταση 131,6 εκ. στρ. που εξ αυτών 5,2 εκ. στρ. είναι αστικές περιοχές, 39,5 εκ. στρ. είναι αγροτικές περιοχές και τα υπόλοιπα στρέμματα είναι δάση, δασικές, χορτολιβαδικές και λοιπές εκτάσεις.

Στις περιοχές αυτές, βάσει του πληθυσμού των και των μέχρι σήμερα κτηματογραφηθέντων δικαιωμάτων, η ΚΤ ΑΕ υπολογίζει ότι πρέπει να καταγραφούν 34,2 εκ. εμπράγματα δικαιώματα.

Η ΚΤ ΑΕ ανέπτυξε ένα στατιστικό μοντέλο για το προσδιορισμό των δικαιωμάτων σε επίπεδο χώρας.

Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για το μοντέλο είναι :

- Στατιστικά δεδομένα για το πλήθος των κατοικιών (ΕΣΥΕ 2001)
- Χρήσεις γης από το πρόγραμμα CORINE και ειδικότερα οι εκτάσεις Αστικής γης (C1) , Αρόσιμης γης (C6), Μόνιμης καλλιέργειας (C7) και Ετερογενών γεωργικών περιοχών (C9)
- Τα συλλεχθέντα δικαιώματα του 1<sup>ου</sup> Κύριου προγράμματος (3<sup>ου</sup> Συγκριτικού πίνακα)

Η στατιστική μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε είναι αυτή της γραμμικής παλινδρόμησης και για επίπεδο εμπιστοσύνης 95%.

Η αβεβαιότητα του μοντέλου είναι 10%

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης είναι τα εξής:

| ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ                            | ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ | ΠΟΣΟΤΗΤΑ   | ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ        |
|--------------------------------------|-------------|------------|-------------------|
| Κατοικίες ΕΣΥΕ 2001                  | 2.79863524  | 5,475,400  | 15,323,647        |
| Αστική Δόμηση(στρ)                   | 1.91818073  | 1,914,444  | 3,672,250         |
| Αρόσιμη γη (στρ)                     | 0.14217700  | 21,176,484 | 3,010,809         |
| Μόνιμες Καλλιέργειες (στρ)           | 0.72043013  | 7,489,194  | 5,395,441         |
| Ετερογενείς γεωργικές περιοχές (στρ) | 0.31339620  | 22,002,353 | 6,895,454         |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                        |             |            | <b>34,297,601</b> |

Το μοντέλο επαληθεύτηκε με τα δικαιώματα που συλλέχθηκαν στο Α΄ και Β΄ πιλοτικό πρόγραμμα και κρίνεται επαρκές για τον υπολογισμό των δικαιωμάτων σε επίπεδο χώρας.

Σήμερα τα δικαιώματα αυτά στο υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών τα "διαχειρίζονται" 397 υποθηκοφυλακεία (έμμισθα 18, άμισθα 154, ειδικά άμισθα 265 εκ των οποίων λειτουργούν τα 225).

Εξ αυτών με την ολοκλήρωση της Α΄ φάσης του προγράμματος, όπως αναλυτικά περιγράφεται στα προηγούμενα, έχει κτηματογραφηθεί έκταση 8,445 εκ. στρ. και έχουν εισαχθεί στο σύστημα του Ε.Κ. τα αντίστοιχα 5,88 εκ. δικαιώματα. Τα δικαιώματα αυτά θα τηρούνται και θα ενημερώνονται από 103 ΜΚΓ. Στις κτηματογραφηθείσες περιοχές περιλαμβάνονται οι πρωτεύουσες 27 νομών από τους 51 της χώρας.

Έτσι υπολείπονται προς κτηματογράφηση έκταση 123,6 εκ. στρ. με 28,4 εκ. δικαιώματα. Εξ αυτών τα 14,6 εκ. είναι στα 4,2 εκ. στρ. των αστικών περιοχών και τα υπόλοιπα 13,8 εκ. στα 119,4 εκ. στρ. των αγροτικών και λοιπών περιοχών.

Η σύνοψη των παραπάνω ανά περιφέρεια (τα στοιχεία ανά νομό δόθηκαν από την ΚΤ ΑΕ), όπως φαίνεται στον Πίνακα 14 δίνει τη δυνατότητα σχεδιασμού του χρονικού προγραμματισμού της ολοκλήρωσης του έργου.

**Πίνακας 14 : Εμπράγματα Δικαιώματα του Εθνικού Κτηματολογίου ανά Περιφέρεια**

| Α/Α           | Όνομα                        | Πληθυσμός<br>ΕΣΥΕ 2001 | Έκταση             | Αστική<br>έκταση | Δικαιώματα        | Υποθηκοφυλακεία  |                  | Μ.Ο.<br>Δικ/Υποθ. |
|---------------|------------------------------|------------------------|--------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
|               |                              |                        |                    |                  |                   | Έδρα στο<br>νομό | Ειδικά<br>Αμίσθα |                   |
| 1             | ΑΝ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ<br>ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ | 611.067                | 14.157.750         | 415.460          | 2.063.161         | 17               | 10               | 121.362           |
| 2             | ΚΕΝ.ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ               | 1.871.952              | 18.810.597         | 731.639          | 5.319.673         | 33               | 25               | * 150.615         |
| 3             | ΔΥΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ              | 301.522                | 9.468.872          | 207.591          | 1.164.954         | 15               | 7                | 77.664            |
| 4             | ΗΠΕΙΡΟΥ                      | 353.820                | 9.203.727          | 370.719          | 1.210.770         | 17               | 6                | 71.222            |
| 5             | ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ                    | 753.888                | 14.036.646         | 554.890          | 2.576.562         | 28               | 16               | 92.020            |
| 6             | ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ                 | 212.984                | 2.306.930          | 148.878          | 1.040.247         | 16               | 9                | 65.015            |
| 7             | ΔΥΤ.ΕΛΛΑΔΑΣ                  | 740.506                | 11.350.171         | 412.545          | 2.743.528         | 39               | 26               | 70.347            |
| 8             | ΣΤ. ΕΛΛΑΔΑΣ                  | 605.329                | 15.549.284         | 457.045          | 2.665.847         | 46               | 27               | 57.953            |
| 9             | ΑΤΤΙΚΗΣ                      | 3.761.810              | 3.809.950          | 626.370          | 6.396.349         | 40               | 34               | * 131.579         |
| 10            | ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ                 | 638.942                | 15.488.356         | 470.191          | 3.972.207         | 67               | 33               | 59.287            |
| 11            | ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ              | 206.121                | 3.835.899          | 139.699          | 1.082.200         | 22               | 9                | 49.191            |
| 12            | ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ               | 302.686                | 5.285.986          | 309.908          | 1.125.039         | 31               | 15               | 36.292            |
| 13            | ΚΡΗΤΗΣ                       | 601.131                | 8.335.880          | 327.070          | 2.937.064         | 26               | 8                | 112.964           |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b> |                              | <b>10.961.758</b>      | <b>131.640.048</b> | <b>5.172.005</b> | <b>34.297.601</b> | <b>397</b>       | <b>225</b>       | <b>* 82.240</b>   |

\* Αφαιρούνται τα υποθηκοφυλακεία Αθηνών, Πειραιώς, Θεσσαλονίκης με τα αντίστοιχα δικαιώματα

Τέλος, ένα ακόμη βασικό μέγεθος είναι η έκταση των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων, για τις οποίες πρέπει να καταρτισθεί και κυρωθεί Δασικός Χάρτης. Οι εκτάσεις αυτές κατά την ΕΣΥΕ ανέρχονται στα 81.353 τ.χλμ. Για τον ακριβή προσδιορισμό των εκτάσεων αυτών υπάρχουν μόνο εκτιμήσεις και από διαφορετικές πηγές.

Με δεδομένο τη μείωση των εκτάσεων που θα απεικονίζονται στους Δασικούς Χάρτες σε εφαρμογή των Ν.3127/2003, Ν.3147/2003 και Ν.3208/2003 εκτιμάται ότι τα δάση, οι δασικές και οι χορτολιβαδικές εκτάσεις ανέρχονται στη χώρα στα 60.000 τ.χλμ.

### **Φάσεις και Στάδια Ολοκλήρωσης**

Από τη σύνοψη των βασικών μεγεθών του προγράμματος συνάγονται δύο αρχές που πρέπει να κατευθύνουν κατ' αντιστοιχία την σταδιακή σύνταξη και τήρηση του Ε.Κ. μέχρι την ολοκλήρωσή του.

- Η σύνταξη, μετά την πιλοτική Α' φάση που κάλυψε μέσω των 3 προγραμμάτων, διάφορες περιοχές της χώρας, πρέπει να συνεχισθεί ολοκληρώνοντας τις αστικές περιοχές και συνεχίζοντας μετά προς τις ημιαστικές και αγροτικές και αυτό γιατί :
  - Κατοχυρώνεται ο θεσμός αφού οι περισσότεροι πολίτες έχουν δικαιώματα στις αστικές περιοχές και επομένως εξοικειώνονται τόσο αυτοί όσο και οι χρήστες του όλου συστήματος σταδιακά με ορατό χρονικό ορίζοντα (πράξη επί αστικού ακινήτου με μικρότερη περίοδο επαναφοράς απ' ότι πράξη επί αγροτικού ακινήτου).
  - Η εισροή πόρων στο σύστημα θα εξασφαλίσει το ισοζύγιο των χρηματοροών αλλά κυρίως θα επιτρέπει την εσωτερική επιχορήγηση της "καθολικής υπηρεσίας" του Ε.Κ. στις μη ανταποδοτικές για το σύστημα περιοχές.

- Ο προσδιορισμός του πλήθους και της σειράς των υποθηκοφυλακείων που θα λειτουργήσουν ως ΜΚΓ πρέπει να σχεδιασθεί εξ αρχής και σε συνδυασμό με τα προγράμματα κτηματογράφησης, ώστε να εξασφαλίζεται η σταδιακή λειτουργία και ανάπτυξη των γραφείων αυτών αλλά και η δυνατότητα υποστήριξής τους από τον φορέα υλοποίησης του έργου και αυτό γιατί :
  - Σήμερα το πλήθος των διαχειριζόμενων δικαιωμάτων στο υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών ποικίλει πολύ από υποθηκοφυλακείο σε υποθηκοφυλακείο αλλά και από περιοχή σε περιοχή. Ενώ κατά μέσο όρο και σε επίπεδο χώρας, τα δικαιώματα ανά υποθηκοφυλακείο με εξαίρεση τα υποθηκοφυλακεία Αθηνών – Θεσσαλονίκης – Πειραιώς, είναι περίπου 80.000, εμφανίζονται ακρότατα και ιδίως προς τα κάτω στα ειδικά άμισθα υποθηκοφυλακεία, που δεν επιτρέπουν κανενός είδους οργάνωση ούτε στο υφιστάμενο σύστημα αλλά ούτε και στο νέο ψηφιακό του Ε.Κ.
  - Ένα πρόγραμμα υποστήριξης των 397 υποθηκοφυλακείων για τον εκσυγχρονισμό και τη λειτουργία τους ως ΜΚΓ θα ήταν και υψηλού κόστους και αναποτελεσματικό. Οι δυνατότητες της ψηφιακής τεχνολογίας εκμηδενίζουν τις αποστάσεις και τον φυσικό όγκο της τηρούμενης πληροφορίας και επομένως επιτρέπουν σχεδιασμούς με λιγότερα ΜΚΓ, με αυξημένα έσοδα και οργάνωση και εξ αυτού προσφορά αναβαθμισμένων υπηρεσιών προς τους πολίτες.

Πέραν αυτών θα πρέπει για τον χρονικό προγραμματισμό του προγράμματος ολοκλήρωσης να καθορισθούν, από τα συμπεράσματα της μέχρι σήμερα υλοποιούμενης διαδικασίας σύνταξης και τήρησης, τα κομβικά σημεία αυτού. Αυτά είναι η αλληλεξάρτηση των υποπρογραμμάτων του και η χρονική ιεράρχησή τους.

Στη **σύνταξη** ως τέτοια διακρίνουμε τις υποδομές δεδομένων και πληροφοριών για όλο το πρόγραμμα (υπόβαθρα, πληροφοριακό σύστημα, κλπ. Βλέπε § 3.3.1), τους δασικούς χάρτες και τον καθορισμό του αιγιαλού και της παραλίας και τις κτηματογραφήσεις, ενώ στην **τήρηση** αντιστοίχως διακρίνουμε την οργάνωση του φορέα και τη λειτουργία των ΜΚΓ και ΟΚΓ που, όπως κατ' αντιστοιχία αναφέρονται, καθορίζουν τη σειρά υλοποίησής τους και την μεταξύ τους αλληλεξάρτηση.

Από τις δυνατότητες διαχείρισης του φορέα υλοποίησης, τις παραγωγικές δυνατότητες του διαμορφωμένου μελετητικού δυναμικού, την αλληλουχία των δράσεων και την ανάγκη να αποκτήσει άμεσα η χώρα Ε.Κ, με βάση την μέχρι σήμερα εμπειρία, είναι εφικτό να τεθεί χρονικός ορίζοντας ολοκλήρωσης η 12ετία.

Αν θεωρήσουμε Α' φάση του έργου τα μέχρι σήμερα γενόμενα τότε η 12ετία θα μπορούσε να διακριθεί σε τρεις φάσεις:

#### **Β' Φάση (2005 – 2009) :**

- Υλοποίηση των υποδομών δεδομένων και πληροφοριών όλου του προγράμματος
- Σύνταξη δασικών χαρτών και καθορισμός αιγιαλού και παραλίας σε περιοχές που καθορίζονται από την εξέλιξη των προγραμμάτων και αφορούν το ήμισυ του υπολειπομένου αντικειμένου.
- Πρόγραμμα κτηματογράφησης αστικών περιοχών (οι 24 υπολειπόμενες πρωτεύουσες νομών και άλλες μεγάλες πόλεις) που θα αφορά περίπου 5,5 εκ. δικαιώματα, ώστε με την ολοκλήρωση αυτού να έχει ενταχθεί στο σύστημα του Ε.Κ. το 1/3 των υφιστάμενων δικαιωμάτων.

- Σχεδιασμός και σταδιακή υλοποίηση της περιφερειακής οργάνωσης του φορέα και κατ' αντιστοιχία των αναλόγων ΜΚΓ και ΟΚΓ.

Εδώ σημειώνεται ότι για την εντός προβλεπόμενου χρόνου περαίωση του προγράμματος κτηματογράφησης θα πρέπει να προβλεφθεί και η δυνατότητα, ώστε οι απαιτούμενες γι' αυτές υποδομές (υπόβαθρα) να μπορούν γίνουν από τους αναδόχους των κτηματογραφήσεων, ανεξάρτητα από το συνολικό πρόγραμμα των υποδομών δεδομένων και πληροφοριών αλλά σε κόστος ανάλογο αυτού.

#### **Γ΄ Φάση (2008 – 2012) :**

- Πρόγραμμα κτηματογραφήσεων 11 εκ. δικαιωμάτων, ώστε με την ολοκλήρωσή τους να έχουν ενταχθεί στο σύστημα τα 2/3 των υφιστάμενων δικαιωμάτων.
- Σύνταξη δασικών χαρτών και καθορισμός αιγιαλού και παραλίας στο υπολειπόμενο ήμισυ του αντικειμένου που θα αφορά καθαρά αγροτικές περιοχές.
- Ολοκλήρωση της περιφερειακής οργάνωσης του φορέα και των προβλεπόμενων ΜΚΓ και ΟΚΓ

#### **Δ΄ Φάση (2012 – 2016) :**

- Πρόγραμμα κτηματογραφήσεων 11 εκ. δικαιωμάτων, ώστε με την ολοκλήρωσή του να έχουν ενταχθεί στο Ε.Κ. το σύνολο των υφιστάμενων δικαιωμάτων.

Είναι προφανές ότι ο χρονικός αυτός προγραμματισμός μπορεί μόνο να αποτελέσει **άξονα** του όλου σχεδιασμού, καθόσον η αναλυτική προδιαγραφή του μπορεί να προκύψει κατά την εκπόνηση ενός ολοκληρωμένου στρατηγικού και επιχειρησιακού σχεδιασμού (σημεία ελέγχου, τρόπους παρακολούθησης και διορθωτικών ενεργειών, αναδράσεις).

Παρ' όλα αυτά και ανεξάρτητα της επακολουθούσας χρηματοοικονομικής ανάλυσης, τα χρονικά περιθώρια υλοποίησης των υποπρογραμμάτων των φάσεων είναι τέτοια που επιτρέπουν χρονικές αναδιατάξεις και επομένως η υλοποίηση ή όχι, εναπόκειται σε γενικές γραμμές στη διάθεση της πολιτείας να αποκτήσει η χώρα Ε.Κ. στην προσεχή 12ετία.

### 3.3. ΔΡΑΣΕΙΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ

Το σύνολο των ενεργειών που πρέπει να εκτελεσθούν για την υλοποίηση των φάσεων και των σταδίων του έργου συνοψίζονται σε επτά (7) τομείς – δράσεις που πρέπει να αναληφθούν αφού επιχειρησιακά σχεδιασθούν, βάσει των αρχών που εδώ παρατίθενται. Σημαντικά κριτήρια στην διάθρωση του συνόλου των ενεργειών σε τομείς δράσεων είναι η δυνατότητα της αυτόνομης ή της σαφώς ιεραρχημένης σειράς υλοποίησής τους, η δυνατότητα ένταξής τους σε χρηματοδοτικά μέσα και προγραμματική αντιμετώπισή τους από την ΚΤ Α.Ε (Γ' ΚΠΣ).

#### 3.3.1. Υποδομές Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών

Η εμπειρία της 10ετίας κατέδειξε ότι τα χαρτογραφικά υπόβαθρα επί των οποίων γίνεται η κτηματογράφηση και το πληροφοριακό σύστημα του Ε.Κ. αποτελούν τις βασικές υποδομές δεδομένων και τεχνολογιών, οι οποίες τεχνικά ταλάνισαν και χρονικά καθυστέρησαν την εξέλιξη του προγράμματος.

Σήμερα διαφαίνεται ότι τα χαρτογραφικά υπόβαθρα θα μπορούσαν να βασίζονται περισσότερο σε εικόνες παρά σε διαγράμματα, τόσο για τις αγροτικές όσο και για τις αστικές -υπό προϋποθέσεις- περιοχές. Έτσι η ενιαία παραγωγή χαρτογραφικών υποβάθρων για όλη τη χώρα σε σχετικά πρωθύστερους χρόνους από την υλοποίηση αντιστοίχων προγραμμάτων κτηματογράφησης αφενός μεν θα ελαχιστοποιούσε τον χρόνο της κτηματογράφησης αφετέρου δε θα επιτύγχανε και κάποια οικονομία κλίμακος.

Επιπρόσθετα στην παραγωγή και ενημέρωση των χαρτογραφικών υποβάθρων η υλοποίηση του "Ελληνικού Συστήματος Παροχής Υπηρεσιών Εντοπισμού Θέσης" (HEPOS) θα προσέφερε σημαντική ταχύτητα στην εκπόνησή τους και αύξηση της αξιοπιστίας τους, και στη χώρα ένα σύγχρονο γεωδαιτικό δίκτυο τριγωνισμού που θα εξασφαλίζει ακρίβεια σημείων 2<sup>ης</sup> τάξης για κάθε μέτρηση που θα πραγματοποιείται με βάση το δίκτυο.

Στο επίπεδο τεχνολογίας πληροφοριών το Σύστημα Πληροφοριών του Ε.Κ. (ΣΠΕΚ) που σήμερα λειτουργεί απαιτεί βελτιώσεις και συνεχή ανάπτυξη / εκσυγχρονισμό, ώστε να εξυπηρετεί τους στόχους του προγράμματος και να υποδέχεται και να υποστηρίζει την συνεχώς αυξανόμενη εισαγωγή δεδομένων (αναλυτικά στο Προσάρτημα II).

Σύμφωνα με τα παραπάνω στις υποδομές για την ολοκλήρωση του προγράμματος εντάσσονται οι δράσεις :

1. Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Γεωδαιτικού Δικτύου, δηλαδή το Ελληνικό Σύστημα Παροχής Υπηρεσιών Εντοπισμού Θέσης που θα παρέχει σε εθνικό επίπεδο υπηρεσία RTK – GPS.
2. Δημιουργία ενιαίων βασικών υποβάθρων
  - α. "Αληθείς" ορθο-ανηγμένες εικόνες μεγάλης κλίμακας για τις αστικές περιοχές.  
Οι αληθείς ορθοφωτογραφίες είναι εικόνες σε ορθή προβολή και απεικονίζουν τα αντικείμενα στη σωστή θέση τους επάνω στο έδαφος. Για να επιτευχθεί η αληθής ορθοφωτογραφία είναι απαραίτητη η παραγωγή ενός πολύ ακριβούς και λεπτομερούς Ψηφιακού Μοντέλου Επιφανείας (ΨΜΕ - DSM).

Γενικώς οι αληθείς ορθοφωτογραφίες κρίνονται ως χρήσιμο προϊόν, ιδιαίτερα για αστικές περιοχές, ή περιοχές όπου υπάρχουν απότομες εναλλαγές αναγλύφου. Αποτελούν αναμφισβήτητα πολύ χρήσιμο υπόβαθρο για ένα Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών, δεδομένου ότι μαζί με την ενιαία κλίμακα και την μετρητική αξία που έχουν, φέρουν και την ποιοτική πληροφορία της φωτογραφικής απεικόνισης. Η ακρίβειά τους και κυρίως η ομοιογένειά της αμφισβητείται λόγω των σφαλμάτων που αναπόδραστα ενυπάρχουν στο Ψηφιακό Μοντέλο Εδάφους. Συνεπώς δεν ενδείκνυνται για μετρήσεις υψηλής ακριβείας, αφού δεν εξασφαλίζουν και την ορθή αναγνώριση των αντικειμένων με την απουσία στερεοσκοπικής παρατήρησης. Το γεγονός αυτό καλύπτεται βέβαια με την παραγωγή των στερεοορθοφωτογραφιών, οι οποίες όμως αυξάνουν κατά πολύ το κόστος της συνολικής παραγωγής.

Σύμφωνα με τα παραπάνω οι "αληθείς" ορθοφωτογραφίες θα μπορούσαν να αποτελέσουν υπόβαθρο για τη δημιουργία των τοπογραφικών και κτηματολογικών διαγραμμάτων της κτηματογράφησης, αφού πρώτα αυτό διαπιστωθεί από την αξιολόγηση ενός μικρού πιλοτικού προγράμματος σε ήδη κτηματογραφηθείσα περιοχή. Το πιλοτικό πρόγραμμα μπορεί να εκπονηθεί είτε πριν τις προκηρύξεις των έργων είτε ως bench mark στα πλαίσια του διαγωνισμού του έργου.

- β. Ορθοφωτοχάρτες κλ. 1:5000 για το σύνολο της χώρας που αποτελούν αποδεδειγμένα πλέον το υπόβαθρο για την παραγωγή κτηματολογικών διαγραμμάτων για τις εκτός σχεδίων πόλεων και οικισμών περιοχές.  
Η παραγωγή των υποβάθρων αυτών θα πρέπει να ενταχθεί σε ένα γενικότερο σχεδιασμό για τη δημιουργία και ενημέρωση των Εθνικών Χωρικών Δεδομένων Υποδομής.

- 3. Βελτίωση και ανάπτυξη του ΣΠΕΚ που θα περιλαμβάνει την συμπλήρωση υπαρχουσών και ανάπτυξη νέων εφαρμογών, τη δημιουργία κέντρων δεδομένων και εγκατάσταση ενιαίας γραμμής επικοινωνιών υψηλής ταχύτητας για όλες τις ανταλλαγές δεδομένων και τέλος την ανάπτυξη ενός Συστήματος Διαχείρισης Πληροφοριών (MIS).
- 4. "Ειδικό Κτηματολόγιο" της Δωδεκανήσου (Ρόδος, Κως και τμήμα της Λέρου), για το οποίο πρέπει να αναληφθεί ειδική δράση για την προετοιμασία και την ένταξή του στο Ε.Κ.

Η δράση αυτή διακρίνεται σε θεσμικές και τεχνικές ενέργειες. Θεσμικά πρέπει να εκδοθεί Π.Δ. που θα ρυθμίζει τη διαδικασία ένταξης των περιοχών αυτών (από ποιο σημείο και μετά θα ακολουθηθεί η διαδικασία κτηματογράφησης του Ν.2308/95). Τεχνικά πρέπει να γίνει η μετατροπή του αναλογικού κτηματολογίου σε "ψηφιακό", λαμβάνοντας υπόψη αφενός μεν τις αλλαγές που θα προκύψουν από την ενημέρωση των πράξεων που εκκρεμούν και αφετέρου τη "διαφορετική" κατάσταση που θα αντιμετωπίσουν οι "ενεργοί" δικαιούχοι κατά τις φάσεις δημοσιοποίησης των στοιχείων πλέον του Ε.Κ..

### **3.3.2. Δασικοί Χάρτες και Αιγιαλός – Παραλία**

Διοικητικές πράξεις που κυρώνουν γραμμές και πολύγωνα, εκτός ή εντός των οποίων ισχύουν ειδικά ιδιοκτησιακά καθεστώτα, αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για την ορθή και τελική καταγραφή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των σ' αυτές περιλαμβανόμενων γεωτεμαχίων, δηλαδή για τη σύνταξη του Ε.Κ..

Οι "θεσμικές" αυτές γραμμές, παρόλο που από πολλά χρόνια προβλέπονται στην νομοθεσία της χώρας, δεν έχουν απεικονισθεί ή χαραχθεί και δεν έχουν κυρωθεί όσο αφορά τα δάση, τις δασικές εκτάσεις της χώρας και τον αιγιαλό - παραλία των παράκτιων και παραλίμνιων περιοχών της χώρας.

Το πρόβλημα αυτό προϋπήρχε αλλά ανεδείχθη ακόμη περισσότερο κατά τις κτηματογραφήσεις στην Α' φάση του προγράμματος. Έτσι το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο εκσυγχρονίστηκε, έμμεσα συνδέθηκε με το θεσμό του Ε.Κ. και ψηφίστηκαν δύο νόμοι (άρθρα 27, Δασικοί Χάρτες στο Ν.2664/98 Ε.Κ. και άλλες διατάξεις και Ν.2971/01 περί Αιγιαλού, παραλίας και άλλων διατάξεων, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν) για την προώθηση κατάρτισης και κύρωσής τους. Παρ' όλα αυτά μέχρι σήμερα ουδεμία πρόοδος έχει σημειωθεί αφού οι αρμόδιοι φορείς (ΥΠ.ΓΕ, & ΥΠΕΘΟ) σε κανένα πρόγραμμα ή χρηματοδοτικό μέσο δεν έχουν εντάξει αντίστοιχες δράσεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω το πρώτο ερώτημα που τίθεται είναι αν και κατά πόσο μπορεί να εκπονηθούν προγράμματα κτηματογράφησης για την δημιουργία Ε.Κ. σε περιοχές που δεν έχουμε τις θεσμικές αυτές γραμμές.

Η μέχρι σήμερα εμπειρία έδειξε ότι η κτηματογράφηση μιας περιοχής δεν θα αντιμετώπιζε πολλά από τα προβλήματα που ανέκυψαν στις μέχρι σήμερα μελέτες εάν πριν την πρώτη ανάρτηση των κτηματολογικών στοιχείων υπήρχε κυρωμένος δασικός χάρτης, δηλαδή είχαν εκπονηθεί / εκτελεστεί όλες οι προβλεπόμενες τεχνικά και νομικά διαδικασίες που προκύπτουν από το Νόμο, ενώ η χάραξη του Αιγιαλού και της Παραλίας στα προγράμματα της Α' φάσης αντιμετωπίστηκε είτε γιατί υπήρχε στο μεγαλύτερο τμήμα των παράκτιων περιοχών που κτηματογραφήθηκαν είτε γιατί έγινε κατά την κτηματογράφηση.

Συμπερασματικά λοιπόν οι θεσμικές γραμμές πρέπει να προϋπάρχουν της κτηματογράφησης για τη δημιουργία του Ε.Κ. αφού, όπως απεδείχθη και στην 10ετία, η ταυτόχρονη εκπόνησή τους δεν επιτυγχάνεται καθόσον εμπλέκονται διαφορετικές Υπηρεσίες με άλλη οργάνωση και άλλες πιθανώς προτεραιότητες.

Η στρατηγική επιλογή όμως του να ολοκληρωθεί το Ε.Κ. στην επόμενη 12ετία επιβάλλει επιχειρησιακό σχεδιασμό που θα συγκεράσει και τους στόχους και τις προϋποθέσεις της επιλογής. Ο επιχειρησιακός σχεδιασμός της δράσης της κατάρτισης, χάραξης και κύρωσης των "θεσμικών" γραμμών πρέπει να περιλαμβάνει :

- α) Χρονική ιεράρχηση του προγράμματος των κτηματογραφήσεων από τα αστικά κέντρα προς τις ημιαστικές και τέλος αγροτικές περιοχές, ώστε να δοθεί χρόνος προς σταδιακή ολοκλήρωση των δασικών χαρτών και τον καθορισμό του Αιγιαλού και της Παραλίας (αυτό αποτελέσει βασικό στοιχείο του χρονοδιαγράμματος ολοκλήρωσης του έργου).
- β) Συνδρομή στην ολοκλήρωση της δράσης αυτής από τον φορέα σύνταξης του Ε.Κ. προς τους αρμόδιους φορείς του ΥΠ.ΓΕ και ΥΠΕΘΟ με δράσεις δημιουργίας υποβάθρων, επί των οποίων καταρτίζονται και χαράσσονται τα αντίστοιχα πολύγωνα και γραμμές και απαιτούν ενέργεια σε εθνική κλίμακα και μεγάλη επένδυση.
- γ) Προώθηση διαδικασιών και συντονισμό ενεργειών που θα επιταχύνουν τα έργα.
- δ) Θεσμικές ρυθμίσεις που θα αντιμετωπίζουν το θέμα της περαίωσης της κτηματογράφησης για τη δημιουργία Ε.Κ. σε μια περιοχή χωρίς αντίστοιχα να έχουν κυρωθεί οι "θεσμικές" γραμμές που περιλαμβάνονται σ' αυτήν.

#### Ειδικότερα για τους Δασικούς Χάρτες

- Η κατάρτιση και η κύρωσή τους θα πρέπει να ακολουθήσει την θεσμικά προβλεπόμενη και πλήρως τεχνικά προδιαγεγραμμένη πια διαδικασία, ήτοι :

| A/A | ΕΡΓΑΣΙΕΣ                                                                                                                    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Φωτογραμμετρική αξιοποίηση Α/Φ παλαιότερης λήψης                                                                            |
| 2   | Παραγωγή ορθοφωτοχαρτών 1945 (1960)                                                                                         |
| 3   | Φωτοερμηνεία και απόδοση οριογραμμών δασικών εκτάσεων από Α/Φ παλαιότερης λήψης                                             |
| 4   | Παραγωγή πρόσφατων υποβάθρων                                                                                                |
| 5   | Φωτοερμηνεία και απόδοση οριογραμμών δασικών εκτάσεων από Α/Φ πρόσφατης λήψης                                               |
| 6   | Επιβεβαίωση οριογραμμών – Έλεγχος υπαίθρου                                                                                  |
| 7   | Επεξεργασία υφιστάμενων δεδομένων, όπως Κτηματικοί Χάρτες (Ν 248/1976), σχέδια πόλεων, διανομές εποικισμού του Υπ. Γεωργίας |
| 8   | Χωρική και χρονική ανάλυση των ορίων των δασικών εκτάσεων και προσδιορισμός του χαρακτήρα (δασικός / μη δασικός)            |
| 9   | Γεωγραφική Βάση Δεδομένων                                                                                                   |
| 10  | Εντοπισμός και οριοθέτηση των διοικητικών πράξεων της Δασικής Υπηρεσίας                                                     |
| 11  | Έλεγχος της απόδοσης των ορίων και του χαρακτήρα των εκτάσεων                                                               |
| 12  | Διορθώσεις και προσαρμογή – Προσωρινός Δασικός Χάρτης                                                                       |
| 13  | Ανάρτηση Προσωρινού Δασικού Χάρτη                                                                                           |
| 14  | Παραλαβή ενστάσεων – έκδοση αποσπασμάτων                                                                                    |
| 15  | Διορθώσεις σε εφαρμογή αποφάσεων επιτροπής                                                                                  |
| 16  | Κύρωση Δασικού Χάρτη                                                                                                        |

- Βάσει του προγραμματισμού της ΚΤ ΑΕ (Γ' ΚΠΣ, Υποδομές Δεδομένων και Τεχνολογίες Πληροφοριών για ένα σύγχρονο κτηματολόγιο) θα εκπονηθεί σε εθνική κλίμακα ένα πρόδρομο προϊόν του Δασικού Χάρτη που θα περιλαμβάνει κάποιες από τις προαναφερόμενες εργασίες και το οποίο θα δοθεί στον αρμόδιο φορέα (Υπουργείο Γεωργίας), ώστε in house ή outsourcing να προβεί στην εκπόνηση του Δασικού Χάρτη της χώρας, αφού εξασφαλίσει τους απαιτούμενους για την ολοκλήρωση της δράσης αυτής πόρους.
- Η στρατηγική επιλογή όμως του να ολοκληρωθεί το έργο της κατάρτισης και κύρωσης των Δασικών Χαρτών επιβάλλει σαφή επιχειρησιακό σχεδιασμό που πρέπει να περιλαμβάνει:
  - α) Κατάρτιση και κύρωση των δασικών χαρτών στις περιοχές υπό κτηματογράφηση.
  - β) Άμεση υλοποίηση του έργου στις περιοχές (νησιωτικός χώρος) που δεν ισχύει το τεκμήριο κυριότητας υπέρ Δημοσίου και στις περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (υγρότοποι, εθνικοί δρυμοί).
  - γ) Αποσαφήνιση του έργου που δύναται να αναλάβουν οι εμπλεκόμενοι φορείς
  - δ) Βελτίωση των τεχνικών προδιαγραφών
- Ο φορέας σύνταξης του Ε.Κ., πέρα του συντονισμού και της προώθησης του όλου έργου, θα πρέπει να προετοιμάσει και να προωθήσει προς ψήφιση τις απαραίτητες ρυθμίσεις που **θα συγχρονίζουν** την περαίωση της κτηματογράφησης μιας περιοχής με την κύρωση του αντίστοιχου Δασικού Χάρτη.

Οι ρυθμίσεις αυτές πρέπει να καλύπτουν δύο επιλογές που προδικάζουν αυτόν τον συγχρονισμό :

- α) Οι δηλώσεις και οι ενστάσεις του Ελληνικού Δημοσίου (Δ/νη Δασών) να επικαλούνται το τεκμήριο κυριότητας – για τις περιοχές της χώρας που αυτό ισχύει- στο βαθμό που υπάρχει κυρωμένος χάρτης.

- β) Σε εύλογο χρόνο από την παράδοση στις Δ/νσεις Δασών του προαναφερόμενου "πρόδρομου προϊόντος" (π.χ. περαίωση της κτηματογράφησης) και πάντως όχι πέρα της 3ετίας να κυρώνεται ο Δασικός Χάρτης.

Για τη χάραξη του **Αιγιαλού και της Παραλίας** :

- Γενικά ο καθορισμός του Αιγιαλού και της Παραλίας σήμερα γίνεται χωρίς συγκεκριμένο πρόγραμμα από πλευράς δημοσίου αλλά κυρίως μετά από πρωτοβουλία ιδιωτών, όταν αυτός απαιτείται ως προϋπόθεση για εξυπηρέτηση συγκεκριμένων αναγκών και δραστηριοτήτων τους. Με τον τρόπο αυτό οι καθορισμοί είναι μικρής έκτασης (συνήθως αφορούν σε ακτογραμμή μήκους 500μ) και είναι διάσπαρτοι. Έτσι τα τελευταία 60 χρόνια έχουν καθοριστεί αιγιαλοί και παραλίες μόλις στο  $\frac{1}{4}$  του συνολικού μήκους των ακτών της χώρας.
- Είναι προφανής η ανάγκη μιας συγκροτημένης και συστηματικής προσπάθειας καθορισμού του αιγιαλού και της παραλίας σε όλη τη χώρα. Το πρόβλημα για ολοκλήρωση, σε σύντομο χρόνο, μιας τέτοιας προσπάθειας, εν όψει της εκπόνησης του Ε.Κ., εντοπίζεται στην παραγωγή κατάλληλων και ενιαίων υποβάθρων στα οποία ειδικοί επιστήμονες τεχνικοί θα προβούν σε συνολική προκαταρκτική χάραξη των οριογραμμών οι οποίες στη συνέχεια θα επικυρωθούν αρμοδίως ώστε να λάβουν οριστικό και επίσημο χαρακτήρα. Τα πιο πάνω προϋποθέτουν νομοθετική ρύθμιση με την οποία θα καθοριστεί το είδος των υποβάθρων, η διαδικασία και οι προδιαγραφές για την προκαταρκτική χάραξη, τα αρμόδια όργανα και η διαδικασία επικύρωσης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.
- Για να προχωρήσει η χάραξη αιγιαλών / παραλιών όλης της χώρας, στο πλαίσιο του Ε.Κ., θα πρέπει να υιοθετηθεί μια διαφορετική στρατηγική προσαρμοσμένη στις ανάγκες του Έργου. Η στρατηγική αυτή μπορεί να εισάγει μια νέα μεθοδολογία που αποσκοπεί στην παραγωγή ενιαίων υποβάθρων, κατάλληλων για τη χάραξη αιγιαλού με σύγχρονες τεχνολογίες που θα μπορούσαν να εξασφαλίσουν ομοιόμορφη κάλυψη του συνόλου των ακτογραμμών της χώρας παρέχοντας αξιόπιστη πληροφορία με εύλογο κόστος (μεθοδολογία με ορθοφωτογραφίες κλ.1:1000 ή 1:2000 και ψηφιακό μοντέλο εδάφους με τη χρήση εναέριων σαρωτών laser).
- Το υπόβαθρο αυτό είναι απαραίτητο να συμπληρωθεί με εργασίες που θα αφορούν στη «**προκαταρκτική χάραξη της γραμμής του αιγιαλού και της παραλίας**» για το σύνολο της χώρας, έτσι ώστε να εξασφαλιστεί ότι το υπόβαθρο που θα παραχθεί, θα αξιοποιηθεί άμεσα. Η «προκαταρκτική χάραξη της γραμμής του αιγιαλού και της παραλίας» θα πρέπει να επικυρωθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες (επιτροπές), οι οποίες οφείλουν να προβούν σε τυχόν διορθώσεις σε περιοχές που λόγω ειδικών συνθηκών μπορεί να υπάρχει ασάφεια. Στη συνέχεια και έχοντας τα κατά τόπους κτηματολογικά στοιχεία του Ε.Κ. θα προχωρήσουν και στη χάραξη των υπολοίπων οριογραμμών.
- Ο φορέας σύνταξης του Ε.Κ. θα πρέπει να αναλάβει συντονιστικό και υποστηρικτικό ρόλο και μαζί με το ΥΠΕΘΟ να γίνουν όλες οι απαραίτητες τεχνικές και θεσμικές ρυθμίσεις που απαιτούνται, ώστε να υλοποιηθούν σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του Ε.Κ. η "προκαταρκτική χάραξη της γραμμής του Αιγιαλού και τη Παραλίας" και η επικύρωσή τους εν συνεχεία από τις αρμόδιες επιτροπές. Προς αυτή την κατεύθυνση το ΤΕΕ επεξεργάζεται πρόταση προς το ΥΠΕΘΟ.

### 3.3.3. Κτηματογραφήσεις

Όπως προαναφέρεται, η κοινή διαπίστωση του Τεχνικού και Νομικού κόσμου της χώρας, μετά την πρώτη 10ετία σχεδιασμού και λειτουργίας του θεσμού, είναι ότι η δημιουργία του Ε.Κ. και στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας πρέπει να γίνει σύμφωνα με το ισχύον γενικό θεσμικό καθεστώς, δηλαδή τον Ν.2308/95 (όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.3127/03) περί "Κτηματογράφησης για τη Δημιουργία Ε.Κ."

Και αυτό γιατί η 10ετής εμπειρία κατέδειξε ότι η πρόσκληση σε υποβολή δήλωσης δικαιώματος αποτελεί τον μόνο πρόσφορο τρόπο εκκίνησης της διαδικασίας κτηματογράφησης.

Εν συνεχεία ο νομικός έλεγχος της ύπαρξης και έκτασης του δηλωθέντος δικαιώματος με βάση τον τίτλο καθώς και τα συνυποβληθέντα από τον δικαιούχο στοιχεία όπως αυτά προκύπτουν από τα τηρούμενα από τα οικεία Υποθηκοφυλακεία βιβλία, αποτελεί τον πυρήνα της μελέτης κτηματογράφησης και προϋπόθεση για την ορθότητα των πρώτων εγγραφών του Ε.Κ. Ο εν λόγω έλεγχος νομιμότητας των στοιχείων του Ε.Κ. έχει ρητώς θεσμοθετηθεί στο άρθρο 3Α του Ν. 2308/95 (που προστέθηκε με το άρθρο 1 παρ. 12 Ν. 3127/2003) και προβλέπει ότι «Στο πλαίσιο του ελέγχου αυτού εξετάζεται αν ο τίτλος που προσκομίζεται από τον δηλούντα είναι πρόσφορος για την κτήση του δικαιώματος που δηλώθηκε».

Επιπλέον ο συσχετισμός αυτής της δήλωσης με χωρικά δεδομένα, δηλαδή η επιβαλλόμενη στο σύστημα κτηματολογίου γεωαναφορά του δικαιώματος, δεν μπορεί να είναι άλλο από τον προσδιορισμό του προσωρινού ΚΑΕΚ του πολυγώνου / γεωτεμαχίου ακόμη και στις πυκνοκατοικημένες ή αραιοδομημένες αστικές περιοχές. Συχνές αλλαγές αλλά και ελλείψεις στις ονομασίες και τις αριθμήσεις των οδών, λάθη περιγραφής στη σύνταξη των συμβολαίων, συνενώσεις και κατατμήσεις γεωτεμαχίων προς ανέγερση πολυκατοικιών, πολεοδομικές ιδιαιτερότητες προς επίτευξη ταχύτερων ρυθμών ανάπτυξης της οικοδομικής δραστηριότητας, αναντιστοιχίες βεβαρημένων και ιδιοκτητών στα λοιπά εγγραπτά δικαιώματα, κλπ, αποτελούν το αυτονόητο για το τεχνικό κόσμο της χώρας : γεωαναφορά = επιφανειακό πολύγωνο.

Η δημιουργία λοιπόν της όποιας γεωκεντρικής Βάσης του Ε.Κ. απαιτεί αντιστοίχιση, μετά και από τον σχετικό νομικό έλεγχο, δικαιωμάτων με ακίνητα και πρέπει να γίνεται σε ένα και μόνο χρόνο : κατά την υποβολή δήλωσης και την ταυτόχρονη αντιστοίχιση των δικαιωμάτων που προκύπτουν από τους ενεργούς τίτλους και όχι μόνο, στα γεωτεμάχια. Έτσι αποφεύγεται η ταλαιπωρία των δικαιούχων από πολλαπλές δηλώσεις και επισκέψεις στις αρχές και επιτυγχάνεται η μείωση του κόστους του όλου έργου του Ε.Κ..

Επίσης η από νομικής και τεχνικής πλευράς διόρθωση και συνεχής ενημέρωση της Βάσης αυτής, από τη σύνταξή της έως τις πρώτες εγγραφές του Ε.Κ., μπορεί να γίνει μόνο ανά ακίνητο, διαφορετικά διαιωνίζεται το υφιστάμενο προσωποκεντρικό σύστημα με έναν ατελείωτο χρονικά και οικονομικά κύκλο μεταπτώσεων, προσαρμογών, αλλαγών, κλπ.

Οι προβλεπόμενες λοιπόν ενέργειες στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο, όπως εξειδικεύθηκαν και εφαρμόζονται για την εισαγωγή 5,8 εκ. δικαιωμάτων στο ΣΠΕΚ (17% του προβλεπόμενου συνόλου) συνοψίζονται στις ακόλουθες εργασίες :

| A/A         | ΕΡΓΑΣΙΕΣ                                                             |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>I.</b>   | <b>ΣΥΝΤΑΞΗ</b>                                                       |
| 1.          | Σύνταξη πρόχειρου κτηματολογίου και ενημέρωση υποβάθρων              |
| 2.          | Παραλαβή - έλεγχος πληρότητας και κωδικοποίηση δηλώσεων Ε.Κ.         |
| 3.          | Συσχετισμός (εντοπισμός) δικαιωμάτων και γεωτεμαχίων                 |
| 4.          | Πληκτρολόγηση (εισαγωγή στην Β.Δ.) δηλώσεων Ε.Κ.                     |
| 5.          | Δημιουργία Γεωμετρικής Βάσης Ε.Κ.                                    |
| 6.          | Σύνταξη διαγραμμάτων και πινάκων "προσωρινού" Ε.Κ.                   |
| 7.          | Μετατροπή αρχείου δηλώσεων σε αρχείο ΚΑΕΚ                            |
| 8.          | Γεωμετρικός έλεγχος γεωτεμαχίων – δικαιωμάτων (έλεγχος συμβατότητας) |
| 9.          | Έλεγχος νομιμότητας των εγγραφών του "προσωρινού" Ε.Κ.               |
| 10.         | Παραγωγή στοιχείων Α' ανάρτησης (και αποσπασμάτων)                   |
| <b>II.</b>  | <b>ΔΙΟΡΘΩΣΗ</b>                                                      |
|             | <b>Α' Ανάρτηση</b>                                                   |
| 11.         | Παραλαβή αιτήσεων διόρθωσης                                          |
| 12.         | Εξέταση αιτήσεων διόρθωσης γεωμετρίας                                |
| 13.         | Διορθώσεις από αιτήσεις                                              |
| 14.         | Διορθώσεις από αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρίας                         |
| 15.         | Παραγωγή στοιχείων Β' Ανάρτησης                                      |
|             | <b>Β' Ανάρτηση</b>                                                   |
| 16.         | Παραλαβή αιτήσεων – ενστάσεων                                        |
| 17.         | Εξέταση ενστάσεων                                                    |
| 18.         | Διορθώσεις από αιτήσεις                                              |
| 19.         | Διορθώσεις από αποφάσεις επί των ενστάσεων                           |
| 20.         | Παραγωγή στοιχείων 1 <sup>ης</sup> εγγραφής                          |
| <b>III.</b> | <b>ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ</b>                                                     |
| 21.         | Παραλαβή - έλεγχος δηλώσεων / περιλήψεων, χορήγηση βεβαιώσεων        |
| 22.         | Γεωμετρικές μεταβολές                                                |
| 23.         | Έλεγχος νομιμότητας μεταβολών                                        |
| 24.         | Εισαγωγή μεταβολών στην περιγραφή και χωρική Βάση                    |
| <b>IV.</b>  | <b>ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ 1<sup>ου</sup> ΕΓΓΡΑΦΩΝ</b>                            |
| 25.         | Ομογενοποίηση και μοναδικοποίηση στοιχείων                           |

Οι εργασίες αυτές μπορούν πλέον αναλυτικά να προδιαγραφούν και να κοστολογηθούν (Προσάρτημα ΙΙΙ).

Οι βελτιώσεις που προτείνονται στο παρόν σχέδιο και που αφορούν τις ακρίβειες και τα έννομα αποτελέσματα της κτηματογράφησης (Προσάρτημα Ι), έχουν περιληφθεί στις προαναφερόμενες εργασίες.

Νέο στοιχείο όμως της διαδικασίας κτηματογράφησης είναι η προείσπραξη του τέλους κτηματογράφησης κατά το στάδιο της υποβολής δηλώσεων από τους δικαιούχους.

Επιχειρησιακά απαιτείται ιδιαίτερα προσεκτικός σχεδιασμός καθόσον απ' αυτόν κρίνεται το ποσό με το οποίο θα επιβαρυνθεί η κτηματογράφηση (αύξηση κόστους) και το ποσοστό είσπραξης τελών επί του συνόλου των τελικά εγγραφόμενων δικαιωμάτων.

Ο επιχειρησιακός αυτός σχεδιασμός θα πρέπει να απαντά σε :

- Ποιος και με τι εξουσιοδότηση δικαιούται να εισπράττει
- Ποιος βεβαιώνει τα δικαιώματα και τον υπολογισμό / έγκριση της καταβολής στον δικαιούχο.
- Ταμιακή διαδικασία.

Το κόστος της όλης διαδικασίας δεν περιλαμβάνεται στα προαναφερόμενα και για τις ανάγκες της χρηματοοικονομικής ανάλυσης του παρόντος σχεδίου θα αφαιρεθεί από το τέλος.

Πέραν αυτού όμως καθοριστικό ρόλο για την αξιοπιστία, ταχύτητα και οικονομία των προγραμμάτων κτηματογράφησης που θα εκπονηθούν θα διαδραματίσουν :

- η ύπαρξη ή μη των διοικητικών πράξεων που θα καθορίζουν τα δασικά πολύγωνα (δασικός χάρτης) και τις γραμμές αιγιαλού και παραλίας των παρακτίων περιοχών της χώρας, όπως αναλύθηκε στην προηγούμενη παράγραφο,
- η εκμετάλλευση των υφιστάμενων θεματικών μητρώων του ΥΠ.ΓΕ που αφορούν την αγροτική γη.

Ως θεματικά μητρώα του ΥΠ.ΓΕ νοούνται οι διανομές και οι αναδασμοί και το μητρώο αγροτικών εκμεταλλεύσεων .

Οι διανομές και οι αναδασμοί που έχει πραγματοποιήσει το ΥΠ.ΓΕ αφορούν εκτάσεις περίπου 16.000 τ.χλμ της ελληνικής υπαίθρου, δηλαδή το 13% της προς κτηματογράφηση έκτασης.

Μέχρι σήμερα η ένταξη αυτών στο Ε.Κ. γίνεται κατά περιοχή ένταξης κατά την κτηματογράφηση λόγω του ότι οι περιοχές που έχουν ενταχθεί περιλαμβάνουν και μικρές εκτάσεις αναδασμών – διανομών.

Εφόσον το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης του έργου προβλέπει την ένταξη των αγροτικών περιοχών στην Γ΄ και Δ΄ φάση υπάρχει η δυνατότητα ανάληψης δράσης ψηφιοποίησης των στοιχείων αυτών, ώστε να εξασφαλισθεί η ενιαία και γρήγορη ένταξή τους στο Ε.Κ. κατά την εκπόνηση του αντιστοίχου προγράμματος κτηματογράφησης.

Το κόστος ανάληψης της δράσης αυτής από τον φορέα υλοποίησης του Ε.Κ. προβλέπεται να ισοσκελιστεί από τις εκπτώσεις που θα δοθούν στους αντίστοιχους διαγωνισμούς κτηματογράφησης.

Σημαντικότερο όμως στοιχείο των διανομών και των αναδασμών για την αξιόπιστη και οικονομικής εξέλιξη του προγράμματος θεωρείται η εκμετάλλευση του θεματικού μητρώου των αγροτικών εκμεταλλεύσεων (Land Parcels Intensification System – LPIS) που συντάσσει και τηρεί το ΥΠ.ΓΕ βάσει των υποχρεώσεων της χώρας για την χορήγηση των ενισχύσεων στα πλαίσια της αναθεώρησης της ΚΑΠ (από 2005).

Είναι γνωστό ότι μέχρι σήμερα το LPIS καρκινοβατεί λόγω διοικητικών και τεχνοοικονομικών δυσχερειών που δεν χρήζουν ανάλυσης στο παρόν σχέδιο. Πέρα αυτού όμως, εφόσον βάσει του χρονοδιαγράμματος ολοκλήρωσης του Ε.Κ. οι κτηματογραφήσεις των αγροτικών περιοχών αρχίζουν την επόμενη 5ετία, δίνεται χρόνος ολοκλήρωσης του LPIS και προς αυτό θα πρέπει να αναληφθούν διοικητικές δράσεις συντονισμού και υποστήριξης από τον φορέα σύνταξης του Ε.Κ. προς τον φορέα σύνταξης και τήρησης του LPIS.

Η ένταξη του LPIS στις κτηματογραφήσεις για τη δημιουργία του Ε.Κ. θα επέφερε οικονομία από 15-20% για κάθε εγγραφή δικαιώματος σε αγροτικές περιοχές, αφού αφαιρείται επί της ουσίας η πρώτη και απαραίτητη, ιδίως στις αγροτικές περιοχές, εργασία της σύνταξης πρόχειρου κτηματολογίου μέσω κτηματογράφησης φερομένων ιδιοκτητών και η εξ αρχής δημιουργία της γεωμετρικής βάσης των γεωτεμαχίων.

Σύμφωνα με τα παραπάνω και βάσει του χρονικού προγραμματισμού της ολοκλήρωσης του έργου του Ε.Κ. την επόμενη 12ετία θα πρέπει να αναληφθούν δράσεις κτηματογραφήσεων που θα καλύπτουν το υπόλοιπο της χώρας, σε τρεις φάσεις. Ανάλογα με τα δικαιώματα και τα στάδια που θα περιλαμβάνει η κάθε μία θα έχει διάρκεια από 4 έως 5 έτη.

Κομβικό σημείο στην εξέλιξη και επιτυχία του προγράμματος αυτών των κτηματογραφήσεων είναι η ανταπόκριση αλλά κι υποστήριξη του υφιστάμενου και δημιουργούμενου μελετητικού δυναμικού. Από την αποτίμηση της 10ετίας προκύπτει ότι το μελετητικό δυναμικό ανταποκρίθηκε, παρά τις όποιες αναμενόμενες ή μη δυσκολίες, στις ανάγκες του έργου επεγκλωβιζόμενο σταδιακά από τις τάσεις προστατευτισμού που το διέκριναν ως μικρή παραγωγική "κάστα" της χώρας. Η στήριξη και ο συνεχής εκσυγχρονισμός του αποτελεί θεμέλιο λίθο επιτυχίας του προγράμματος και αυτό επιτυγχάνεται με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό επιμέρους σταδίων κτηματογράφησης που θα εξασφαλίζουν συνεχή ροή εργασιών σε ικανό αριθμό μελετητικών – παραγωγικών σχημάτων.

### 3.3.4. Οργάνωση και Λειτουργία του Φορέα Υλοποίησης

Το θέμα της περιφερειακής οργάνωσης, από τον αρχικό σχεδιασμό του 1994 έως και σήμερα, αποτελεί από τα πρώτα ζητούμενα στους στόχους του προγράμματος.

Στην 1<sup>η</sup> Αναθεώρηση του "Στρατηγικού και Επιχειρησιακού Σχεδιασμού του Ε.Κ.", τον Απρίλιο του 2001, η ΚΤ Α.Ε παρουσιάζει τη διεθνή (ευρωπαϊκή) πρακτική, μέσα στην οποία καλείται να οργανώσει το Ε.Κ. στον παρακάτω πίνακα.

**Πίνακας 15 : Οργανωτική Δομή Ευρωπαϊκών Κτηματολογικών Συστημάτων**

| Χώρα                   | Υποθηκ/κεία                | Κτηματ. Γραφεία (ΚΓ)                                        | Κοινό σύστημα                                                 | Παρατηρήσεις                                                    |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Αγγλία-Ουαλία</b>   | 22 υποθ.                   |                                                             |                                                               |                                                                 |
| <b>Αυστρία</b>         | 190 υποθ. – 400 άτομα      | 41 ΚΓ (7 / νομό) – 1365 άτομα                               |                                                               | Υπ. Δικαιοσύνης<br>Υπ. Οικονομικών                              |
| <b>Γερμανία</b>        | ΝΑΙ                        | ΝΑΙ                                                         |                                                               | Υπ. Δικαιοσύνης<br>Υπ. Εσωτερικών                               |
| <b>Κάτω Σαξονία</b>    | ΝΑΙ                        | 1 κεντρικό - 4 περιφ. κέντρα<br>ΚΓ: 52 (1995) – 24 (1997)   |                                                               | Μείωση ΚΓ                                                       |
| <b>Δανία</b>           | 67 υποθ. – 450 άτομα       | 13 περιφ. γραφεία – 1100 άτ.<br>Α.Ε. που ανήκει στο Δημόσιο |                                                               | Υπ. Δικαιοσύνης<br>Υπ. Οικονομικών                              |
| <b>Ελβετία</b>         | 350 υποθ.                  | 21 σε Καντόνια - 20 σε ΟΤΑ                                  |                                                               | 270 Διαπιστ. Τοπ. Γραφ.                                         |
| <b>Εσθονία</b>         | 15 υποθ.                   | 15 ΚΓ                                                       |                                                               |                                                                 |
| <b>Ιταλία</b>          |                            |                                                             | 20 περιφ. κέντρα - 100 γραφεία                                | Υπ. Οικονομικών                                                 |
| <b>Ιρλανδία</b>        | 26 υποθ. ανά νομό          |                                                             |                                                               | Υπ. Δικαιοσύνης                                                 |
| <b>Ισπανία</b>         | 900 υποθ. Ιδιωτικός Τομέας | 59 ΚΓ (εκτίμηση αξιών)                                      |                                                               | Υπ. Δικαιοσύνης<br>Υπ. Οικονομικών                              |
| <b>Νορβηγία</b>        | 87 υποθ.                   | 18 περιφ. γραφεία - 111 ΚΓ ΟΤΑ                              |                                                               |                                                                 |
| <b>Ολλανδία</b>        |                            |                                                             | 1 κεντρικό - 15 περιφ. γραφεία<br>Α.Ε. που ανήκει στο Δημόσιο | 1999: Μείωση σε 7 των περιφ. γραφείων                           |
| <b>Ουγγαρία</b>        |                            |                                                             | 19 περιφ. γραφεία<br>116 σε επίπεδο νομού                     | Υπ. Γεωργίας                                                    |
| <b>Πολωνία</b>         | 314 υποθ.                  | 267 ΚΓ                                                      |                                                               | Πρόσφατα : 49 περιφ.γρ.                                         |
| <b>Σουηδία</b>         | 48 υποθ. – 2000 άτομα      | 63 ΚΓ<br>21 περιφ. κέντρα - 39 σε ΟΤΑ                       |                                                               | Υπ. Δικαιοσύνης<br>Υπ. Περιβάλλοντος<br>1998 :93 Υποθ.-3300 άτ. |
| <b>Τσεχία-Σλοβακία</b> |                            |                                                             | 7 περιφ. γραφεία - 77 ΚΓ<br>5200 άτομα                        |                                                                 |
| <b>Φιλανδία</b>        | 67 υποθ. – 2000 άτομα      | 13 ΚΓ                                                       |                                                               | Υπ. Δικαιοσύνης<br>Υπ. Γεωργίας                                 |

Συνοψίζεται δε ως εξής :

- *Χρήση σύγχρονων τεχνολογιών ICT/ Internet, με συνέπεια την μείωση του αριθμού των περιφερειακών γραφείων και του προσωπικού.*
- *Συνένωση των συναρμοδίων υπηρεσιών (υποθηκοφυλακείων και γραφείων κτηματολογίου) κάτω από ένα κοινό φορέα. Στις περιπτώσεις που αυτό είναι δύσκολο λόγω διοικητικής δομής της χώρας (π.χ. Γερμανία) έχει επιτευχθεί άμεση επικοινωνία και διαδικασίες ταχύτατης ενημέρωσης και αντιστοιχίας δύο βάσεων δεδομένων (στοιχεία των υποθηκοφυλακείων και των χαρτογραφικών δεδομένων).*
- *Λειτουργία των υπηρεσιών και με επιχειρησιακά κριτήρια του ιδιωτικού τομέα, κάτω πάντοτε από την εποπτεία του Δημοσίου. Αυτό έχει ως σκοπό την διασφάλιση της ποιότητας και αξιοπιστίας των δεδομένων με τον έλεγχο του Δημοσίου, την μείωση και περιστολή δαπανών που κρίνονται περιττές, την ανεύρεση ιδίων πόρων και τον προγραμματισμό των υπηρεσιών/ προϊόντων που παρέχουν με βάση όχι μόνον τους γενικούς αναπτυξιακούς στόχους που έχει το Δημόσιο, αλλά και την ζήτηση της αγοράς (χρήστες). Πάντοτε βέβαια το δημόσιο ορίζει ένα άνω όριο τιμών των προϊόντων, καθώς και ένα maximum κέρδος της Υπηρεσίας. Σε περιπτώσεις μεγαλύτερου κέρδους, οι υπηρεσίες υποχρεώνονται να μειώσουν τις τιμές των προϊόντων τους.*
- *Συμμετοχή του ιδιωτικού φορέα στην λειτουργία του συστήματος, μέσω των συμβολαιογράφων και των διαπιστευμένων τοπογράφων. για την τήρηση των κτηματολογικών στοιχείων (σε Γερμανία, Ελβετία κ.α.).*

Ο Ν.2664/98 προβλέπει την λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων ως βασικών μονάδων τήρησης και ενημέρωσης του Ε.Κ. Μελέτες για το πόσα θα είναι αυτά (σε αντικατάσταση των περίπου 400 υποθηκοφυλακείων) και ποια θα είναι η οργάνωσή τους προσδιορίζουν τον αριθμό των εργαζόμενων σ' αυτά στα 2.500 έως 3.000 άτομα.

Ο Ν.3127/2003, αναλογιζόμενος το κόστος αλλά και την οργανωτική αδυναμία να λειτουργήσουν αυτόνομα τα ΜΚΓ, μεταφέρει την αρμοδιότητα της χωρικής ενημέρωσης και τήρησης στην Κεντρική Υπηρεσία. Έτσι σήμερα ένα χρόνο μετά την λειτουργία των πρώτων Κτηματολογικών Γραφείων, στα βιβλία των οποίων έχουν εγγραφεί περίπου 1,3 εκ. δικαιώματα, ελάχιστες χωρικές διορθώσεις ή μεταβολές έχουν πραγματοποιηθεί με αποτέλεσμα αφενός μεν να απαξιώνεται στην ουσία το σύστημα και αφετέρου να δημιουργούνται καθυστερήσεις και τριβές στη λειτουργία του θεσμού.

Πέρα από αυτά, πριν τη λειτουργία των ΜΚΓ σε θεωρητικό επίπεδο αλλά και κατά τη λειτουργία αυτών σε θεσμικό επίπεδο, αρθρώνονται απόψεις από επιμέρους ομάδες κοινωνικών εταίρων του θεσμού, περί συστήματος παράλληλης τήρησης – διόρθωσης για μια 5ετία και στη συνέχεια κύρωση των 1<sup>ων</sup> εγγραφών.

Αυτές οι απόψεις εκκινούν από την αδυναμία λειτουργίας των ΜΚΓ, με τον απαιτούμενο σύγχρονο τρόπο και με την ψηφιακή τεχνολογία του Ε.Κ. Εστιάζονται δε στην εμπλοκή με την Κεντρική Υπηρεσία που δημιουργεί ανυπέρβλητες καθυστερήσεις με αποτέλεσμα την οριστική αναβολή πράξεων που αφορούν την γεωμετρία των ακινήτων. Και αυτό θα μπορούσε να θεωρηθεί η "κορυφή του παγόβουνου" αφού οι επερχόμενες κυρώσεις διοικητικών πράξεων που θα επιφέρουν μεγάλες χωρικές αλλαγές στην ουσία θα καταστήσουν το Ε.Κ. θεσμό εικονικής πραγματικότητας.

Με τα σημερινά δεδομένα και λαμβάνοντας υπόψη τη διεθνή (ευρωπαϊκή) πρακτική, όπως αυτή μπορεί να προσαρμοστεί στα γεωπολιτικά δεδομένα της χώρας, μέσα στο πλαίσιο της επιχειρούμενης από την Ευρωπαϊκή Ένωση πολιτικής εξισορρόπησης των ανισοτήτων και της ανάπτυξης των επιμέρους περιφερειών, η οργάνωση του Ε.Κ. που θα αναπτυχθεί **μέχρι την ολοκλήρωση** του προγράμματος, μπορεί να έχει την ακόλουθη δομή :

**Κεντρική Υπηρεσία** (δημόσιου χαρακτήρα) που ασκεί προγραμματικό, συντονιστικό και διαχειριστικό ρόλο.

**Περιφερειακά Κτηματολογικά Κέντρα – ΠΚΚ** (δημόσιου χαρακτήρα, ένα ανά περιφέρεια εκτός Αττικής και ειδικών περιπτώσεων) που λειτουργούν και διαχειρίζονται την Βάση Δεδομένων των χωρικά υπαγόμενων σ' αυτά Κτηματολογικών Γραφείων.

Σ' αυτά ανήκει η αρμοδιότητα ενημέρωσης των χωρικών μεταβολών, περιοδικών ενημερώσεων και εκτυπώσεων κτηματολογικών φύλλων και διαγραμμάτων, παροχής νομικής και τεχνικής υποστήριξης των "πελατών" του επιμέρους συστήματος, κλπ.

**Κτηματολογικά Γραφεία** (μεικτού χαρακτήρα, όπως τα σημερινά άμισθα υποθηκοφυλακεία) που αποτελούν τις βασικές μονάδες τήρησης της νομικής πληροφορίας με αρμοδιότητες την εγγραφή των πράξεων στα Βιβλία Κτηματολογίου, την τήρηση των κτηματολογικών στοιχείων (ψηφιακή εισαγωγή μεταβολών και διορθώσεων), την έκδοση πιστοποιητικών και αντιγράφων καθώς και την χορήγηση πληροφοριών σε κάθε ενδιαφερόμενο πολίτη, φορέα ή οργανισμό.

**Διαπιστευμένοι Επαγγελματίες** (ιδιώτες συμβολαιογράφοι, τοπογράφοι και άλλοι μηχανικοί, νομικοί, δασολόγοι, κ.α.). Σε πρώτο στάδιο οι διαπιστευμένοι τοπογράφοι και άλλοι μηχανικοί συντάσσουν και υπογράφουν (εγγυώνται) τις χωρικές διορθώσεις και μεταβολές σε περιορισμένη περιοχή και σε τοπικό επίπεδο, ώστε αυτές να εισάγονται στο σύστημα στο περιφερειακό κέντρο, ενώ οι διαπιστευμένοι συμβολαιογράφοι έχουν τη δυνατότητα ψηφιακής μεταβίβασης των συμβολαίων και εν γένει εγγραπτέων πράξεων.

Στο επόμενο στάδιο, μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος σύνταξης, διερεύνηση των αρμοδιοτήτων των διαπιστευμένων επαγγελματιών, σύμφωνα με την εξέλιξη της τεχνολογίας και τις αρχές του e-government.

Για τη δομή αυτή απαιτείται λειτουργία "Κέντρου Χορήγησης και Ελέγχου της Διαπίστευσης" της Κεντρικής Υπηρεσίας.

**Μετά την ολοκλήρωση** της σύνταξης του Ε.Κ. και αφού μέχρι τότε ο θεσμός λειτουργεί, εξαπλούμενος σταδιακά, επί μια 20ετία, η δομή της οργάνωσης του Ε.Κ. θα μετεξελιχθεί σύμφωνα με τις συνθήκες που τότε θα έχουν διαμορφωθεί και τις εξελίξεις της τεχνολογίας των πληροφοριών. Σε αδρές γραμμές η δομή αυτή πρέπει να έχει το ακόλουθο σχήμα :

**Κεντρική Υπηρεσία** (δημόσιου χαρακτήρα) με συντονιστικό και διαχειριστικό ρόλο.

**Γραφεία Κτηματολογίου** (δημόσιου χαρακτήρα) ως μετεξέλιξη των ΠΚΚ, που αποτελούν τις βασικές μονάδες τήρησης του συστήματος του Ε.Κ. με αρμοδιότητες :

- καταχώρηση των εγγραπτέων πράξεων στα Βιβλία Κτηματολογίου
- τήρηση και ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων.

**Γραφεία Εξυπηρέτησης Κοινού – ΓΕΚ** (μετεξέλιξη των ΜΚΓ που διατηρούν τον "χαρακτήρα" τους δηλαδή αυτό των αμίσθων υποθηκοφυλακείων) με αρμοδιότητες :

- ψηφιακή μεταβίβαση αιτήσεων εγγραφής πράξεων
- χορήγηση πιστοποιητικών

- τήρηση αρχείου
- χορήγηση στοιχείων και πληροφοριών στους ενδιαφερόμενους.

**Διαπιστευμένοι Επαγγελματίες** (ιδιώτες συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, μηχανικοί, κλπ) που, πέραν όσων προαναφέρθηκαν στο πρώτο στάδιο λειτουργίας αυτής της δομής, θα αναπτύξουν στο έπακρο τις τεχνολογικές δυνατότητες για την απλούστευση και συντόμευση των διαδικασιών των δικαιοπραξιών προς όφελος της ασφάλειας των συναλλαγών, της εξυπηρέτησης του πολίτη και ανταποδοτικότερης λειτουργίας του συστήματος.

Η επιχειρησιακή ανάπτυξη του οργανωτικού αυτού μοντέλου πρέπει γενικά να ακολουθήσει το "βήμα προς βήμα" σχεδιασμό που θα εξασφαλίζει από το ένα βήμα στο άλλο την πλήρη αποδοχή των εμπλεκόμενων κοινωνικών εταίρων.

Έτσι μέχρι την ολοκλήρωση της ένταξης δίνεται η δυνατότητα :

- α. με τα ΜΚΓ να διατηρηθούν και να μετεξελιχθούν οι ενεργείς δυνάμεις του υφιστάμενου συστήματος μεταγραφών και υποθηκών,
- β. να οργανωθούν σταδιακά και πιθανώς με ευρωπαϊκή συγχρηματοδότηση τα περιφερειακά κέντρα που θα παρέχουν άμεση εξυπηρέτηση στους κοινωνικούς εταίρους του θεσμού,
- γ. οι διαπιστευμένοι επαγγελματίες να λύνουν άμεσα τα θέματα των συναλλασσομένων πολιτών χωρίς να επιβαρύνουν τη λειτουργία του μεταβατικού Κτηματολογικού Γραφείου,
- δ. να προετοιμάζονται μέσα στη 10ετία οι δομές για την οριστική διάρθρωση. Μέχρι τότε οι εργασίες του περιφερειακού κέντρου μπορεί να καλύπτονται με εξωτερική βοήθεια.

Ενώ μετά την ολοκλήρωση της σύνταξης η δομή θα εξασφαλίζει :

- α. Αποτελεσματικότητα βάσει της σταδιακής δόμησης της Κεντρικής και Περιφερειακής Υπηρεσίας (διοίκηση και συντονισμός από κέντρο, λειτουργία σε 15 έως 18 Κτηματολογικά Γραφεία με τήρηση και ενημέρωση κατά μ.ο. 1,9 εκ. δικαιωμάτων)
- β. Άμεση εξυπηρέτηση κάθε ενδιαφερόμενου πολίτη ή φορέα σε Νομαρχιακό ή Δημοτικό επίπεδο σε κάθε ζήτηση γεωπληροφορίας από τα Γραφεία Εξυπηρέτησης Κοινού.
- γ. Αναβάθμιση της ανταποδοτικότητας του συστήματος με την ενεργή συμμετοχή των διαπιστευμένων επαγγελματιών στη λειτουργία του θεσμού, ενισχύοντας την ασφάλεια και την ταχύτητα των συναλλαγών μειώνοντας συγχρόνως το κόστος τους.

Οικονομικά η οργανωτική δομή του συστήματος που πρέπει να αναπτυχθεί έως την ολοκλήρωση του προγράμματος σύνταξης, απαιτεί πόρους για τη λειτουργία της κεντρικής υπηρεσίας, την σταδιακή εγκατάσταση και λειτουργία των περιφερειακών κέντρων που θα διαχειρίζονται τα 34,2 εκ. δικαιωμάτων (αρχικά outsourcing και τελικά in house) και την ίδρυση και λειτουργία του κέντρου χορήγησης και ελέγχου διαπίστευσης των ελεύθερων επαγγελματιών.

### **3.3.5. Μεταβατικά και Οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία**

Ως γνωστό στο πρώτο στάδιο λειτουργίας του θεσμού του Ε.Κ. το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο προβλέπει ότι η τήρηση και ενημέρωση των 1<sup>ων</sup> εγγραφών των περιοχών που εντάσσονται γίνεται από τα Υποθηκοφυλακεία που λειτουργούν ως Κτηματολογικά Γραφεία (Μεταβατικά), στις αρμοδιότητες των οποίων εμπίπτουν οι κτηματογραφημένες περιοχές.

Την απαραίτητη και ελλείπουσα τεχνική υποδομή (προσωπικό και μέσα) την παρέχει, κατά τόπους ή κεντρικά (κεντρικά γίνεται σήμερα), η ΚΤ Α.Ε.

Η λειτουργία τον επόμενο χρόνο περίπου 100 ΜΚΓ για την τήρηση και ενημέρωση των 5,88 εκ. δικαιωμάτων της Α΄ φάσης του προγράμματος καθιστούν άμεση την ανάγκη ίδρυσης και λειτουργίας των ΠΚΚ που θα επιφορτισθούν την κάλυψη της ελλείπουσας τεχνικής υποδομής σε περιφερειακό επίπεδο και ότι ακόμη περιγράφεται στα προηγούμενα.

Παράλληλα κρίνεται αναγκαία η ίδρυση αριθμού ΟΚΓ, ώστε ενιαία να αντιμετωπίζεται η τήρηση και ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων επιλύοντας τα παρουσιαζόμενα προβλήματα και προδιαγράφοντας τις απαιτούμενες διαδικασίες.

Ο αριθμός και η οργάνωση αυτών των οριστικών γραφείων σχετίζεται με την δομή του υφιστάμενου συστήματος μεταγραφών και υποθηκών και ιδίως με την διάκριση των υποθηκοφυλακείων σε έμμισθα και άμισθα.

Από τον πίνακα των έμμισθων υποθηκοφυλακείων φαίνεται ότι επί συνολικού αριθμού 19 έμμισθων υποθηκοφυλακείων στην χωρική αρμοδιότητα των 10 εντάσσονται περιοχές που κτηματογραφούνται.

**Πίνακας 16 : Έμμισθα Υποθηκοφυλακεία**

| Που Εμπλέκονται στην Α΄ Φάση του Ε.Κ. |                    |                  | Που Δεν Εμπλέκονται στην Α΄ Φάση του Ε.Κ. |                   |                  |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Α/Α                                   | Υποθηκοφυλακεία    | Πόλη             | Α/Α                                       | Υποθηκοφυλακεία   | Πόλη             |
| 1                                     | Άρτας              | Άρτα             | 11                                        | Αβίας (Κατερίνης) | Κατερίνη         |
| 2                                     | Ηρακλείου          | Ηράκλειο Κρήτης  | 12                                        | Αθηνών            | Αθήνα            |
| 3                                     | Ιωαννίνων          | Ιωάννινα         | 13                                        | Θεσσαλονίκης      | Θεσσαλονίκη      |
| 4                                     | Νεαπόλεως Λασιθίου | Νεάπολη Λασιθίου | 14                                        | Ιεράπετρας        | Ιεράπετρα        |
| 5                                     | Πατρέων            | Πάτρα            | 15                                        | Κτ. Κω - Λέρου    | Κως              |
| 6                                     | Πειραιώς           | Πειραιάς         | 16                                        | Κτ. Ρόδου         | Ρόδος            |
| 7                                     | Σαλαμίνας          | Σαλαμίνα         | 17                                        | Ναυπλίου          | Ναύπλιο          |
| 8                                     | Χαλανδρίου         | Χαλάνδρι         | 18                                        | Νεάπολης Λακωνίας | Νεάπολη Λακωνίας |
| 9                                     | Χανίων             | Χανιά            | 19                                        | Σάμου             | Σάμος            |
| 10                                    | Χίου               | Χίος             |                                           |                   |                  |

Εξ αυτών τα τρία (3) λειτουργούν σε έδρες περιφερειών (Ηράκλειο, Ιωάννινα, Πάτρα) και το ένα (1) σε έδρα μεγάλης Νομαρχίας (Πειραιάς).

Επίσης εκ των υπολοίπων εννιά (9) δύο (2) λειτουργούν σε έδρες Περιφέρειας (Αθήνα και Θεσσαλονίκη) και δύο (2) αφορούν το ειδικό κτηματολόγιο της Δωδεκανήσου.

Ανάλογη οργανωτική μελέτη μπορεί να καταδείξει την προτεραιότητα ίδρυσης τριών ή τεσσάρων οριστικών γραφείων σε "αντικατάσταση" των λειτουργούντων μεταβατικώς Κτηματολογικών Γραφείων της Πάτρας, Ηρακλείου, Ιωαννίνων και Πειραιά.

Στα πλαίσια της οργανωτικής δομής του θεσμού που προβλέπει τη λειτουργία 15 – 18 Κτηματολογικών Γραφείων κατά την Β΄ φάση του προγράμματος, όταν θα έχει ολοκληρωθεί η εγκατάσταση και λειτουργία των ΠΚΚ, αφενός μεν μπορεί τα πιλοτικά αυτά οριστικά γραφεία να ταυτισθούν με τα αντίστοιχα ΠΚΚ και αφετέρου να ιδρυθούν και κάποια ακόμη Οριστικά Γραφεία με αναδιάρθρωση των αντιστοιχών έμμισθων υποθηκοφυλακείων (π.χ. Αθηνών, Θεσσαλονίκης και Κτηματολογίου Ρόδου ανάλογα με την εξέλιξη της αντίστοιχης δράσης του Ειδικού Κτηματολογίου Δωδεκανήσου).

Επίσης στη Β΄ φάση προβλέπεται και η λειτουργία ικανού πλήθους ΜΚΓ που θα αντικαταστήσουν εν μέρει ή εν όλω τα υφιστάμενα άμισθα υποθηκοφυλακεία.

Κατ' αντιστοιχία σε Γ' φάση λειτουργούν τα αντίστοιχα ΜΚΓ και ιδρύονται τα υπολειπόμενα οριστικά που ταυτοποιούνται με τα ήδη λειτουργούντα ΠΚΚ, ενώ στη Δ' φάση οι δομές αυτές θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εφόσον ο αριθμός των μεταβατικώς λειτουργούντων Κτηματολογικών Γραφείων είναι, και πρέπει να είναι, μικρότερος του αριθμού των υφιστάμενων υποθηκοφυλακείων.

Τέλος, σε τακτό χρονικό διάστημα (π.χ. ολοκλήρωση κτηματογράφησης περιοχής αρμοδιότητας, πενταετία πρώτων εγγραφών, κλπ) το μεταβατικώς λειτουργούν Κτηματολογικό Γραφείο μετατρέπεται σε ΓΕΚ και έτσι εισερχόμεθα στις συνθήκες μόνιμης λειτουργίας του θεσμού.

Με τα περιγραφόμενα αντιμετωπίζεται στην ουσία, με υφιστάμενες δομές, ο έλεγχος νομιμότητας των εγγραφών στα Βιβλία Κτηματολογίου που είναι και το κομβικό σημείο της όλης μετάπτωσης του υφιστάμενου συστήματος στο νέο αφού :

- α. η δημιουργία νέων δομών απαιτεί πόρους που δύσκολα βρίσκονται σε παρόμοια έργα καθολικής υπηρεσίας και αναδιατάσσουν παραγωγικές δυνάμεις που μέχρι σήμερα, λειτουργώντας με συγκεκριμένο τρόπο, συνέβαλαν στην κοινωνική συνοχή και
- β. η επί πολλά χρόνια στερεότυπη και μη ενιαία αντιμετώπιση του ελέγχου αυτού από τους κατά τόπους εξουσιοδοτημένους αρμοδίους, δημιουργεί δυσκολίες τύπου και ουσίας στην προσαρμογή στις συνθήκες εργασίας του νέου συστήματος, δημιουργώντας καθυστερήσεις και εμπλοκές στις συναλλαγές.

Η σύγκλιση των αντιφάσεων αυτών επιτυγχάνεται με ανάληψη δράσεων κοινωνικού διαλόγου, κινήτρων και εκπαίδευσης των μέχρι σήμερα εμπλεκόμενων αλλά και τυποποίησης, υποστήριξης και συντονισμού όλων των νεοεισαγόμενων διαδικασιών, όπως ενδεικτικά αναφέρονται στην παράγραφο για τις βελτιώσεις του λειτουργούντος κτηματολογίου.

Για την υλοποίηση όλων αυτών απαιτούνται ολοκληρωμένες οργανωτικές και οικονομικές μελέτες.

### **3.3.6. Δημοσιότητα**

Το πρόγραμμα του Ε.Κ., ως νέος θεσμός της ελληνικής κοινωνίας, απαιτεί δράσεις "προπαγάνδας" που δηλώνοντας το πρόβλημα της ανυπαρξίας του θεσμού και τις δυσκολίες υλοποίησής του, θα αναδεικνύουν τα πραγματικά οφέλη της λειτουργίας τους.

Ο φορέας υλοποίησης του έργου αν και εξ αρχής αντελήφθη την σημασία της δράσεως αυτής τελικώς μέχρι σήμερα πλημμελώς την έχει αναλάβει. Και αυτό γιατί μπορεί στην περίοδο των δηλώσεων να υλοποιήθηκαν προγράμματα δημοσιότητας που είχαν στόχο την υποβολή δηλώσεων από τους δικαιούχους, στη συνέχεια όμως και πιθανώς λόγω έλλειψης πόρων, δεν πραγματοποιήθηκε κανένα ευρύ πρόγραμμα προετοιμασίας των χρηστών του νέου συστήματος είτε των πολιτών είτε των ειδικευμένων επιστημόνων που εμπλέκονται με αυτό.

Έτσι η ελληνική κοινωνία, ενώ στην αρχή υλοποίησης του θεσμού είχε ενστερνιστεί το Ε.Κ. (όπως φαίνεται από έρευνες της ΚΤ ΑΕ το 1999, βλέπε 1<sup>η</sup> Αναθεώρηση Προγράμματος, Απρίλιος 2001), σήμερα με την απουσία "θετικής" δημοσιότητας, την παρουσία "αρνητικών" δημοσιευμάτων λόγω εμπλοκής του προγράμματος στα όργανα της Ε.Ε. και τον "θόρυβο" από τη λειτουργία των ΜΚΓ, αμφισβητεί όχι την αξία αλλά την αποτελεσματικότητα του θεσμού του Ε.Κ.

Πρέπει λοιπόν άμεσα να αναληφθεί δράση δημοσιότητας που μετά από επιχειρησιακό σχεδιασμό θα υλοποιήσει γενικά και ειδικά προγράμματα για πολίτες – δικαιούχους, χρήστες, παράγοντες, ομάδες πληθυσμού, κλπ σε περιοδική βάση και σε επίπεδο χώρας – περιφέρειας αλλά και ΟΤΑ πριν, κατά και μετά την κτηματογράφηση.

### 3.3.7. Συντήρηση, Επικαιροποίηση και Εκμετάλλευση Χωρικών Δεδομένων

Από την μέχρι σήμερα πορεία του προγράμματος στο επίπεδο των χωρικών δεδομένων και των τοπογραφικών υποβάθρων, από τα οποία προκύπτουν τα κτηματολογικά διαγράμματα, καταλήγουμε στις εξής διαπιστώσεις :

- Η σύνταξη των διαγραμμάτων δεν συνδέεται με τις απαραίτητες διαδικασίες και τεχνικές ενημέρωσής τους.
- Από την εμπειρία της λειτουργίας των ΜΚΓ και από νομικές "επιταγές" η ενημέρωση των χωρικών στοιχείων του λειτουργούντος κτηματολογίου, όπως σήμερα γίνεται, δεν εξασφαλίζει και την ενημέρωση του υποβάθρου (μόνο μεταβολές ορίων).
- Η σύγχρονη τεχνολογία οδηγεί σε χρήση υποβάθρων που είναι ψηφιακές εικόνες και όχι διαγράμματα.
- Ο ΟΚΧΕ, εκτός από φορέας τήρησης και ενημέρωσης του Ε.Κ., καλείται να παίζει και τον ρόλο του οργανισμού χαρτογραφήσεων της χώρας με ανάπτυξη και ενημέρωση γεωγραφικών βάσεων που η χώρα έχει ανάγκη αλλά επιβάλλουν και οι διεθνείς υποχρεώσεις της.
- Η καλύτερη προβολή του έργου του Ε.Κ. είναι η διάθεση προϊόντων τοπικής κλίμακας σε αρμόδιους φορείς και ιδιώτες, ώστε να αποδεικνύονται "εν τοις πράγμασι" τα οφέλη του Ε.Κ.
- Παρ' όλη την έλλειψη οργάνωσης στα γεωδεδομένα της χώρας, οι δημόσιοι και ιδιωτικοί φορείς πληρώνουν αρκετά εκατομμύρια ευρώ ετησίως για την απόκτηση αυτών που απαιτούνται για την υλοποίηση των έργων τους, χωρίς ο ΟΚΧΕ να καρπούται κάποιο σημαντικό κομμάτι αυτών.

Σύμφωνα με τα παραπάνω καταδεικνύεται η ανάγκη ανάληψης δράσης από τον φορέα υλοποίησης του έργου για τη συντήρηση, επικαιροποίηση και εκμετάλλευση των χωρικών δεδομένων του Ε.Κ. που θα περιλαμβάνει :

- α) Πρόγραμμα ενημέρωσης υφιστάμενων τοπογραφικών διαγραμμάτων κλ. 1:1000, πέρα των μεταβολών των ορίων.
- β) Σχεδιασμός των στοιχείων της ενημέρωσης των κτηματολογικών διαγραμμάτων 1:1000 που θα προέλθουν από αληθείς ορθοφωτοχάρτες μεγάλης κλίμακας.
- γ) Πρόγραμμα κάλυψης και ενημέρωσης συνδυαστικού ψηφιακού προϊόντος εικόνας και βασικών γραμμών δικτύων για 1:5000 της χώρας από ΟΚΧΕ.
- δ) Πρόγραμμα ενημέρωσης των στοιχείων χρήσεως γης
- ε) Πρόγραμμα ενημέρωσης των στοιχείων δασών και δασικών εκτάσεων
- στ) Πρόγραμμα marketing
- ζ) Σχέδιο τιμολόγησης προϊόντων και διαδικασίας χορήγησης σε δημόσιους, δημοτικούς και ιδιωτικούς φορείς ανάλογα με την εμπλοκή τους στο έργο.

### **3.4. ΚΟΣΤΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ**

#### **3.4.1. Κοστολόγηση Δράσεων**

Όπως έχει προαναφερθεί, σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση των δράσεων ως σύνολο ενεργειών και έργων στο παρόν σχέδιο έπαιξε ο προγραμματισμός της ΚΤ ΑΕ και η ένταξη υποπρογράμματος "Υποδομές δεδομένων και τεχνολογίας πληροφοριών για ένα σύγχρονο κτηματολόγιο" στο Επιχειρησιακό ΚτΠ του Γ' ΚΠΣ.

Έτσι η "δομή" των δράσεων προσπαθεί, όπου είναι εφικτό, να παρουσιάζει ανεξάρτητα τα έργα που συγχρηματοδοτούνται από το Γ' ΚΠΣ, ώστε να διευκολύνεται και η χρηματοοικονομική ανάλυση του όλου έργου.

Ένα δεύτερο στοιχείο των δράσεων είναι ότι κάποιες απ' αυτές αφορούν και την ολοκλήρωση της σύνταξης αλλά και την λειτουργία του Ε.Κ. έως την ολοκλήρωση. Στην παράγραφο αυτή παρουσιάζεται η συνολική κοστολόγηση της δράσης ενώ ο επιμερισμός του κόστους για τη σύνταξη και για τη λειτουργία γίνεται στις επόμενες παραγράφους.

Τέλος, το κόστος διαφόρων ενεργειών / έργων των δράσεων υπολογίζεται είτε από οικονομικά στοιχεία που έχουν συλλεγεί και επεξεργασθεί από την ΚΤ ΑΕ κατά την 10ετή εξέλιξη του προγράμματος είτε από οικονομικά στοιχεία παρεμφερών έργων.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η κοστολόγηση των δράσεων έχει ως εξής :

#### **Υποδομές Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών**

##### **1. Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Γεωδαιτικού Δικτύου**

Η κοστολόγηση του Ελληνικού Συστήματος Παροχής Υπηρεσιών Θέσης (HEPOS) που θα παρέχει σε εθνικό επίπεδο RTK-GPS, βασίζεται κατά την πρόταση της ΚΤ ΑΕ στη διεθνή εμπειρία για αντίστοιχα έργα και προϋπολογίζεται σε 4.500.000 €.

##### **2. Δημιουργία ενιαίων βασικών υποβάθρων**

- α. Παραγωγή υποβάθρων για τις αστικές περιοχές  
Οι "αληθείς" ορθο-ανηγμένες εικόνες κοστολογούνται στην πρόταση της ΚΤ ΑΕ βάσει της διεθνούς εμπειρίας όπως αυτή μεταφέρθηκε από τους τεχνικούς συμβούλους της ΕΕ από το JRC σε 400 €/τ.χλμ  
Η τιμή όμως αυτή αφορά εκτεταμένες, συνεχείς αστικές εκτάσεις. Λόγω του μεγάλου πλήθους των ελληνικών οικισμών αυτή εκτιμάται ότι θα πρέπει να ανέλθει κατά μ.ο. στα 700 €/τχλμ
- β. Παραγωγή υποβάθρων για το σύνολο της χώρας  
Οι ορθοφωτοχάρτες κλ. 1:5000 για το σύνολο της χώρας κοστολογούνται στην πρόταση της ΚΤ ΑΕ βάσει της διεθνούς εμπειρίας όπως αυτή μεταφέρθηκε από τους τεχνικούς συμβούλους της ΕΕ από το JRC σε 40 €/τ.χλμ  
Και εδώ λόγω του εντόνου αναγλύφου και μη ύπαρξης ενιαίου DTM για τη χώρα, η τιμή θα πρέπει να ανέλθει στα 50 €/τχλμ.

- γ. Ψηφιοποίηση γραμμών βασικών δικτύων & υλοποιημένων ορίων  
Η ψηφιοποίηση των γραμμών του υδρογραφικού και οδικού δικτύου και των υλοποιημένων ορίων, που δεν αποτελούν έργο του Γ΄ ΚΠΣ, ολοκληρώνουν τη δημιουργία των ενιαίων υποβάθρων. Οι ψηφιοποιήσεις αυτές κοστολογούνται κατ' αντιστοιχία των υποβάθρων.
- i. Ψηφιοποιήσεις κλ. 1:1000 : Η κοστολόγηση γίνεται βάσει ωριαίας απόδοσης εκτιμώντας το πλήθος των γραμμών που θα πρέπει να ψηφιοποιηθούν ανά πινακίδα για μία τυπική αστική περιοχή σε 1.000€/τ.χλμ
  - ii. Ψηφιοποιήσεις κλ. 1:5000 : Η κοστολόγηση γίνεται βάσει ωριαίας απόδοσης εκτιμώντας το πλήθος των γραμμών που θα πρέπει να ψηφιοποιηθούν ανά πινακίδα για μια τυπική αγροτική περιοχή σε 12€/τ.χλμ

### 3. Βελτίωση και ανάπτυξη του ΣΠΕΚ

Το κόστος των σχετικών δράσεων έχει εκτιμηθεί με βάση τις ισχύουσες τιμές αγοράς για αντίστοιχα έργα πληροφορικής στην Ελλάδα. Αναλυτικότερα, στο έργο αυτό περιλαμβάνονται τα υποέργα :

- α. Κύριο και εφεδρικό κέντρο δεδομένων : 4.100.000 €
- β. Δίκτυα – Ασφάλεια : 4.800.000 €
- γ. MIS : 400.000 €
- δ. Εφαρμογές για τη διαχείριση συλλεγόμενων πληροφοριών και δεδομένων.  
Με βάση την ανάλυση της ΚΤ για τις απαιτούμενες νέες εφαρμογές : 1.070.000 €
- ε. Εφαρμογές για τις νέες κτηματογραφήσεις.  
Με βάση την ανάλυση της ΚΤ για τις απαιτούμενες νέες εφαρμογές : 3.400.000 €

ήτοι συνολικά : 14.770.000 €

### 4. Προετοιμασία ένταξης του Ειδικού Κτηματολογίου Δωδεκανήσου

Αφορά τις ψηφιοποιήσεις του αρχείου των εν λόγω Γραφείων Κτηματολογίου όπως αυτό εκτιμήθηκε με βάση τις εκθέσεις ειδικών Επιτροπών που είχαν συσταθεί για το συγκεκριμένο σκοπό στο παρελθόν από την Κτηματολόγιο ΑΕ και τον ΟΚΧΕ. Κοστολογείται με βάση τις ημερήσιες αποδόσεις και προϋπολογίζεται σε : 2.300.000 €

## **Δασικοί Χάρτες & Αιγιαλός – Παραλία**

- 1. Από την εμπειρία της μέχρι σήμερα παραγωγικής διαδικασίας το κόστος ανά στρέμμα προσεγγίζεται ως εξής :

| Εργασίες Κατάρτισης Δασικών Χαρτών                                                                                          | Κόστος<br>(€/ στρέμμα) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Παραγωγή ορθοφωτοχαρτών 1945 (1960)                                                                                         | 0,40                   |
| Φωτοερμηνεία και απόδοση οριογραμμών δασικών εκτάσεων από Α/Φ παλαιότερης και πρόσφατης λήψης                               | 0,70                   |
| Επιβεβαίωση οριογραμμών - Έλεγχος υπαίθρου                                                                                  | 0,20                   |
| Επεξεργασία υφιστάμενων δεδομένων, όπως Κτηματικοί Χάρτες (Ν 248/1976), σχέδια πόλεων, διανομές εποικισμού του Υπ. Γεωργίας | 0,35                   |
| Χωρική και χρονική ανάλυση των ορίων των δασικών εκτάσεων και προσδιορισμός του χαρακτήρα (δασικός / μη δασικός)            | 0,55                   |
| Γεωγραφική Βάση Δεδομένων                                                                                                   | 0,20                   |
| Εντοπισμός και οριοθέτηση των διοικητικών πράξεων της Δασικής Υπηρεσίας                                                     | 0,20                   |
| Έλεγχος της απόδοσης των ορίων και του χαρακτήρα των εκτάσεων                                                               | 0,20                   |
| Διορθώσεις και προσαρμογή - Προσωρινός Δασικός Χάρτης                                                                       | 0,20                   |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                                                                                                               | <b>3,00</b>            |

Σύμφωνα με τα παραπάνω και την εκτίμηση των βασικών μεγεθών του έργου (έκταση 60.000 τ.χλμ), ο προϋπολογισμός του έργου της κατάρτισης των Δασικών Χαρτών ανέρχεται σε 180.000.000 € (πλέον ΦΠΑ).

Το κόστος αυτό θεωρείται πολύ υψηλό και θα πρέπει να σχεδιασθούν τεχνικές και διαδικασίες μείωσής του.

Προς αυτή την κατεύθυνση η ΚΤ ΑΕ συμπεριέλαβε τις δύο πρώτες ενέργειες, ως ένα έργο που αφορά τα υπόβαθρα κατάρτισης των δασικών χαρτών και πρόδρομο προϊόν αυτής καθ' αυτής της σύνταξης του Δασικού Χάρτη, στα συγχρηματοδοτούμενα υποέργα του Γ' ΚΠΣ και υπολογίζονται στο κόστος ολοκλήρωσης.

Το ποσό με το οποίο όμως εντάσσονται είναι 8.300.000 €.

Και αυτό διότι σύμφωνα με μεθοδολογική μελέτη που εκπονείται από το JRC Mars, οι εργασίες αυτές αν εκπονηθούν σε 100.000 τ.χλμ (και όχι 60.000 που τελικά εκτιμούμε τις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις) θα στοιχίσουν :

#### Ορθοφωτοχάρτης 1945 (1960)

Η τιμή προσδιορίστηκε στα 0,013 €/στρ. και θα καλυφθούν 100.000.000 στρ.

(Η τιμή αυτή είναι το 1/3 της προϋπολογιζόμενης για παραγωγή ορθοφωτοχαρτών. Στα μέχρι σήμερα προγράμματα αυτή ήταν της τάξης του 1/2).

#### Οριοθέτηση (φωτοερμηνεία) σε ιστορικά και πρόσφατα υπόβαθρα

Προσδιορίστηκε ότι η απόδοση ενός χειριστή είναι 1ωρ/1000 στρ.

Αν η ανθρωποώρα προσφέρεται με 35 € τότε η τιμή είναι 0,035 €/στρ (δηλαδή στο 1/10 του απολογιστικού κόστους). Η φωτοερμηνεία σε ιστορικό και πρόσφατο υπόβαθρο θα καλύψει 200.000.000 στρ.

Η απόδοση αυτή θεωρείται υπερτιμημένη και προτείνεται τιμή 0,05 €/στρ.

Οι υπόλοιποι απαιτούμενοι πόροι για την ολοκλήρωση της δράσης πρέπει να προστεθούν από τον αρμόδιο φορέα υλοποίησης της δράσης που είναι το ΥΠ.ΓΕ. Αυτοί δε προϋπολογίζονται στο 80% του απολογιστικού κόστους των υπολειπομένων ενεργειών, δηλαδή σε 1,5 €/στρ. ή 90 εκ. € για το σύνολο του αντικειμένου.

2. Η ολοκλήρωση της δράσης όσο αφορά τον καθορισμό του **Αιγιαλού και της Παραλίας** απαιτεί τις εξής ενέργειες :

- α. Παραγωγή κατάλληλων υποβάθρων
- β. Φωτοερμηνεία για την προκαταρκτική χάραξη γραμμών αιγιαλού, παραλίας, οχθών και παρόχθιων ζωνών
- γ. Επιβεβαίωση της προκαταρκτικής χάραξης από την αρμόδια Επιτροπή
- δ. Διορθώσεις στην χάραξη
- ε. Ανάρτηση
- στ. Ενστάσεις / Διορθώσεις

Από τις ενέργειες αυτές οι δύο πρώτες ως ένα έργο περιλαμβάνονται στα συγχρηματοδοτούμενα έργα του Γ΄ ΚΠΣ και επομένως υπολογίζονται στο κόστος ολοκλήρωσης του προγράμματος.

Εκ των προαναφερομένων οι δύο πρώτες προεκτιμώνται από την ΚΤ ΑΕ στα 2.300.000€ και καλύπτουν έκταση 16.000 τ.χλμ. Δηλαδή προεκτιμάται ότι η παραγωγή υποβάθρων θάχει κόστος της τάξης των 150 €/τ.χλμ και η φωτοερμηνευτική χάραξη των γραμμών κόστος της τάξης των 50 €/τ.χλμ.

Τα κόστη αυτά χρήζουν περαιτέρω ανάλυσης και τεκμηρίωσης αλλά για τις ανάγκες του παρόντος σχεδίου γίνονται κατ' αρχάς αποδεκτά, αφού η πιθανολογούμενη αύξησή τους δεν επιφέρει ουσιαστικές αλλαγές στα απρόβλεπτα έξοδα της χρηματοοικονομικής ανάλυσης.

Οι υπόλοιποι απαιτούμενοι πόροι που αφορούν στην ουσία έξοδα για τη λειτουργία των επιτροπών που προβλέπει ο Ν.2971/2001 και απαρτίζονται από δημόσιους υπαλλήλους, πρέπει να προστεθούν από τον αρμόδιο φορέα υλοποίησης της δράσης που είναι το ΥΠΕΘΟ.

## **Κτηματογραφίες**

Η κτηματογράφηση, ως βασική τεχνικά και οικονομικά δράση για τη σύνταξη του Ε.Κ. που απαιτεί πάνω από το 80% της επένδυσης, αποτελούσε μέχρι σήμερα σημείο αστοχίας των προηγούμενων σχεδίων. Αυτό συνέβη γιατί υπήρξε σημαντική αστοχία στον υπολογισμό των εγγραφών στις κτηματογραφηθείσες περιοχές αλλά και γιατί λόγω του πιλοτικού χαρακτήρα των μέχρι σήμερα εκπονούμενων προγραμμάτων δεν επέτρεπε τον προσδιορισμό του κόστους 1<sup>ης</sup> εγγραφής ενός δικαιώματος με στοιχεία αποδόσεων επί των απαιτούμενων εργασιών.

Σήμερα πλέον θεωρούμε ότι οι απαιτούμενες εργασίες και οι αντίστοιχες προδιαγραφές τους έχουν προσδιορισθεί επακριβώς, ενώ ως εργασίες έχουν επαναληφθεί σε διάφορες συμβάσεις κτηματογράφησης και επομένως μπορεί να γίνει πλέον αναλυτική κοστολόγηση

Καταθέτουμε, ως προσάρτημα του παρόντος σχεδίου (Προσάρτημα ΙΙΙ), ένα σχέδιο ανάλυσης τιμών του κόστους εγγραφής δικαιώματος, πιστεύοντας ότι έτσι συμβάλλουμε στον πραγματικό προσδιορισμό του 80% του κόστους του έργου που θα υπεισέρχεται σε κάθε αναθεώρηση του Επιχειρησιακού Σχεδίου του έργου ως σταθερή παράμετρος και όχι σαν παράμετρος δεκτική αστοχίας και αμφισβήτησεων.

Με βάση τα παραπάνω η δράση των κτηματογραφήσεων κοστολογείται ως ακολούθως :

1. Κτηματογραφήσεις

α. *Περιοχές εντός σχεδίου πόλεων (κλ. 1:1000)*

Βάσει της ανάλυσης τιμών που δίδεται στο Προσάρτημα ΙΙΙ το κόστος για την 1<sup>η</sup> εγγραφή κάθε δικαιώματος ανέρχεται στα 35 €, ως μέσος όρος του κόστους των πυκνοδομημένων και αραιοδομημένων αστικών περιοχών. Επειδή όμως η διακύμανση περί του Μ.Ο που οφείλεται στις διαφορές του λόγου Ν/Μ (δικαιώματα ανά γεωτεμάχιο) είναι μεγάλη (διαφορές αρτιότητας, συντελεστή δόμησης, κλπ) προτείνεται η τιμολόγηση των υποπρογραμμάτων των κτηματογραφήσεων να γίνεται με τιμές Μ και Ν και όχι ανά 1<sup>η</sup> εγγραφή. Αν εφαρμοσθεί μια τέτοια πολιτική τιμολόγησης (βλέπε Προσάρτημα ΙΙΙ) αναμένεται μείωση κατά Μ.Ο της τάξης του 8%. Αυτό ούτως ή άλλως έγινε και στις τιμές των Α & Β Πιλοτικών Προγραμμάτων που έδιναν τιμές για Μ και Ν, σε σχέση με το 1<sup>ο</sup> Κυρίως Πρόγραμμα που έδινε τιμή μόνο για την 1<sup>η</sup> εγγραφή.

Πέραν αυτού, εφόσον οι κτηματογραφήσεις θα ανατεθούν με οικονομική προσφορά και με την προϋπόθεση της ύπαρξης σαφών προδιαγραφών και κανόνων επιμέτρησης, οι συνθήκες της αγοράς και του ελεύθερου ανταγωνισμού επιτρέπουν να υπολογίζουμε και μια έκπτωση της τάξης του 7%.

Έτσι το κόστος κτηματογράφησης στις εντός σχεδίου περιοχές μπορεί να προϋπολογισθεί στα 30 €/δικαίωμα.

β. *Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεων (κλ. 1:5000)*

Βάσει της ανάλυσης τιμών που δίδεται στο Προσάρτημα ΙΙΙ το κόστος για την 1<sup>η</sup> εγγραφή κάθε δικαιώματος ανέρχεται στα 67 €.

Στις κτηματογραφήσεις αυτών των περιοχών καθοριστική παράμετρος μείωσης του προϋπολογιζόμενου κόστους θα είναι η χρήση του LPIS. Αν αυτό επιτευχθεί αναμένεται μείωση του κόστους κατά 10-15%.

Επιπλέον, για τους λόγους που αναφέρθηκαν και στις αστικές κτηματογραφήσεις υπολογίζεται μια έκπτωση στις τιμές προσφοράς της τάξης του 7%.

Έτσι το κόστος κτηματογράφησης στις εκτός σχεδίου περιοχές μπορεί να προϋπολογισθεί στα 55 €/δικαίωμα.

Λόγω της μεγάλης αβεβαιότητας για τη χρήση του LPIS στην χρηματοοικονομική ανάλυση της ολοκλήρωσης της σύνταξης του Ε.Κ. πρέπει να προβλεφθεί αντίστοιχο αποθεματικό για κάλυψη πιθανής αστοχίας.

2. Λειτουργία Επιτροπών εξέτασης ενστάσεων

Το πλήθος των ενστάσεων που θα διαβιβαστούν στις Επιτροπές από τα στοιχεία των τριών προγραμμάτων και τις προτεινόμενες βελτιώσεις εκτιμάται ότι θα είναι περίπου το 8% των δικαιωμάτων.

Βάσει της μέχρι σήμερα απόδοσης των Επιτροπών αυτών και των οικονομικών στοιχείων της ΚΤ ΑΕ το κόστος τους υπολογίζεται σε 12 €/ένστ. Με τις προτεινόμενες βελτιώσεις αυτό μπορεί να κατέλθει στα 10 €/ένστ.

3. Αποστολή αποσπασμάτων

Από στατιστικά στοιχεία της Α' φάσης εκτιμάται ότι το πλήθος των φακέλων που θα αποσταλεί θα είναι το 45% των δικαιωμάτων. Η μέση τιμή ταχυδρόμησης είναι 1 €/φακ.

#### 4. Εγκατάσταση Γραφείων Κτηματολογίου

Από την μέχρι σήμερα εμπειρία εκτιμάται ότι κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης για την εξυπηρέτηση της συλλογής και αρχειοθέτησης 200.000 δικαιωμάτων, απαιτείται χώρος 300 τμ. Το κόστος ενοικίασης και λειτουργίας του χώρου υπολογίζεται σε 10€/τμ. τον μήνα.

Για διάρκεια λειτουργίας του γραφείου 36 μήνες έχουμε δαπάνη 0,5 €/δικ.

Στα επόμενα οι τρεις τελευταίες ενέργειες ανάγονται στο δικαίωμα και κοστολογούνται συνολικά με 1,75 €/δικ.

#### **Οργάνωση και Λειτουργία του Φορέα Υλοποίησης**

Στη δράση αυτή προϋπολογίζονται οι δαπάνες της περιφερειακής οργάνωσης και λειτουργίας της ΚΤ ΑΕ για να επιτελεί το έργο της σύνταξης αλλά και της λειτουργίας του Ε.Κ. και ξεχωριστά οι δαπάνες συντήρησης και αναβάθμισης του ΣΠΕΚ.

##### 1. Δαπάνες οργάνωσης και λειτουργίας του Φορέα Υλοποίησης

Η ΚΤ ΑΕ από τα στοιχεία της μέχρι σήμερα λειτουργίας της αλλά και την προβλεπόμενη ανάπτυξη της εκτιμά το μεν σημερινό ετήσιο κόστος της σε 10.000.000 €, την ετήσια δε αύξηση ότι θα είναι της τάξης του 8% για την περίοδο 2005 – 2015. Έτσι το συνολικό κόστος μέχρι και το 2016 προϋπολογίζεται σε 200.000.000 €.

Αυτά επιμερίζονται περίπου κατά το ήμισυ σε δαπάνες λειτουργίας και ανάπτυξης της εταιρείας και κατά το ήμισυ σε δαπάνες υποστήριξης των Κτηματολογικών Γραφείων.

Σύμφωνα με την γενίκευση των παραδοχών της χρηματοοικονομικής ανάλυσης (βλέπε § 3.6) η πρόβλεψη αυτή της ΚΤ ΑΕ ανταποκρίνεται στους στόχους του παρόντος σχεδίου με μια προσαρμογή της τάξης του 5%, ήτοι :

α. Από τα 100.000.000 € που αναλογίζουν στις δαπάνες οργάνωσης και ανάπτυξης της εταιρείας, το 40% επιμερίζεται σε δαπάνες διαχείρισης των προγραμμάτων σύνταξης, δηλαδή 40.000.000 €.

β. Το κόστος για τη λειτουργία του συστήματος κατανέμεται κατά 80% στη λειτουργία της ΚΥ, ήτοι 48.000.000 €.

γ. Η περιφερειακή οργάνωση, δηλαδή η ίδρυση και λειτουργία των ΠΚΚ απαιτεί το υπόλοιπο 20% και την προαναφερόμενη προσαύξηση, ήτοι 18.000.000 €.

##### 2. Συντήρηση και αναβάθμιση ΣΠΕΚ

Οι ετήσιες δαπάνες συντήρησης και αναβάθμισης του συστήματος από τις μελέτες που έχουν εκπονηθεί, προϋπολογίζεται σε 1.500.000 €. Αν υπολογίσουμε ότι η δαπάνη αυτή θα επιβαρύνει το έργο για οκτώ (8) χρόνια, αφού έως το 2008 καλύπτεται απ' το υποπρόγραμμα Υποδομών Δεδομένων και Πληροφοριών του Γ' ΚΠΣ, αυτή συνολικά ανέρχεται στα 12.000.000 €.

#### **Μεταβατικά και Οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία**

Στη δράση αυτή κοστολογείται η ίδρυση των ΜΚΓ και η λειτουργία των ΟΚΓ, καθ' όσον η υποστήριξη των ΜΚΓ γίνεται από την Κ.Υ ή τα ΠΚΚ και η ίδρυση των ΟΚΓ πραγματοποιείται κατά την πρωθύστερη λειτουργία των, ως ΠΚΚ.

Η ίδρυση ενός τυπικού ΜΚΓ από τα μέχρι σήμερα στοιχεία, προϋπολογίζεται σε 100.000 €.

Η λειτουργία των ΟΚΓ προεκτιμάτε από την ΚΤ ΑΕ σε 100.000.000 € έως το 2015.

Βάσει της επακολουθούσας γενικευμένης χρηματοοικονομικής ανάλυσης του παρόντος σχεδίου η δαπάνη αυτή πρέπει να αυξηθεί κατά 50% για να ανταποκριθεί στους στόχους και τις πολιτικές του προγράμματος ολοκλήρωσης του Ε.Κ. εντός της προσεχούς 12ετίας. Δηλαδή για την ίδρυση των απαιτούμενων ΜΚΓ και τη λειτουργία των αντίστοιχων ΟΚΓ απαιτούνται έως την ολοκλήρωση του προγράμματος (βλέπε § 3.6) 154.000.000 €.

### **Πρόγραμμα Δημοσιότητας**

Βάσει των περιγραφόμενων στην αντίστοιχη δράση το πρόγραμμα δημοσιότητας μπορεί να διαρθρωθεί σε προγράμματα ενημέρωσης των πολιτών και προγράμματα ενημέρωσης των χρηστών.

1. Προγράμματα ενημέρωσης των πολιτών  
Από τα στοιχεία της ΚΤ ΑΕ για αντίστοιχα προηγούμενα παρόμοια προγράμματα και θεωρώντας ότι θα πραγματοποιηθούν δέκα (10) προγράμματα (ένα ανά έτος από 2005), ο προϋπολογισμός τους ανέρχεται στα 10.000.000 €.
2. Προγράμματα ενημέρωσης χρηστών  
Από τα στοιχεία της ΚΤ ΑΕ για τα προγράμματα ενημέρωσης και εκπαίδευσης που πραγματοποιήθηκαν προς συμβολαιογράφους, νομικούς, μηχανικούς, κλπ, προϋπολογίζεται ετησίως κόστος 1.000.000 €. Το πρόγραμμα θα επαναλαμβάνεται και τα 12 έτη.

### **Συντήρηση, Επικαιροποίηση και Εκμετάλλευση Χωρικών Δεδομένων**

Οικονομικά η δράση αυτή διακρίνεται σε δαπάνες για την ενημέρωση των διαγραμμάτων και σε δαπάνες για την οργάνωση και προώθηση της διαδικασίας εκμετάλλευσης.

1. Ενημέρωση διαγραμμάτων  
Οι τιμές ενημέρωσης των υφισταμένων διαγραμμάτων προϋπολογίζονται σε εθνική κλίμακα (1:5000) στο 60% του εγκεκριμένου τιμολογίου σύνταξης (5,5 x 0,17397) και σε αστικές περιοχές (1:1000) στο 25% του αντίστοιχου τιμολογίου (55 x 0,17397).  
Τα νέα ψηφιακά υπόβαθρα έχουν περιληφθεί στις "Υποδομές δεδομένων και πληροφοριών".  
Χρονοπρογραμματικά εκτιμάται ότι στην 12ετία θα ενημερωθούν το 50% του συνόλου της χώρας (κλ. 1:5000) και το σύνολο των αστικών περιοχών.
2. Οργάνωση διαχείρισης και εμπορίας  
Οι δαπάνες οργάνωσης αντίστοιχης διεύθυνσης (συστήματα διαχείρισης, διαδικασία χορήγησης, κλπ) αλλά και προώθησης των "προϊόντων" (marketing, μελέτη και υλοποίηση), από οικονομικά στοιχεία παρόμοιων δράσεων δημόσιων φορέων προϋπολογίζεται ως διεύθυνση με διευθυντή και δέκα υπαλλήλους και επομένως για τη 12ετία απαιτεί δαπάνη 8.000.000 €.  
Στα επόμενα η δαπάνη αυτή ενσωματώνεται στη λειτουργία της ΚΥ.

Συνοπτικά το κόστος των δράσεων ολοκλήρωσης του προγράμματος του Ε.Κ. παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα.

**Πίνακας 17 : Κόστος Δράσεων για την Ολοκλήρωση του Προγράμματος του Ε.Κ.**

| Δράσεις                                                               |                                                             | Ποσότητα   | Μονάδα     | Τιμή Μονάδας | Κόστος      |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|-------------|
| <b>1. Υποδομές Δεδομένων και Πληροφοριών</b>                          |                                                             |            |            |              |             |
| 1                                                                     | HEPOS                                                       |            |            |              | 4.500.000   |
| 2α                                                                    | Παραγωγή υποβάθρων για τις αστικές περιοχές                 | 6.900      | τ.χλμ      | 700          | 4.830.000   |
| 2β                                                                    | Παραγωγή υποβάθρων για το σύνολο της χώρας                  | 264.000    | τ.χλμ      | 50           | 13.200.000  |
| 2γ                                                                    | Ψηφιοποίηση ορίων                                           |            |            |              |             |
|                                                                       | • Αστικών περιοχών                                          | 6.900      | τ.χλμ      | 1.000        | 6.900.000   |
|                                                                       | • Λοιπών περιοχών                                           | 132.000    | τ.χλμ      | 12           | 1.500.000   |
| 3                                                                     | Κύριο και εφεδρικό κέντρο δεδομένων, δίκτυα, εφαρμογές      |            |            |              | 14.770.000  |
| 4                                                                     | Προετοιμασία ένταξης ειδικού κτηματολογίου Δωδεκανήσου      |            |            |              | 2.300.000   |
| <b>2. Δασικοί Χάρτες &amp; Αιγιαλός - Παραλία</b>                     |                                                             |            |            |              |             |
| 1α                                                                    | Ορθοφωτοχάρτης 1945 (1960)                                  | 100.000    | τ.χλμ      | 13           | 1.300.000   |
| 1β                                                                    | Οριοθέτηση (φωτοερμηνεία) σε ιστορικά και πρόσφατα υπόβαθρα | 200.000    | τ.χλμ      | 50           | 10.000.000  |
| 1γ                                                                    | Δημιουργία και έλεγχος Δασικού Χάρτη                        | 60.000     | τ.χλμ      | 1.500        | 90.000.000  |
| 2α                                                                    | Παραγωγή υποβάθρων Αιγιαλού - Παραλίας                      | 16.000     | τ.χλμ      | 150          | 2.400.000   |
| 2β                                                                    | Προκαταρκτική χάραξη γραμμών Αιγιαλού - Παραλίας            | 16.000     | τ.χλμ      | 55           | 900.000     |
| 2γ                                                                    | Έλεγχος, διόρθωση και έγκριση γραμμών Αιγιαλού - Παραλίας   |            |            |              |             |
| <b>3. Κτηματογραφήσεις</b>                                            |                                                             |            |            |              |             |
| 1α                                                                    | Αστικών περιοχών (μη ενταγμένων)                            | 14.600.000 | Δικαιώματα | 30           | 438.000.000 |
| 1β                                                                    | Αγροτικών και λοιπών περιοχών (μη ενταγμένων)               | 13.800.000 | Δικαιώματα | 55           | 759.000.000 |
| 2                                                                     | Λειτουργία Επιτροπών                                        | 2.2790.000 | Ενστάσεις  | 10           | 22.700.000  |
| 3                                                                     | Αποστολή αποσπασμάτων                                       | 12.900.000 | Φάκελοι    | 1            | 12.800.000  |
| 4                                                                     | Εγκατάσταση γραφείων κτηματογράφησης                        | 28.400.000 | Δικαιώματα | 0,5          | 14.300.000  |
| <b>4. Λειτουργία και Οργάνωση Φορέα</b>                               |                                                             |            |            |              |             |
| 1                                                                     | Κόστος διαχείρισης κτηματογράφησης                          |            |            |              | 40.000.000  |
| 2                                                                     | Λειτουργία Κεντρικής Υπηρεσίας                              |            |            |              | 48.000.000  |
| 3                                                                     | Περιφερειακή οργάνωση                                       |            |            |              | 18.000.000  |
| 4                                                                     | Συντήρηση και αναβάθμιση ΣΠΕΚ                               |            |            |              | 12.000.000  |
| <b>5. Μεταβατικά και Οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία</b>               |                                                             |            |            |              |             |
| 1                                                                     | Μεταβατικά                                                  | 100        | Γραφείο    | 100.000      | 10.000.000  |
| 2                                                                     | Οριστικά                                                    | 18         | Γραφείο    | 8.000.000    | 144.000.000 |
| <b>6. Πρόγραμμα Δημοσιότητας</b>                                      |                                                             |            |            |              |             |
| 1                                                                     | Προγράμματα ενημέρωσης πολιτών                              | 10         | Προγράμ.   | 1.000.000    | 10.000.000  |
| 2                                                                     | Προγράμματα ενημέρωσης χρηστών                              | 12         | Προγράμ.   | 1.000.000    | 12.000.000  |
| <b>7. Συντήρηση – Επικαιροποίηση – Εκμετάλλευση Χωρικών Δεδομένων</b> |                                                             |            |            |              |             |
| 1                                                                     | Ενημέρωση διαγραμμάτων                                      |            |            |              | 45.000.000  |
| 2                                                                     | Οργάνωση διαχείρισης και εμπορίας                           |            |            |              | 8.000.000   |

### 3.4.2 Κόστος Ολοκλήρωσης της Σύνταξης

Το παρουσιαζόμενο εδώ κόστος σύνταξης περιλαμβάνει τις διαδικασίες που πρέπει να υλοποιηθούν έως την 1<sup>η</sup> εγγραφή των δικαιωμάτων, χωρίς να αφαιρεί συνέργειες από το έργο της λειτουργίας των σταδιακά εντασσόμενων στο Ε.Κ. δικαιωμάτων, που επιτελεί προς το παρόν ο ίδιος φορέας.

Ειδικά για τις διοικητικές πράξεις των Δασικών Χαρτών και του καθορισμού του Αιγιαλού και της Παραλίας, στο κόστος σύνταξης περιλαμβάνεται το τμήμα της δράσης που αφορά το τεχνικό μέρος και έχει αναλάβει ο φορέας υλοποίησης του Ε.Κ.

**Πίνακας 18 : Κόστος Ολοκλήρωσης της Σύνταξης**

| Δράσεις                                                                                  |                                                                       | Κόστος χωρίς ΦΠΑ     | Κόστος με ΦΠΑ        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1. Υποδομές Δεδομένων και Πληροφοριών</b>                                             |                                                                       |                      |                      |
| 1                                                                                        | HEPOS                                                                 | 4.500.000            |                      |
| 2α                                                                                       | Παραγωγή υποβάθρων για τις αστικές περιοχές                           | 4.830.000            |                      |
| 2β                                                                                       | Παραγωγή υποβάθρων για το σύνολο της χώρας                            | 13.200.000           |                      |
| 2γ                                                                                       | Ψηφιοποίηση ορίων                                                     |                      |                      |
|                                                                                          | • Αστικών περιοχών                                                    | 6.900.000            |                      |
|                                                                                          | • Λοιπών περιοχών                                                     | 1.500.000            |                      |
| 3                                                                                        | Κύριο και εφεδρικό κέντρο δεδομένων, δίκτυα, εφαρμογές                | 14.770.000           |                      |
| 4                                                                                        | Προετοιμασία ένταξης ειδικού κτηματολογίου Δωδεκανήσου                | 2.300.000            |                      |
|                                                                                          | <b>Μερικό Σύνολο</b>                                                  | <b>48.000.000</b>    | <b>56.640.000</b>    |
| <b>2. Οριοθέτηση Δασών και Δασικών Εκτάσεων Προκαταρκτική Χάραξη Αιγιαλού - Παραλίας</b> |                                                                       |                      |                      |
| 1α                                                                                       | Ορθοφωτοχάρτης 1945 (1960)                                            | 1.300.000            |                      |
| 1β                                                                                       | Οριοθέτηση (φωτοερμηνεία) σε ιστορικά και πρόσφατα υπόβαθρα           | 10.000.000           |                      |
| 2α                                                                                       | Παραγωγή υποβάθρων Αιγιαλού - Παραλίας                                | 2.400.000            |                      |
| 2β                                                                                       | Προκαταρκτική χάραξη γραμμών Αιγιαλού - Παραλίας                      | 900.000              |                      |
|                                                                                          | <b>Μερικό Σύνολο</b>                                                  | <b>14.600.000</b>    | <b>17.228.000</b>    |
| <b>3. Κτηματογραφήσεις</b>                                                               |                                                                       |                      |                      |
| 1α                                                                                       | Αστικών περιοχών (μη ενταγμένων)                                      | 438.000.000          |                      |
| 1β                                                                                       | Αγροτικών και λοιπών περιοχών (μη ενταγμένων)                         | 759.000.000          |                      |
| 2                                                                                        | Λειτουργία Επιτροπών                                                  | 22.700.000           |                      |
| 3                                                                                        | Αποστολή αποσπασμάτων                                                 | 12.800.000           |                      |
| 4                                                                                        | Εγκατάσταση γραφείων κτηματογράφησης                                  | 14.300.000           |                      |
|                                                                                          | <b>Μερικό Σύνολο</b>                                                  | <b>1.246.800.000</b> | <b>1.471.224.000</b> |
|                                                                                          | <b>Σύνολο</b>                                                         | <b>1.309.400.000</b> | <b>1.545.092.000</b> |
| <b>4. Διαχείριση Προγράμματος Κτηματογραφήσεων</b>                                       |                                                                       |                      |                      |
| 1                                                                                        | Κόστος διαχείρισης υποπρογραμμάτων στην Κ.Υ. (περίπου 3% του κόστους) |                      | <b>40.000.000</b>    |
| <b>ΔΑΠΑΝΗ</b>                                                                            |                                                                       |                      | <b>1.585.092.000</b> |
| <b>Απρόβλεπτα ( περίπου 5% του κόστους)</b>                                              |                                                                       |                      | <b>64.908.000</b>    |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                                                                            |                                                                       |                      | <b>1.650.000.000</b> |

### 3.4.3 Κόστος Λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου έως την Ολοκλήρωση της Σύνταξης

Το παρουσιαζόμενο εδώ κόστος αφορά την λειτουργία του Ε.Κ. Σήμερα το σύστημα περιλαμβάνει 1,3 εκ. δικαιώματα, το 2005 θα ανέλθει στα 5,8 εκ. και την προσεχή 12ετία σταδιακά θα ολοκληρωθεί εντάσσοντας τα 34,2 εκ. δικαιώματα της χώρας.

**Πίνακας 19 : Κόστος Λειτουργίας έως την Ολοκλήρωση της Σύνταξης**

| Δράσεις                                                               |                                   | Κόστος<br>χωρίς ΦΠΑ | Κόστος<br>με ΦΠΑ   |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>1. Λειτουργία και Οργάνωση Φορέα</b>                               |                                   |                     |                    |
| 1                                                                     | Λειτουργία Κεντρικής Υπηρεσίας    |                     | 48.000.000         |
| 2                                                                     | Περιφερειακή Οργάνωση             |                     | 18.000.000         |
| 3                                                                     | Συντήρηση και αναβάθμιση ΣΠΕΚ     |                     | 12.000.000         |
| <b>2. Μεταβατικά και Οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία</b>               |                                   |                     |                    |
| 1                                                                     | Μεταβατικά                        |                     | 10.000.000         |
| 2                                                                     | Οριστικά                          |                     | 144.000.000        |
| <b>3. Πρόγραμμα Δημοσιότητας</b>                                      |                                   |                     |                    |
| 1                                                                     | Προγράμματα ενημέρωσης πολιτών    |                     | 10.000.000         |
| 2                                                                     | Προγράμματα ενημέρωσης χρηστών    |                     | 12.000.000         |
| <b>4. Συντήρηση – Επικαιροποίηση – Εκμετάλλευση Χωρικών Δεδομένων</b> |                                   |                     |                    |
| 1                                                                     | Ενημέρωση διαγραμμάτων            | 45.000.000          | 53.000.000         |
| 2                                                                     | Οργάνωση διαχείρισης και εμπορίας |                     | 8.000.000          |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                                                         |                                   |                     | <b>315.000.000</b> |

### 3.5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΤΩΝ ΔΡΑΣΕΩΝ

#### 3.5.1 Επικινδυνότητα Προγράμματος Ολοκλήρωσης

Στο παρόν σχέδιο που αφορά τους **άξονες** του Στρατηγικού Σχεδιασμού και του Επιχειρησιακού Προγράμματος για την ολοκλήρωση του Ε.Κ., έγινε η επιλογή αντί της παράθεσης της ανάλυσης των πλεονεκτημάτων – αδυναμιών – ευκαιριών – κινδύνων (SWOT) του όλου σχεδίου (έχει γραφεί στα προηγούμενα Σχέδια της ΚΤ ΑΕ), να γίνει η ανάλυση μόνο των κινδύνων των δράσεων, ώστε να προταθούν και αντίστοιχες διορθωτικές ενέργειες, οι οποίες θα πρέπει να προετοιμάζονται.

Στην ανάλυση της επικινδυνότητας του "Συνοπτικού Σχεδιασμού Σύνταξης του Ε.Κ., 2004 – 2014" της ΚΤ ΑΕ τον Φεβρουάριο του 2004, εντοπίζονται ορθώς οι αβεβαιότητες της υλοποίησης ενός προγράμματος ολοκλήρωσης του Ε.Κ.. Αυτές συνοψίζονται στα ακόλουθα :

- *Αβεβαιότητα αναφορικά με τα έργα του Γ' ΚΠΣ*  
*Τα έργα, που έχουν ενταχθεί στο Γ' ΚΠΣ, επιφέρουν σημαντικές τομές στη διαδικασία της κτηματογράφησης και είναι ενδεχόμενο να υπάρξουν επί μέρους μεταβολές και προσαρμογές λόγω του καινοτομικού τους χαρακτήρα. Επιπλέον, πάρα πολλές εργασίες θα εκτελεστούν στην Ελλάδα για πρώτη φορά με αποτέλεσμα να υπάρχει αβεβαιότητα αναφορικά με την πραγματική κοστολόγησή τους.*
- *Αβεβαιότητα αναφορικά με τις συνεργασίες της ΚΤ ΑΕ με άλλες εμπλεκόμενες Υπηρεσίες.*  
*Τα έργα, που έχουν ενταχθεί στο Γ' ΚΠΣ, έχουν το χαρακτηριστικό ότι, τα περισσότερα από αυτά, απαιτούν συνεργασία της ΚΤ ΑΕ με άλλες εμπλεκόμενες κρατικές κυρίως Υπηρεσίες (π.χ. Υπουργείο Γεωργίας). Σε περίπτωση που οι εν λόγω Υπηρεσίες δεν συνεργαστούν, για διάφορους λόγους, αποτελεσματικά με την ΚΤ ΑΕ τότε είναι ενδεχόμενο να υπάρξουν καθυστερήσεις, ή και υπερβάσεις κόστους.*
- *Αβεβαιότητα έκβασης διαγωνισμών*  
*Η αβεβαιότητα, που εμπεριέχεται στους διαγωνισμούς, ενδέχεται να επηρεάσει τα χρονοδιαγράμματα και τον βαθμό επίτευξης των στόχων σε εξαιρετικό βαθμό. Για τη μείωση της ανωτέρω αβεβαιότητας θα υπάρξει αυστηρή προσήλωση στην Ευρωπαϊκή και Ελληνική νομοθεσία, που διέπει τέτοιου είδους διαγωνισμούς, θα δοθεί έμφαση κατά τη συγγραφή των τευχών διαγωνισμού στις προδιαγραφές του έργου και των χαρακτηριστικών των υποψηφίων, ενώ θα τηρηθούν ευλαβικά οι διαδικασίες επιλογής, προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί η πιθανότητα ενστάσεων.*
- *Συλλογή ανταποδοτικού τέλους*  
*Η κύρια πηγή για τη χρηματοδότηση του Έργου της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου είναι το τέλος κτηματογράφησης (το οποίο έχει ήδη θεσμοθετηθεί). Αδυναμία στη συλλογή του εν λόγω τέλους, για τις περιοχές που βρίσκονται ήδη υπό κτηματογράφηση, θα σημαίνει μεγαλύτερα ελλείμματα στις χρηματοροές υλοποίησης του Έργου.*

Σ' αυτό το τελευταίο θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία και βέβαια **όχι μόνο** όσον αφορά τις περιοχές που βρίσκονται ήδη υπό κτηματογράφηση αλλά και για τις επόμενες που σταδιακά θα εντάσσονται στο πρόγραμμα. Και αυτό γιατί μπορεί ο νόμος να προβλέπει την καταβολή του τέλους με την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας, πλην όμως η διαδικασία (διοικητική και ταμιακή) με την οποία αυτό θα πραγματοποιηθεί απαιτεί ιδιαίτερο και προσεκτικό σχεδιασμό.

Μερικά από τα "ερωτήματα" που πρέπει να απαντά αυτή η διαδικασία δόθηκαν στην περιγραφή της δράσης των κτηματογραφήσεων.

Πάντως ένας ποσοτικός στόχος που θα ήταν η είσπραξη τελών στο 80% των δικαιωμάτων που τελικά θα είναι στην 1<sup>η</sup> εγγραφή, φαίνεται μάλλον αισιόδοξος. Από την ασάφεια του προσδιορισμού του πλήθους των δικαιωμάτων κατά την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας και το καινοτόμο του όλου εγχειρήματος, το ποσοστό αυτό πρέπει να προσδιορίζεται στο 65% ή 70%, πράγμα που πρέπει να αποτελέσει θεμελιώδη παράμετρο της χρηματοοικονομικής ανάλυσης και του χρονοπρογραμματισμού του έργου.

Για την αντιμετώπιση μέρους των ελλειμμάτων των χρηματοροών προτείνεται η αύξηση του τέλους κτηματογράφησης και θεώρησης της καταβολής των 20 € ανά δικαίωμα ως προκαταβολή με τελική εκκαθάριση κατά την χορήγηση της βεβαίωσης για την 1<sup>η</sup> εγγραφή κάθε δικαιώματος (άρθρο 12, Ν.2308/95).

### **3.5.2. Κίνδυνοι Δράσεων**

Η ανάλυση των κινδύνων (επικινδυνότητα) κάθε δράσης παρατίθεται σαν συνέχεια της περιγραφής της, αφού λαμβάνει υπόψη και την κοστολόγησή της και προσδιορίζει τον βαθμό αβεβαιότητας υλοποίησής της (αβεβαιότητα), την εμπλοκή που δημιουργεί η μη υλοποίησή της σ' άλλες δράσεις και στην εξέλιξη του προγράμματος (εμπλοκή) και σε ενέργειες που πρέπει να γίνουν για να αποφευχθεί η εμπλοκή (μέτρα).

### **Υποδομές Δεδομένων και Τεχνολογίας Πληροφοριών**

Οι ενέργειες / έργα της δράσης αυτής είναι ενταγμένα στο Γ' ΚΠΣ. Εξ αυτού του γεγονότος αλλά και λόγω του καινοτόμου χαρακτήρα κάποιων εξ αυτών οι αβεβαιότητες υλοποίησής τους σε προβλεπόμενο χρόνο και κόστος είναι μεγάλη. Αυτό οφείλεται στο ότι ο χρόνος υλοποίησης είναι σύντομος αλλά και ο προϋπολογισμός τους ως καινοτόμων ενεργειών είναι χαμηλός.

Ειδικότερα για κάθε έργο :

#### **1. Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Γεωδαιτικού Συστήματος (HEPOS)**

Αβεβαιότητα : Μέτρια και στο χρόνο και στο κόστος υλοποίησης

Εμπλοκή : Μικρή αφού οι απαραίτητες μετρήσεις πεδίου μπορεί να γίνουν και χωρίς HEPOS

Μέτρα : Ενδεδειγμένος σχεδιασμός του συστήματος, σαφείς προδιαγραφές στον διαγωνισμό

#### **2. Δημιουργία Ενιαίων Βασικών Υποβάθρων**

Αβεβαιότητα : Μεγάλη ως προς χρόνο, το κόστος αλλά και το ποιοτικό αποτέλεσμα ειδικά για τα υποβάθρα των αστικών περιοχών

Εμπλοκή : Καθυστέρηση στην εξέλιξη των κτηματογραφήσεων της Β' φάσης και αύξηση κόστους

Μέτρα : Προετοιμασία παραγωγής "εναλλακτικών" υποβάθρων και δέσμευση αντίστοιχων πόρων. Ειδικά για τη Β' φάση εξέταση του σεναρίου παραγωγής υποβάθρων και εκπόνησης κτηματογράφησης από το ίδιο ανάδοχο σχήμα.

### 3. Βελτίωση και Ανάπτυξη ΣΠΕΚ

Αβεβαιότητα : Μικρή όσον αφορά τον χρόνο

Εμπλοκή : Καμία

Μέτρα : Καθορισμός φορέα υλοποίησης του υποέργου (ΚΤ ΑΕ ή ΚτΠ ΑΕ)  
και σαφείς όροι στους διαγωνισμούς και τις προδιαγραφές

### 4. Προετοιμασία Ένταξης Ειδικού Κτηματολογίου Δωδεκανήσων

Αβεβαιότητα : Μεγάλη λόγω εμπλοκής Υπουργείου Δικαιοσύνης και του απαιτούμενου να εκδοθεί Π.Δ.

Εμπλοκή : Πολύ μικρή αφού μπορεί να ενταχθεί και στο τέλος της περιόδου

Μέτρα : Συνεργασία με Υπουργείο Δικαιοσύνης και πιλοτική in house εφαρμογή πριν την προκήρυξη διαγωνισμού

## **Δασικοί Χάρτες & Αιγιαλός - Παραλία**

Η δράση αυτή παρουσιάζει την μεγαλύτερη εν γένει επικινδυνότητα και αυτό γιατί αφορά Διοικητικές Πράξεις που το Κράτος έπρεπε να έχει κυρώσει εδώ και 10ετίες. Η όλη αυτή αβεβαιότητα αίρεται με την πολιτική βούληση της χώρας (Κυβέρνησης) και τη δέσμευσή της να την υλοποιήσει. Παρόλα αυτά επιμέρους μέτρα που αντιμετωπίζουν σήμερα το πρόβλημα παρουσιάζονται στο παρόν σχέδιο, στην παράγραφο που περιγράφεται η δράση αυτή.

Ακόμη όμως και στο τμήμα των έργων που περιλαμβάνεται στο παρόν σχέδιο και που εντάσσεται στο Γ΄ ΚΠΣ, η αβεβαιότητα της υλοποίησης είναι μεγάλη και για τους γενικούς λόγους που αναφέρθηκαν στη προηγούμενη δράση και ειδικότερα :

#### 1.α. Οριοθέτηση Δασών και Δασικών Εκτάσεων

Αβεβαιότητα : Πολύ μεγάλη ως προς το τεχνικό αποτέλεσμα και το κόστος

Εμπλοκή : Το εδώ αναφερόμενο τμήμα της δράσης θα μπορούσε να αποτελέσει "καλή", τύποις και ουσία, δικαιολογία για τη μη υλοποίηση όλης της δράσης και εξ αυτού γενική εμπλοκή στο πρόγραμμα του Ε.Κ.

Μέτρα : Αξιολόγηση της μελέτης του JRC και επανασχεδιασμός του έργου.  
Συντονισμός της ΚΤ ΑΕ και ΥΠ.ΓΕ για το που θα "διαβιβαστεί" το προϊόν.  
Δέσμευση χρημάτων για επιμέρους ενίσχυση δράσης  
Τεχνικές Προδιαγραφές

#### 1.β. Κατάρτιση Δασικών Χαρτών

Αβεβαιότητα : Μικρή ως προς τον συντονισμό με τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες του Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης

Εμπλοκή : Με την εξέλιξη της κτηματογράφησης αλλά και όλου του προγράμματος  
Αύξηση κόστους

Μέτρα : Συνεχής παρακολούθηση του χρονοδιαγράμματος εξέλιξης του έργου.  
Χρηματοδότηση  
Σαφής επιχειρησιακός σχεδιασμός

1.γ. Ανάρτηση και Κύρωση Δασικών Χαρτών

- Αβεβαιότητα : Μεγάλη ως προς την υλοποίηση και το αντίστοιχο χρόνο περάτωσης του έργου από τις υπηρεσίες του Υπ. Αγροτικής Ανάπτυξης
- Εμπλοκή : Στην ολοκλήρωση του έργου των Δασικών Χαρτών, στη διασφάλιση της κτηματογράφησης αλλά και όλου του προγράμματος
- Μέτρα : Συμφωνίες σε κυβερνητικό επίπεδο, συντονισμός και προγραμματισμός.

2. Προκαταρκτική Χάραξη Γραμμών Αιγιαλού - Παραλίας

- Αβεβαιότητα : Μικρή ως προς το τεχνικό αποτέλεσμα και το κόστος
- Εμπλοκή : Το εδώ αναφερόμενο τμήμα της όλης δράσης θα μπορούσε να αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα για την ολοκλήρωση όλης της δράσης και εξ αυτού μεγάλη καθυστέρηση στην εξέλιξη του Ε.Κ.
- Μέτρα : Συντονισμός της ΚΤ ΑΕ, ΥΠΕΘΟ και Υδρογραφικής Υπηρεσίας ΥΕΘΑ για θεσμοθέτηση της προκαταρκτικής χάραξης.  
Προδιαγραφές ύστερα από πιλοτικό μελέτη.  
Δέσμευση χρημάτων για επιμέρους ενίσχυση δράσης.

**Κτηματογραφήσεις**

Η δράση αυτή, αν και είναι η πιο σημαντική, αφού προϋπολογίζεται στο 80% όλου του προγράμματος, έχει την μικρότερη επικινδυνότητα όλων, με την προϋπόθεση ότι θα υλοποιηθεί με μικρές τεχνικές βελτιώσεις που έχουν προκύψει από τα εκπονούμενα προγράμματα κτηματογράφησης και όχι με καινοτόμες και αβέβαιες αλλαγές διαδικασιών.

Επίσης και στον χρόνο υλοποίησης των προγραμμάτων που μέχρι τώρα το έργο είχε "αστοχήσει", μπορεί πια να επιτευχθεί απόλυτος χρονοπρογραμματισμός, εφόσον βεβαίως οι υπόλοιπες δράσεις υλοποιηθούν σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα του έργου.

Ειδικότερα για τα έργα της δράσης ισχύουν τα εξής :

1. Κτηματογραφήσεις

- Αβεβαιότητα : Μικρή ως προς τον χρόνο διάρκειας και τον συντονισμό της αλληλοδιαδοχής φάσεων και σταδίων (διαγωνισμοί, αναθέσεις, διαχείριση συμβάσεων).
- Εμπλοκή : Καμία, αφού ούτως ή άλλως είναι η τελική δράση του προγράμματος.
- Μέτρα : Συνεχής παρακολούθηση του χρονοδιαγράμματος εξέλιξης του έργου. Διαγωνισμοί με όρους και προδιαγραφές που θα προκύπτουν από διαβούλευση, ώστε ελαχιστοποίηση πιθανών προσφυγών.  
Δέσμευση χρημάτων για Γ' και Δ' φάση προγράμματος εφόσον δεν ενταχθεί σ' αυτά το LPIS.

2. Επιτροπές Εξέτασης Ενστάσεων

- Αβεβαιότητα : Μικρή ως προς τον χρόνο εκπόνησης του έργου τους, του κόστους αλλά και της στελέχωσής τους.
- Εμπλοκή : Καθυστέρηση ολοκλήρωσης προγραμμάτων κτηματογράφησης, αύξηση κόστους προγράμματος.

Μέτρα : Πρόγραμμα για τη στελέχωσή τους, τυποποίηση της εργασίας τους.  
Κίνητρα, πιθανώς οικονομικά, για την πρόοδο του έργου της (π.χ. όποια  
τελειώνει το επόμενο πινάκιο, κλπ)

3. Αποστολή Αποσπασμάτων

Αβεβαιότητα : Καμία

Εμπλοκή : Καμία

Μέτρα : Δεν απαιτούνται

4. Εγκατάσταση Γραφείων Κτηματογράφησης

Αβεβαιότητα : Μέτρια ως προς το ποιοτικό αποτέλεσμα και το κόστος

Εμπλοκή : Με την έναρξη των επιμέρους κτηματογραφήσεων

Μέτρα : Έρευνα για ενοικίαση από ΚΤ ΑΕ

### **Οργάνωση και Λειτουργία του Φορέα Υλοποίησης**

Η δράση αυτή εξετάζεται όχι ως προς τη δυνατότητα υλοποίησης του προτεινόμενου περιεχομένου της αλλά γενικά ως προς την δυνατότητα υλοποίησης της όποιας περιφερειακής διάρθρωσης. Και αυτό γιατί αφενός μεν η διάρθρωση και δομή του φορέα υλοποίησης σε κεντρική και περιφερειακές Υπηρεσίες καθορίζει την εξέλιξη του προγράμματος των κτηματογραφήσεων, αφετέρου δε υποστηρίζει την λειτουργία του θεσμού που η 10ετής εμπειρία απέδειξε ότι είναι το δυσκολότερο βήμα του προγράμματος.

Σταδιακές και ιεραρχημένες απαντήσεις στα θεμελιώδη ερωτήματα του προγράμματος, που πλέον υπάρχουν στοιχεία για την τεκμηρίωσή τους (χαρακτήρας και περιεχόμενο Ε.Κ., προσφερόμενες υπηρεσίες στον χρήστη και τον πολίτη, διαδικασίες τήρησης και ενημέρωσης, κλπ, Προσαρτήματα Ι & ΙΙ παρόντος σχεδίου) θα διευκόλυναν τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και την ανάπτυξη της δράσης, ώστε να επιτευχθεί η υλοποίησή της στον προβλεπόμενο χρόνο.

Συμπερασματικά και με βάση την προβλεπόμενη ανάπτυξη της δράσης στο παρόν σχέδιο, η επικινδυνότητα υλοποίησης συνοψίζεται στα εξής :

Αβεβαιότητα : Μέτρια ως προς το αποτέλεσμα και το κόστος και μεγάλη ως προς τον χρόνο, αφού απαιτούνται αποφάσεις διοικητικού χαρακτήρα με συμμετοχή και άλλων φορέων.

Εμπλοκή : Με την εξέλιξη του προγράμματος των κτηματογραφήσεων που επιφέρει αύξηση του κόστους, αλλά και την εξέλιξη όλου του προγράμματος.

Μέτρα : Άμεσος και σαφής σχεδιασμός της οργανωτικής δομής του Ε.Κ.  
Θεσμικές ρυθμίσεις κατοχύρωσης αυτού.  
Δέσμευση πόρων για την υλοποίησή του.

### **Μεταβατικά και Οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία**

Στη δράση αυτή εντοπίζονται ουσιαστικές δυσκολίες ανάπτυξης / υλοποίησης που εστιάζονται στο ότι μέχρι σήμερα το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών που διασφάλιζε την δημοσιότητα των συναλλαγών και που αντικαθίσταται από το σύστημα του Ε.Κ., λειτουργούσε και ελέγχετο από λειτουργούς και Υπουργείο που κατ' αρχάς δεν μετέχουν στη σύνταξη του νέου

συστήματος, αλλά καλούνται, υπό νέες προϋποθέσεις (τυπικές – τεχνολογικές και όχι οικονομικές), να αναλάβουν τη λειτουργία, τήρηση και ενημέρωσή του.

Η αβεβαιότητα του πόσα και ποια ΜΚΓ και πότε αυτά θα λειτουργήσουν αλλά και πόσα και ποια εξ αυτών θα γίνουν οριστικά και με ποιες προϋποθέσεις θα λειτουργήσουν, επιτείνει το πρόβλημα. Η κατάστρωση λοιπόν ενός επιχειρησιακού σχεδίου, που με κοινωνικό διάλογο θα τύχει της έγκρισης όλων των εμπλεκόμενων με το "παλαιό" και "νέο" σύστημα και εν συνεχεία θα κατοχυρωθεί θεσμικά, αποτελεί την ουσία της δράσης. Σήμερα οι συνθήκες είναι ώριμες (μετάπτωση από παλαιό σε νέο σύστημα σε ποσοστό της τάξης του 15%) για να επιτευχθεί μια τέτοια συμφωνία επί ενός ολοκληρωμένου επιχειρησιακού σχεδίου της δράσης, όπως περιγράφεται στα προηγούμενα.

Κωδικοποιώντας τα παραπάνω για τη δράση αυτή έχουμε :

- Αβεβαιότητα : Μέτρια ως προς το αποτέλεσμα και το κόστος λόγω της συναρμοδιότητας και άλλου φορέα αλλά και της απαιτούμενης συμφωνίας ισχυρής κοινωνικής ομάδας
- Εμπλοκή : Με την όλη εξέλιξη του προγράμματος
- Μέτρα : Συμφωνίες σε κυβερνητικό επίπεδο, συνεχής διαβούλευση με τις εμπλεκόμενες κοινωνικές ομάδες, προγράμματα ενημέρωσης, κλπ. Σαφής επιχειρησιακός σχεδιασμός με προβλεπόμενο χρόνο ωρίμανσης των ενεργειών του.

### **Δημοσιότητα**

Η δράση που αφορά προγράμματα δημοσιότητας προς "προώθηση" του θεσμού στην ελληνική κοινωνία και ενημέρωση των χρηστών του συστήματος αν και έχει μικρό κόστος και εν γένει μικρή επικινδυνότητα, περιλαμβάνεται στις δράσεις του παρόντος σχεδίου για να τονισθεί η σημασία της για την ολοκλήρωση του προγράμματος. Η κοινωνική συναίνεση και αποδοχή έχει αποδειχθεί ότι είναι η λυδία λίθος όλων των μεγάλων έργων.

Στη διάσταση αυτή η ανάλυση κινδύνου της εν λόγω δράσης συνοψίζεται στα εξής :

- Αβεβαιότητα : Πολύ μικρή ως προς το αποτέλεσμα
- Εμπλοκή : Στην γενικότερη εξέλιξη του προγράμματος
- Μέτρα : Έγκαιρος επιχειρησιακός σχεδιασμός της δράσης με σημεία ελέγχου (επανασχεδιασμού) του περιεχομένου των προγραμμάτων.

### **Συντήρηση, Επικαιροποίηση, Εκμετάλλευση Χωρικών Δεδομένων**

Στα πλαίσια της στρατηγικής επιλογής υλοποίησης ενός "ανοικτού" Ε.Κ. η δράση αυτή διαδραματίζει σημαίνοντα ρόλο, αφού και η ανάληψη και υλοποίηση των έργων της θα αποτελέσει το πρώτο βήμα στην "εκμετάλλευση" των στοιχείων του Ε.Κ. και σ' άλλες δραστηριότητες και ανάγκες του κράτους και της αγοράς. Επίσης παίζει σημαντικό ρόλο και στη χρηματοοικονομική ανάλυση του έργου, αφού αποτελεί το μόνο έσοδο εκτός του τέλους κτηματογράφησης.

Η επικινδυνότητά της παρ' όλο που τεχνικά παρουσιάζεται ελαχιστοποιημένη, πρακτικά είναι σημαντική, αφού σήμερα αφορά και τους δύο φορείς υλοποίησης του έργου (ΟΚΧΕ και ΚΤ ΑΕ) που αν και είναι "συνδεδεμένοι" μεταξύ τους δεν έχουν ούτε την ίδια δημοσιονομική δομή, ούτε την ίδια παραγωγική ικανότητα.

Ευκαιρία εξεύρεσης των απαιτούμενων πόρων για την ενημέρωση των διαγραμμάτων και την εν συνεχεία διάθεσή τους με όρους e-government, αποτελούν προβλεπόμενες ήδη στο Γ΄ ΚΠΣ αλλά και αναμενόμενες να περιληφθούν στο Δ΄ ΚΠΣ δράσεις, στα πλαίσια της επιδιωκόμενης από την Ε.Ε. "Κοινωνία της Πληροφορίας".

Συνοπτικά για τη δράση αυτή η ανάλυση κινδύνων συνοψίζεται ως εξής :

Αβεβαιότητα : Μικρή ως προς την εξεύρεση πλαισίου διαδικασιών

Εμπλοκή : Στην χρηματοροή του προγράμματος αλλά και στην ανάδειξη / επίτευξη των προσδοκώμενων αποτελεσμάτων του.

Μέτρα : Υλοποίηση αποφάσεων και μέτρων που πηγάζουν από τις στρατηγικές επιλογές του προγράμματος.  
Επιχειρησιακός σχεδιασμός, το χρονοδιάγραμμα του οποίου θα ελέγχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

### 3.6. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Στην παράγραφο αυτή απλώς προσεγγίζονται οι χρηματοροές του προγράμματος ολοκλήρωσης, χωρίς την ανάπτυξη κάποιου οικονομικού μοντέλου που θα υπολόγιζε τις εισροές και εκροές βάσει ενός αναλυτικού χρονοδιαγράμματος και που θα ενσωμάτωνε καθυστερήσεις στην εκτέλεση των υποέργων, θα διενεργούσε αναλύσεις ευαισθησίας σε σενάρια αντιμετώπισης και θα προχωρούσε σε σενάρια ταμιακών ροών, αναλογία ιδίων κεφαλαίων, επιχορηγήσεων – δανεισμού, κλπ.

Και αυτό γιατί αφενός μεν ο σκοπός του παρόντος σχεδίου είναι να προδιαγράψει τους άξονες του σχεδιασμού και αφετέρου γιατί μια τέτοια χρηματοοικονομική ανάλυση θα έπρεπε, πέραν του αναλυτικού χρονοδιαγράμματος, να έχει ως παραδοχές μια σειρά τεχνικοοικονομικών μελετών επί θεμάτων ιδίως εσόδων που μέχρι σήμερα δεν έχουν γίνει ή δεν ήταν δυνατόν να γίνουν.

Έτσι στα επόμενα, αφού δίνεται η χρονική διάσταση της ανάλυσης και οι παραδοχές των υπολογισμών, συντάσσεται συνοπτικός πίνακας εισροών – εκροών, σχολιάζονται τα συμπεράσματα που συνάγονται απ' αυτόν και τέλος δίδονται ως προτάσεις οι απαιτούμενες διορθωτικές ενέργειες.

#### **Χρονική Διάσταση**

Η ανάλυση γίνεται κατά τον γενικό χρονικό προγραμματισμό του έργου σε φάσεις και στάδια με τα αντίστοιχα έργα και υποέργα.

Η χρονική διάρκεια κάθε φάσης (5ετία) αποτελεί το βήμα της ανάλυσης, ενώ ως έτος πλήρους λειτουργίας του Ε.Κ. τίθεται το 2017.

Η ποσοτικοποίηση των μεγεθών των υποέργων κάθε φάσης γίνεται με βάση τις πολιτικές επιλογές του σχεδιασμού αφού το σχέδιο υλοποίησης αυτού, ακολουθεί σε επόμενο στάδιο.

Έτσι, όσον αφορά την σύνταξη, θεωρείται ότι η Β' φάση θα καλύψει 5,5 εκ. δικ., η Γ' φάση 11,9 εκ. δικ. και η Δ' τα υπόλοιπα 11,0 εκ. δικ., ενώ, όσον αφορά τη λειτουργία, θεωρείται ότι λόγω του σχεδιασμού της σύνταξης αλλά και της οργάνωσής της, η ίδρυση των 18 ΟΚΓ θα ολοκληρωθεί έως την αρχή της Δ' φάσης.

#### **Παραδοχές**

##### ***Εισροές***

##### **Τέλος Κτηματογράφησης**

Το τέλος κτηματογράφησης από τον Ν.3127/2003 προσδιορίζεται ενιαία για την εγγραφή στο Ε.Κ. κάθε εμπράγματος δικαιώματος στα 20 €.

Έτσι τέλη της α' φάσης προϋπολογίζονται με αβεβαιότητα είσπραξης 20% και με έξοδα είσπραξης 10%.

Τα τέλη των υπόλοιπων φάσεων προϋπολογίζονται με αβεβαιότητα είσπραξης 30% και με έξοδα είσπραξης 10%.

##### **Πράξεις, Πιστοποιητικά, Διαγράμματα, Χάρτες, κλπ**

Από το μοντέλο της οικονομικής μελέτης που εκπονήθηκε από την Ernst & Young το 2000 για λογαριασμό της ΚΤ ΑΕ, όσον αφορά τις πράξεις έχουμε τις εξής εκτιμήσεις :

*I. Λαμβάνεται υπόψη η μεταβολή των μικτών εσόδων από πράξεις των υποθηκοφυλακείων ανά νομό μεταξύ του 1993 και 1998. Βάση της μεταβολής αυτής, θεωρείται ότι μέχρι το*

2000, τα μικτά έσοδα από πράξεις θα αυξάνονται με ρυθμό 15% ετησίως, μέχρι το 2005 με 10% ετησίως και στη συνέχεια με 5% ετησίως μέχρι το έτος 2030.

II. Θεωρείται ότι μέσω του κτηματολογίου θα εξυπηρετείται μόνο το ποσοστό των πράξεων κάθε νομού που προκύπτει από το ποσοστό των κτηματογραφημένων δικαιωμάτων του. Επίσης, θεωρείται ότι τα έσοδα αυτά θα αντιστοιχούν στην ΚΤ Α.Ε. μετά την ίδρυση του οριστικού κτηματολογικού γραφείου του νομού, ενώ στο διάστημα της λειτουργίας των ΜΚΓ τα έσοδα θα εξακολουθούν να ανήκουν στους υποθηκοφύλακες.

III. Βάσει των προβλεπομένων από τη νομοθεσία, θεωρείται ότι το καθαρό έσοδο για την ΚΤ Α.Ε., θα προκύπτει στην ίδια βάση με αυτή των σημερινών άμισθων υποθηκοφυλακείων. Το καθαρό έσοδο αυτό θεωρείται ότι αποτελεί το 10% των μικτών εσόδων από πράξεις. Η παραδοχή αυτή, παρά τις επανειλημμένες προσπάθειες των στελεχών και του συμβούλου του κτηματολογίου, καθώς και της Ernst & Young προς ΕΣΥΕ, Υπουργείο Δικαιοσύνης και Λογιστήριο του Κράτους, δεν κατέστη δυνατόν να επιβεβαιωθεί με λεπτομερή στατιστικά στοιχεία. Η παρούσα παραδοχή εκτιμάται ως λογική / συντηρητική, κατόπιν συζητήσεων με στελέχη της ΚΤ Α.Ε.

και όσον αφορά τα Πιστοποιητικά, Διαγράμματα, Χάρτες, κλπ τις ακόλουθες :

I. Τα έσοδα από πιστοποιητικά θεωρείται ότι αποτελούν ετησίως το 20% των εσόδων από πράξεις. Η παραδοχή αυτή, παρά τις επανειλημμένες προσπάθειες των στελεχών και του συμβούλου του κτηματολογίου, καθώς και της Ernst & Young προς ΕΣΥΕ, Υπουργείο Δικαιοσύνης και Λογιστήριο του Κράτους, δεν κατέστη δυνατόν να επιβεβαιωθεί με λεπτομερή στατιστικά στοιχεία. Η παρούσα παραδοχή εκτιμάται ως λογική / συντηρητική, κατόπιν συζητήσεων με στελέχη της ΚΤ Α.Ε.

II. Τα έσοδα από την παροχή τοπογραφικών διαγραμμάτων θεωρείται ότι θα προκύπτουν στο 30% των περιπτώσεων εκτέλεσης πράξεων. Λαμβάνεται υπόψη η μεταβολή του αριθμού πράξεων των υποθηκοφυλακείων ανά νομό μεταξύ του 1993 και 1998. Βάσει της μεταβολής αυτής, θεωρείται ότι μέχρι το 2000, ο αριθμός των εκτελουμένων πράξεων θα αυξάνεται με ρυθμό 15% ετησίως, μέχρι το 2005 με 10% ετησίως, στη συνέχεια με 5% ετησίως μέχρι το έτος 2015, και τέλος με 0% ετησίως μέχρι το έτος 2030.

Η εκτιμώμενη τιμή ανά τοπογραφικό διάγραμμα είναι 10.000 δρχ.

Οι παραδοχές αυτές έχουν βασισθεί σε κατευθύνσεις της Διοίκησης της ΚΤ Α.Ε.

III. Τα έσοδα από χάρτες, βάσει κατευθύνσεων της Διοίκησης της ΚΤ Α.Ε., κατ' αρχήν εκτιμώνται σε 300 εκατ. δρχ. ετησίως.

Βάσει αυτών το οικονομικό μοντέλο εκτιμά τις παρούσες αξίες (2001) σε 605 εκ. € και τις μελλοντικές (2030) σε 1.460 εκ. €.

Η ανάλυση του αποτελέσματος του οικονομικού μοντέλου του 2001, σύμφωνα με το προτεινόμενο στο παρόν σχέδιο χρονοδιάγραμμα, δίνει την παρακάτω κατανομή στις φάσεις του έργου (σε εκ. €) :

| Περίοδος      | Έτη       | Μ.Ο.<br>Πράξεων | Λειτ.%<br>του Ε.Κ. | Παρακρ.<br>Τελών | Πιστ/κα<br>ή Κ.Φ | Απ/τα | Δια/τα. | Χάρτες | Σύνολο<br>Έτους | Σύνολο<br>Περίόδου | Υπέρ<br>ΚΥ     | Υπέρ<br>ΓΕΚ  |
|---------------|-----------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|-------|---------|--------|-----------------|--------------------|----------------|--------------|
| 2005-2008     | 4         | 1.200.000       | 17                 | 2,2              | 0,05             | 3,05  | 1,5     | 0,5    | 7,3             | 29,0               | 24,4           | 4,6          |
| 2009-2012     | 4         | 1.600.000       | 35                 | 7,3              | 1,50             | 8,40  | 4,2     | 1,0    | 22,4            | 90,0               | 69,4           | 20,6         |
| 2013-2016     | 4         | 1.800.000       | 70                 | 20,2             | 4,00             | 18,90 | 9,5     | 2,0    | 54,6            | 218,0              | 161,6          | 56,4         |
| 2017-2030     | 14        | 2.000.000       | 100                | 35,0             | 7,00             | 3,00  | 15,0    | 3,0    | 90,0            | 1.260,0            | 917,0          | 343,0        |
| <b>Σύνολο</b> | <b>28</b> |                 |                    |                  |                  |       |         |        |                 | <b>1.597,0</b>     | <b>1.172,4</b> | <b>424,6</b> |

Η γενική αυτή κατανομή στηρίζεται αφενός μεν στη γενίκευση των παραδοχών του οικονομικού μοντέλου του 2001 και αφετέρου σε επιπρόσθετες παραδοχές που προέκυψαν από στατιστικά στοιχεία της μέχρι σήμερα μερικής λειτουργίας του προγράμματος.

Συγκεκριμένα θεωρείται ότι μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος σύνταξης και την πλήρη λειτουργία του θεσμού, επί συνόλου 34,2 εκ. δικαιωμάτων του συστήματος, πραγματοποιούνται ετησίως περίπου 2.000.000 πράξεις, από τα τέλη των οποίων παρακρατείται ένα ποσό (π.χ. 10% όπως σήμερα από τα άμισθα υποθηκοφυλακεία) της τάξης των 35 εκ. €. Από αυτά ένα 5% αποδίδεται στα αντίστοιχα ΓΕΚ και το υπόλοιπο 5% στον Φορέα Υλοποίησης.

Τα έσοδα από τα πιστοποιητικά (20% της παρακράτησης) αποδίδονται στα ΓΕΚ ενώ τα έσοδα από αποσπάσματα (ένα απόσπασμα ανά πράξη με κόστος 15 €), διαγράμματα (χορηγούνται στο 25% των πράξεων με κόστος 30 €), χάρτες, κλπ στον Φορέα Υλοποίησης.

Είναι προφανές ότι όλα τα παραπάνω αλλά και γενικότερα όλες οι οικονομικές παραδοχές θα πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο οικονομικής μελέτης του προγράμματος ολοκλήρωσης του Ε.Κ.

### ***Εκροές***

#### Λειτουργία και Περιφερειακή Οργάνωση Φορέα Υλοποίησης

Ενσωματώνονται οι δαπάνες λειτουργίας της Κεντρικής Υπηρεσίας (επίβλεψη και λειτουργία) του ΣΠΕΚ κατά την Γ' και Δ' φάση (στη Β' φάση χρηματοδοτούνται από υποδομές δεδομένων και πληροφοριών, Γ' ΚΠΣ) και η εγκατάσταση των Π.Κ.Κ. μέσα σ' ένα 12μηνο. Η λειτουργία των Π.Κ.Κ. μετά τον χρόνο εξομοιώνεται με αυτή των ΟΚΓ και προϋπολογίζεται στις αντίστοιχες εκροές.

Όπως προαναφέρθηκε η ΚΤ ΑΕ εκτιμά ότι η λειτουργία της από το 2005 έως και το 2015 ανέρχεται σε 180.000.000 €, εκκινώντας με λειτουργικό κόστος 10.000.000 € το 2004 και υπολογίζοντας ετήσια αύξηση κόστους λειτουργίας (ανάπτυξη και πληθωρισμός) της τάξης του 8%. Σ' αυτό συμπεριλαμβάνεται και η λειτουργία της Κ.Υ. (διαχείριση προγραμμάτων σύνταξης και υποστήριξη λειτουργίας) και η δαπάνη υποστήριξης και μόνον των ΜΚΓ και λειτουργίας των ΟΚΓ.

Βάσει αυτών το κόστος του προσφερόμενου από την ΚΤ ΑΕ ανθρωποέτους το 2004 είναι περίπου 70.000 € έναντι των 50.000 € που είναι το κόστος του προσφερόμενου outsourcing ανθρωποέτους (βλέπε Προσάρτημα ΙΙΙ). Αν θεωρήσουμε ότι με την προγραμματισμένη λειτουργία της εταιρείας θα μειωθεί στα 60.000 € για την ΚΥ και στα 50.000 € για τα Π.Κ.Κ, τότε για την αφετηρία διαμορφώνεται βάση με λειτουργική δαπάνη 8.200.000 € και πλήθος εργαζόμενων 140 (120 ΚΥ και 20 ΠΚΚ).

Οι μισθοί ακολουθούν τιμαριθμική προσαρμογή 3% και το πλήθος των απασχολούμενων είναι σταθερό για Β' και Γ' φάση ενώ μειώνεται σε Δ' φάση όταν και η λειτουργία γίνεται στα ΠΚΚ ή ΟΚΓ και η διαχείριση των προγραμμάτων σύνταξης βρίσκεται στην ολοκλήρωσή της. Προστίθενται βέβαια απασχολούμενοι στους τομείς διαπίστευσης ελευθέρων επαγγελματιών και διαχείρισης χωρικών δεδομένων.

Ως κόστος περιφερειακής οργάνωσης λογίζεται η εγκατάσταση και η επί 12 μήνες αρχική σταδιακή λειτουργία του ΠΚΚ με προσωπικό 20 άτομα.

Σύμφωνα με τα παραπάνω συντάσσεται το επόμενο πινακίδιο που δίνει τη συνολική εκροή.

| Φορέας<br>Υλοποίησης | 2005 – 2008       | 2009 – 2012       | 2013 – 2016       | Σύνολο             |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Κ.Υ Σύνταξη          | 13.000.000        | 14.000.000        | 13.000.000        | 40.000.000         |
| Κ.Υ Λειτουργία       | 17.000.000        | 20.000.000        | 19.000.000        | 56.000.000         |
| Περ. Οργάν.          | 9.000.000         | 9.000.000         | 0                 | 18.000.000         |
| ΣΠΕΚ                 | 0                 | 6.000.000         | 6.000.000         | 12.000.000         |
| <b>Σύνολο</b>        | <b>39.000.000</b> | <b>49.000.000</b> | <b>38.000.000</b> | <b>126.000.000</b> |

### Μεταβατικά και Οριστικά Κτηματολογικά Γραφεία

Στα Μεταβατικά λογίζεται μόνο το κόστος ίδρυσης, αφού η υποστήριξή τους αφορά δαπάνες της ΚΥ ή των ΠΚΚ.

Το κόστος ίδρυσης ενός τυπικού Μεταβατικού Κτηματολογικού Γραφείου εκτιμάται από τα μέχρι σήμερα στοιχεία, σε 100.000 €. Η ανάπτυξή τους, με δεδομένα ότι έως το τέλος του 2004 έχουν λειτουργήσει 60, κλιμακώνεται σε Β', Γ' και Δ' φάση αντίστοιχα σε 40, 40 και 20 γραφεία.

Στα Οριστικά υπολογίζεται ετήσιο κόστος λειτουργίας 1.000.000 € έναντι 90εκ.δρχ. ή 300.000€ που υπολογίζετο στο οικονομικό μοντέλο του 2001.

Στη Β' φάση θεωρούμε ότι θα λειτουργήσουν οκτώ (8) ΟΚΓ με κλιμάκωση 2 γραφεία ανά έτος και επομένως έχουμε 20 έτη λειτουργίας.

Στη Γ' βάση θεωρούμε ότι θα λειτουργήσουν και άλλα οκτώ (8) με κλιμάκωση 2 γραφεία ανά έτος και επομένως τα έτη λειτουργίας θάναι 52.

Τέλος, στην Δ' φάση και τα υπόλοιπα 2 και επομένως τα έτη λειτουργίας θάναι 72.

| Κτηματολογικά Γραφεία | 2005 – 2008 | 2009 – 2012 | 2013 – 2016 | Σύνολο             |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| Μεταβατικά            | 4.000.000   | 4.000.000   | 2.000.000   | 10.000.000         |
| Οριστικά              | 20.000.000  | 52.000.000  | 72.000.000  | 144.000.000        |
| <b>Σύνολο</b>         |             |             |             | <b>154.000.000</b> |

### Πληρωμές Μελετών (με ΦΠΑ)

- Υποδομές δεδομένων και πληροφοριών, φωτοερμηνευτική οριοθέτηση δασών και δασικών εκτάσεων, προκαταρκτική χάραξη αιγιαλού – παραλίας :  
Από τον Πίνακα 18 οι δράσεις αυτές κοστολογούνται στα 62,6 εκ. € χωρίς ΦΠΑ και υλοποιούνται στην Β' φάση του προγράμματος. Η τελική τους δαπάνη με απρόβλεπτα της τάξης του 5% (λόγω μεγάλης αβεβαιότητας) υπολογίζεται σε 77 εκ. €.
- Μελέτες Κτηματογράφησης :  
Από τον Πίνακα 18, ενσωματώνοντας στις μελέτες κτηματογράφησης και την λειτουργία επιτροπών, την αποστολή αποσπασμάτων, την εγκατάσταση γραφείων, με 1,75 €/δικ. και βάσει του χρονικού προγραμματισμού ολοκλήρωσης, προκύπτουν οι παρακάτω πληρωμές ανά φάση του έργου :

Β' φάση : 5.000.000 δικ. σε εντός σχεδίου και 500.000 δικ. σε εκτός σχεδίου περιοχές  
Η δαπάνη με ΦΠΑ υπολογίζεται στα 223 εκ €

Γ' φάση : 6.400.000 δικ. σε εντός σχεδίου και 5.500.000 δικ. σε εκτός σχεδίου περιοχές  
Η δαπάνη με ΦΠΑ και απρόβλεπτα 3% υπολογίζεται στα 631 εκ. €

Δ' φάση : 3.600.000 δικ. σε εντός σχεδίου και 7.400.000 δικ. σε εκτός σχεδίου περιοχές  
 Η δαπάνη με ΦΠΑ και απρόβλεπτα 7% υπολογίζεται στα 679 εκ. €

- Μελέτες Ενημέρωσης Χωρικών Δεδομένων  
 Η δράση αυτή κατανέμεται ισομερώς στη Γ' και Δ' φάση

### Πρόγραμμα Δημοσιότητας

Τα προγράμματα ενημέρωσης πολιτών και χρηστών κατανέμονται ως εξής : Β' φάση 8, Γ' φάση 8 και Δ' φάση 6.

### **Προβλεπόμενες Εισροές – Εκροές**

Με βάση τις παραπάνω παραδοχές συντάσσεται ο επόμενος πίνακας υπολογισμού των προβλεπόμενων εισροών και εκροών του έργου.

**Πίνακας 20 : Εισροές – Εκροές Ε.Κ. (σε εκ. €)**

|                                                    | 2005 – 2008    | 2009 – 2012    | 2013 - 2016      | Σύνολο         |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>ΕΙΣΡΟΕΣ</b>                                     |                |                |                  |                |
| ▪ Χρηματοδότηση νέων προγραμμάτων                  |                |                |                  |                |
| - ΚΠΣ                                              |                |                |                  |                |
| Γ' ΚΠΣ                                             | 80,0           |                |                  | 80,0           |
| Δ' ΚΠΣ                                             |                |                |                  |                |
| - Εθνικοί Πόροι                                    |                |                |                  |                |
| ▪ Τέλος Κτηματογράφησης                            |                |                |                  |                |
| - Α' φάσης                                         | 83,5           |                |                  | 83,5           |
| - Β', Γ', Δ'                                       | 69,3           | 149,9          | 138,6            | 357,8          |
| ▪ Πράξεις, πιστοποιητικά, διαγράμματα, χάρτες, κλπ | 24,4           | 69,7           | 161,6            | 255,4          |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>257,2</b>   | <b>219,3</b>   | <b>300,2</b>     | <b>776,7</b>   |
| <b>ΕΚΡΟΕΣ</b>                                      |                |                |                  |                |
| ▪ Λειτουργία και περιφερειακή οργάνωση             |                |                |                  |                |
| - ΚΥ Σύνταξη                                       | 13,0           | 14,0           | 13,0             | 40,0           |
| - ΚΥ Λειτουργία                                    | 26,0           | 35,0           | 25,0             | 86,0           |
| ▪ Κτηματολογικά Γραφεία                            |                |                |                  |                |
| - Οριστικά                                         | 20,0           | 52,0           | 72,0             | 144,0          |
| - Μεταβατικά                                       | 4,0            | 4,0            | 2,0              | 10,0           |
| ▪ Πληρωμές Μελετών (με ΦΠΑ)                        |                |                |                  |                |
| - Υποδομών δεδομένων και πληροφοριών               | 77,0           |                |                  | 77,0           |
| - Κτηματογραφήσεων                                 | 223,0          | 631,0          | 679,0            | 1.533,0        |
| - Ενημέρωσης χωρικών δεδομένων                     |                | 26,5           | 26,5             | 53,0           |
| ▪ Πρόγραμμα Δημοσιότητας                           | 8,0            | 8,0            | 6,0              | 22,0           |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>371,0</b>   | <b>770,5</b>   | <b>823,5</b>     | <b>1.965</b>   |
| <b>Διαφορά Εισροών – Εκροών από φάση σε φάση</b>   | <b>- 113,8</b> | <b>- 551,2</b> | <b>- 523,3</b>   |                |
| <b>Διαφορά Εισροών – Εκροών αθροιστικά</b>         | <b>- 113,8</b> | <b>- 665,0</b> | <b>- 1.188,3</b> | <b>1.188,3</b> |

## Συμπεράσματα – Προτάσεις

Με βάση τις πολιτικές επιλογές και χρονικό προγραμματισμό του παρόντος σχεδίου και σύμφωνα με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο (ακόμη και με μικρές βελτιώσεις, π.χ. το ήμισυ της παρακράτησης τελών των πράξεων υπέρ του Φορέα Υλοποίησης) όλο το έργο εμφανίζει έλλειμμα εισροών με αντίστοιχη χρονική κλιμάκωση σ' όλες τις φάσεις. Αυτό συμβαίνει αφενός μεν γιατί το τέλος κτηματογράφησης καλύπτει μόνο το 25% (358/1.521) της κτηματογράφησης και αφετέρου γιατί η επιχορήγηση της καθολικής υπηρεσίας του θεσμού του Ε.Κ. προϋπολογίζεται μόνο ως η υφιστάμενη εισροή από το Γ' ΚΠΣ.

Επιπρόσθετα υπάρχει μεγάλη αβεβαιότητα και εξ αυτού μειωμένος προϋπολογισμός των εισροών από πράξεις, πιστοποιητικά, διαγράμματα, κλπ, ενώ δεν δίνεται ηρέπεια βαρύτητα στην εκμετάλλευση των λοιπών προϊόντων του Ε.Κ.

Τέλος, στο επίπεδο των εκροών σημαντικός παράγοντας είναι η εφαρμογή του χρονικού προγραμματισμού του έργου αφού κάθε παρέκκλιση δημιουργεί αύξηση κόστους και διαταράσσει το ισοζύγιο εισροών – εκροών.

Προς άρση των παραπάνω και ισοσκελισμό των εισροών – εκροών του προγράμματος προτείνεται :

- Αύξηση του τέλους κτηματογράφησης, ώστε να καλύπτει μέχρι και το 50% της κτηματογράφησης και σε επίπεδο τέτοιο που να αποδίδει το 100% του κόστους εγγραφής των δικαιωμάτων των αστικών περιοχών (π.χ. μ.ο. 35 €/δικ και αβεβαιότητα είσπραξης 25%)
- Επιχορήγηση του υπολοίπου ποσού της κτηματογράφησης (περίπου 50%) από εθνικούς πόρους ως καθολική υπηρεσία της χώρας σε μη ανταποδοτικές περιοχές
- Χρηματοδότηση των περιφερειακών δομών από το Δ' ΚΠΣ.
- Αύξηση των εσόδων από την εκμετάλλευση των λοιπών προϊόντων του Ε.Κ. κατά 35%.

Με την υλοποίηση αυτών των προτάσεων διαμορφώνεται ο πίνακας εσόδων – εξόδων της Σύνταξης (δεν περιλαμβάνονται τα τέλη της α' φάσης).

| ΣΥΝΤΑΞΗ                    |              |              |              |                |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| ΕΣΟΔΑ                      | 2005 – 2008  | 2009 – 2012  | 2013 - 2016  | Σύνολο         |
| ▪ από τέλη                 | 145,0        | 315,0        | 290,0        | 750,0          |
| ▪ από ΚΠΣ (Γ' & Δ')        | 80,0         | 40,0         |              | 120,0          |
| ▪ από επιχορηγήσεις        | 88,0         | 290,0        | 402,0        | 780,0          |
| <b>Σύνολο</b>              | <b>313,0</b> | <b>645,0</b> | <b>692,0</b> | <b>1.650,0</b> |
| ΕΞΟΔΑ                      |              |              |              |                |
| ▪ Διαχείριση προγρ. από ΚΥ | 13,0         | 14,0         | 13,0         | 40,0           |
| ▪ Υποδομές                 | 77,0         |              |              | 77,0           |
| ▪ Κτηματογράφηση           | 223,0        | 631,0        | 679,0        | 1.533,0        |
| <b>Σύνολο</b>              | <b>313,0</b> | <b>645,0</b> | <b>692,0</b> | <b>1.650,0</b> |

Ο πίνακας αυτός εμφανίζει ισοσκελισμένα έσοδα – έξοδα.

Οι επιπλέον πόροι προέρχονται κατά 40 εκ. € από το Δ' ΚΠΣ, κατά 390 εκ. € από την αύξηση του τέλους κτηματογράφησης και κατά 780 εκ. € από δημόσιες επενδύσεις (επιχορηγήσεις ή δάνεια).

Επισημαίνεται ότι στα έξοδα, στις πληρωμές μελετών κτηματογράφησης, δεν προβλέπεται αναθεώρηση θεωρώντας ότι αυτή ισοσκελίζεται από εκπτώσεις κατά τον διαγωνισμό ανάθεσης των έργων, χρήση του LPIS του ΥΠ.ΓΕ, συσσώρευση τεχνογνωσίας, κλπ.

Σε συνέχεια και κατ' αντιστοιχία των προτάσεων διαμορφώνεται ο πίνακας εσόδων – εξόδων της Λειτουργίας του Ε.Κ. έως την ολοκλήρωση της σύνταξής του.

| <b>ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ</b>                    |                    |                    |                    |               |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>ΕΣΟΔΑ</b>                         | <b>2005 – 2008</b> | <b>2009 – 2012</b> | <b>2013 - 2016</b> | <b>Σύνολο</b> |
| ▪ Από πράξεις, τέλη, πιστοπ., χάρτες | 27,0               | 76,0               | 177,0              | 280,0         |
| ▪ Από Δ' ΚΠΣ                         |                    | 40,0               |                    | 40,0          |
| <b>Σύνολο</b>                        | <b>27,0</b>        | <b>116,0</b>       | <b>177,0</b>       | <b>320,0</b>  |
| <b>ΕΞΟΔΑ</b>                         |                    |                    |                    |               |
| ▪ Λειτουργία Κ.Υ.                    | 26,0               | 35,0               | 25,0               | 86,0          |
| ▪ Κτηματολογικά Γραφεία              | 24,0               | 56,0               | 74,0               | 154,0         |
| ▪ Ενημέρωση Χ.Δ                      |                    | 26,5               | 26,5               | 53,0          |
| ▪ Δημοσιότητα                        | 8,0                | 8,0                | 6,0                | 22,0          |
| <b>Σύνολο</b>                        | <b>58,0</b>        | <b>125,5</b>       | <b>131,5</b>       | <b>315,0</b>  |

Ο πίνακας αυτός εμφανίζει θετική τη λειτουργία έως την ολοκλήρωση της σύνταξης με μικρό αποθεματικό για διορθωτικές ενέργειες, ενώ στη Β' και Γ' φάση απαιτεί χρηματοδότηση έναντι του τελικού αποθεματικού.

Οι επιπλέον πόροι προέρχονται από την εντατικοποίηση της εκμετάλλευσης των προϊόντων του Ε.Κ. κατά 10% ήτοι 25 εκ. € και από χρηματοδότηση των περιφερειακών δομών κατά 40 εκ. € από το Δ' ΚΠΣ.

Σημειώνουμε ότι στους παραπάνω πίνακες δεν έχουν συμπεριληφθεί τα έσοδα από την καταβολή του τέλους κτηματογράφησης της Α' Φάσης, δηλαδή για 5,88 εκ. δικαιώματα.

Αν υπολογισθεί ένα μέσο τέλος κτηματογράφησης 35 € και εισπραχθεί μόνο το 60% αυτών των τελών με κόστος είσπραξης 10% τότε κατά την αμέσως επόμενη φάση 2005 – 2008 υπάρχει εισροή τουλάχιστον 110 εκ. €, ποσό που μπορεί να αντικαταστήσει την απαιτούμενη κρατική επιχορήγηση της φάσης 2005 – 2008.

Συνεπώς η αμέσως επόμενη φάση του έργου μπορεί, κάτω από προϋποθέσεις, να υλοποιηθεί χωρίς επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού για την επόμενη 4ετία.

#### 4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

1. Η πρώτη 10ετία σχεδιασμού και υλοποίησης του θεσμού του Ε.Κ. ανέδειξε και έθεσε τις βάσεις για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της έγγειας ιδιοκτησίας στην Ελλάδα (δημόσια περιουσία, δασικές εκτάσεις και ιδιοκτησιακό καθεστώς αυτών, χρησικτησίες, συναλλαγές που δεν είχαν καταγραφεί στο υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, διεκδικήσεις, κλπ). Η χώρα πρέπει και μπορεί να ολοκληρώσει το πρόγραμμα σύνταξης του Ε.Κ. για να αποκτήσει, ως Συνταγματική πλέον επιταγή, ένα εκσυγχρονισμένο σύστημα, οργανωμένο σε γεωκεντρική βάση, διασφάλισης της δημόσιας και ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας, δυναμικό "εργαλείο" άσκησης πολιτικών γης και περιφερειακής ανάπτυξης.
2. Η πρώτη μελέτη που έγινε από το ΤΕΕ το '94 και αφορούσε το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα σύνταξης Ε.Κ. για τη χώρα, προσδιόρισε τα βασικά Τεχνικά, Νομικά, Διοικητικά και Οικονομικά δεδομένα και ζητούμενα του προγράμματος και βάσει αυτών ξεκίνησε η όλη προσπάθεια. Η μελέτη αυτή δεν αστόχησε και αποτελεί ακόμη και σήμερα τον βασικό άξονα επανασχεδιασμού του προγράμματος, αφού προσδιόρισε :
  - Ουσιαστικά το αντικείμενο σε 30 εκ. εγγραπτά δικαιώματα (σήμερα 34,2 εκ. με βάση μαθηματικές προσομοιώσεις που αναπτύχθηκαν επί του αντικειμένου που έχει εκπονηθεί και αποτελεί το 17% του συνόλου)
  - Το θεσμικό και τεχνικό πλαίσιο των διαδικασιών που θα οδηγούσαν στην δημιουργία του Ε.Κ. (περιεχόμενο Ν.2308/95 και Τεχνικές Προδιαγραφές για την Κτηματογράφηση Απόφ. 71154/4228/12/19.7.1995, ΦΕΚ 639Β). Βάσει αυτών ολοκληρώθηκαν τα τρία προγράμματα που η εκπόνησή τους προσέδωσε μόνο μικρές και αναμενόμενες βελτιώσεις και συμπληρώσεις.
  - Το κόστος σύνταξης με ικανοποιητική ακρίβεια στα 233 δις δρχ. ή 683.785.767 € σε τιμές του 1994, που με την αναθεώρηση σε σημερινές αξίες δίδουν κόστος εγγραφής 39 €, ποσό που είναι κοντά στο προϋπολογιζόμενο τελικό κόστος εγγραφής.
3. Οι καθυστερήσεις στην υλοποίηση του χρονοδιαγράμματος και οι υπερβάσεις του προϋπολογισμού στην Α' (ουσιαστικά πιλοτική) φάση του προγράμματος, άλλες αναμενόμενες και άλλες όχι, οφείλονται κατά βάση στη παθογένεια του ελληνικού κράτους και των δομών της δημόσιας διοίκησης, αφού η σύνταξη του συστήματος ανέδειξε και άμεσα έπρεπε να επιλύσει θέματα που επί πολλές δεκαετίες παρέμεναν και παραμένουν περιπεπλεγμένα, ευαίσθητα και αντικρουόμενα. Από τις σημαντικότερες αστοχίες του Προγράμματος ήταν η μη ύπαρξη κυρωμένων δασικών χαρτών. Επιβαρυντικό ρόλο για την εικόνα του προγράμματος έπαιξαν ασφαλώς και τα διαχειριστικά λάθη που επέφεραν προστριβές με τις υπηρεσίες της Ε.Ε. και αποτέλεσαν πρόσφορο έδαφος για πολιτικούς διαξισμούς.
4. Με την ολοκλήρωση της Α' φάσης συμπεραίνεται ότι το νομικό και τεχνικό πλαίσιο της σύνταξης, όπως αυτό σταδιακά διαμορφώθηκε από το 1995 έως σήμερα, είναι ικανό να στηρίξει τις υπολειπόμενες φάσεις, ενώ το αντίστοιχο της λειτουργίας απαιτεί άμεσες συμπληρώσεις και βελτιώσεις.
5. Το ανθρώπινο δυναμικό και οι δομές που διαμορφώθηκαν στον δημόσιο και ιδιωτικό τομέα είναι ικανό να εκτελέσει και να υλοποιήσει τις επόμενες φάσεις του προγράμματος, αφού και στην Α' φάση ανταποκρίθηκε ικανοποιητικά σε ότι του ανετέθη αλλά και συσώρευσε εμπειρία και τεχνογνωσία εκπονώντας το 17% του συνολικού αντικειμένου.

6. Η εκτίμηση των βασικών μεγεθών (εγγραφές, εκτάσεις) του προγράμματος σύνταξης είναι ικανοποιητική με συνέπεια να προσεγγίζεται με μικρή αβεβαιότητα ο χρόνος και το κόστος εκπόνησης του έργου.
7. Η διάκριση των δράσεων που αφορούν την σύνταξη, σε Υποδομές Δεδομένων και Πληροφοριών και Ενέργειες Κτηματογράφησης, από τη μία δίνουν δυνατότητες οικονομιών κλίμακος, ενιαίων (ομογενοποιημένων) υποβάθρων και επίστευσης χρόνων, αλλά από την άλλη εμπεριέχουν κινδύνους αστοχίας σε επίπεδο συντονισμού και ανατροπής χρονοδιαγραμμάτων (αλληλουχία δράσεων), άρα απαιτούν λεπτομερή σχεδιασμό και αδιάκοπη παρακολούθηση.
8. Η εκπόνηση και κύρωση των δασικών χαρτών αποτελεί κομβικό σημείο στην εξέλιξη του προγράμματος, τόσο σε επίπεδο χρόνου όσο και σε επίπεδο αξιοπιστίας του περιεχομένου του. Η Ελληνική Πολιτεία, μέσω των αρμοδίων φορέων της, έχει την πλήρη ευθύνη και υποχρέωση να εξασφαλίσει την ύπαρξη κυρωμένων δασικών χαρτών, μάλιστα σε χρόνο τέτοιο που θα συγχρονίζεται με την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου ανά περιοχή.
9. Απαιτείται άμεσα να σχεδιασθεί και σταδιακά να υλοποιηθεί η περιφερειακή οργάνωση του Φορέα και ιδίως στο επίπεδο της λειτουργίας, αφού η εύρυθμη λειτουργία και η εξυπηρέτηση των πολιτών είναι ο στόχος του προγράμματος.  
Η προτεινόμενη διάρθρωση με :
  - α) μικρό πλήθος Οριστικών Κτηματολογικών Γραφείων (στην ουσία περιφερειακά κέντρα) που θα προέρχονται κατά βάση υφιστάμενα Έμμισθα Υποθηκοφυλακεία
  - β) ικανό πλήθος Γραφείων Εξυπηρέτησης Κοινού που θα προέλθουν κατά βάση από τα σημερινά Άμισθα Υποθηκοφυλακεία
  - γ) κατά τόπους Διαπιστευμένους Επαγγελματίες,αποτελεί μια ευρωπαϊκή πρακτική που μπορεί, προσαρμοσμένη στα δεδομένα της χώρας, να έχει άριστα αποτελέσματα.
10. Η δημιουργία ενός προγράμματος τήρησης, ενημέρωσης και χορήγησης των χωρικών πληροφοριών του Ε.Κ., επ' ωφελεία των πολιτών θα αποτελέσει την συμπληρωματική διάσταση στην ανταποδοτικότητα και την προώθηση του θεσμού.
11. Το κόστος ολοκλήρωσης της σύνταξης είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με το κόστος της κτηματογράφησης και κατ' ακολουθία με το περιεχόμενο και τις τεχνικές προδιαγραφές αυτής. Σήμερα έχουν πλήρως προσδιορισθεί οι απαιτούμενες εργασίες και έχουν σαφώς προδιαγραφεί, αφού έχουν "δοκιμασθεί" σε τρία προγράμματα. Εξ αυτού μπορεί και υπολογίζεται αναλυτικά και το κόστος 1<sup>ης</sup> εγγραφής δικαιώματος και το οποίο, όπως αναμένετο, είναι κατά 10% μικρότερο από τις μέχρι σήμερα στην α' φάση, τελικές τιμές. Έτσι το κόστος ολοκλήρωσης της σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου ανέρχεται στα 1.650 εκ. €, ενώ το κόστος λειτουργίας του, μέχρι την εν λόγω ολοκλήρωση του, υπολογίζεται στα 315 εκ. €. Στο κόστος αυτό πρέπει να προστεθεί το κόστος σύνταξης και κύρωσης δασικών χαρτών από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης που υπολογίζεται σε 100 εκ. € και το κόστος ολοκλήρωσης και κύρωσης των γραμμών αιγιαλού από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.
12. Η χρηματοδότηση του προγράμματος κρίνεται σκόπιμο να είναι κατά 50% από τα τέλη κτηματογράφησης και κατά 50% από κρατική επιχορήγηση. Και αυτό γιατί έτσι :
  - α) ο πολίτης εξασφαλίζει την ιδιοκτησία του και εκσυγχρονίζει τις συναλλαγές του

- β) το κράτος αφενός μεν παρέχει καθολική υπηρεσία στους πολίτες του επιδοτώντας στην ουσία τις αγροτικές περιοχές που έχουν υψηλότερο κόστος σύνταξης και αφετέρου αναδεικνύει την περιουσία του που κατά πλειοψηφία βρίσκεται σ' αυτές τις περιοχές.
- γ) το κράτος αποκτά ένα σημαντικό έργο εκσυγχρονισμού και ανάπτυξης
13. Υπό το πρίσμα αυτής της πολιτικής επιλογής, το τέλος κτηματογράφησης προτείνεται να προσδιορισθεί κατά μ.ο. στα 35 € ανά εμπράγματο δικαίωμα .  
Η πρόσφατη "άκριτη" θεσμοθέτηση του τέλους στα 20 €, ενιαία για όλα τα δικαιώματα, θα μπορούσε να θεωρηθεί ως προκαταβολή που καταβάλλεται με την υποβολή δήλωσης και η εκκαθάριση να γίνεται με την παραλαβή των βεβαιώσεων για την 1<sup>η</sup> εγγραφή κάθε δικαιώματος (άρθρο 12, Ν.2308/95).
14. Η αμέσως επόμενη Β' φάση του έργου (2005-2008) που προβλέπεται να καλύψει το σύνολο των κυρίως αστικών κέντρων της χώρας μπορεί, κάτω από προϋποθέσεις που αναλυτικά περιγράφονται, να υλοποιηθεί χωρίς επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού για αυτήν την περίοδο. Η κρατική επιχορήγηση που απαιτείται για το έργο μπορεί να μετατεθεί για τις Γ' και Δ' φάσεις του έργου
15. Η αβεβαιότητα των προτεινομένων αξόνων στρατηγικού σχεδιασμού και επιχειρησιακού σχεδίου ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου εστιάζεται και αυτήν την φορά στην χρονική διάστασή υλοποίησης του. Δηλαδή κατά πόσο μπορεί και τι ενέργειες απαιτούνται για να ολοκληρωθεί η σύνταξη και λειτουργία του θεσμού την προσεχή 12ετία, ή έστω την προσεχή 15ετία, με ό,τι σημαίνει αυτό στην υπέρβαση του κόστους (ποσοστό μεγαλύτερο του 20%).  
Η αβεβαιότητα αυτή δεν πηγάζει από τις αδυναμίες των παραγωγών και των χρηστών του συστήματος του Ε.Κ. αλλά προέρχεται από την ανεπάρκεια και την αδράνεια των υφιστάμενων δομών της δημόσιας διοίκησης στον εν λόγω τομέα, να αποδεχθεί και να προσαρμοσθεί στα νέα δεδομένα του θεσμού και βεβαίως την απόφαση της ελληνικής πολιτείας να προωθήσει και να υλοποιήσει την εφαρμογή του θεσμού στη δημόσια διοίκηση και την ελεύθερη αγορά.
16. Η επιμονή στον στόχο να αποκτήσει η χώρα Εθνικό Κτηματολόγιο, ο συνεχής χρονοπρογραμματισμός, η διαπραγμάτευση και η διαβούλευση των εμπλεκόμενων φορέων του δημοσίου και ιδιωτικού τομέα ήταν και παραμένουν οι βασικές προϋποθέσεις υλοποίησης του θεσμού.

Στην επίτευξη αυτών των προϋποθέσεων στοχεύει και το παρόν σχέδιο που, πέρα των τεχνικών επισημάνσεών του, φιλοδοξεί να αποτελέσει αντικείμενο διαλόγου και τελικά κείμενο συμφωνίας και κοινωνικής αποδοχής της υλοποίησης του θεσμού του Εθνικού Κτηματολογίου.