

# **ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΙΙ**

## **ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

### **Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ)**

- 1. Περιγραφή του Συστήματος**
  - 1.1. Εισαγωγή – Νομοθετικό Πλαίσιο και Πρώτες Εγγραφές
  - 1.2. Κτηματολογικά Φύλλα
  - 1.3. Κωδικοποίηση Ακινήτων
  - 1.4. Κωδικοποίηση Προσώπων
  - 1.5. Κωδικοποίηση Εγγραφτέων Δικαιωμάτων και Πράξεων
  - 1.6. Διαδικασία Καταχώρισης Αιτήσεων / Πράξεων στο Σύστημα
    - 1.6.1. Περιγραφή της Διαδικασίας
    - 1.6.2. Η λογική της Καταχώρισης των πράξεων – Έλεγχος Νομιμότητας
    - 1.6.3. Καταχώριση Πράξεων
  - 1.7. Χορήγηση Πιστοποιητικών, Αντιγράφων και Αποσπασμάτων
- 2. Δεδομένα (data) του Συστήματος**
- 3. Συμπεράσματα – Προτάσεις Βελτίωσης**

## **1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ**

### **1.1. Εισαγωγή - Νομοθετικό πλαίσιο και Πρώτες εγγραφές**

Το Εθνικό Κτηματολόγιο οργανώνεται στη βάση δύο νομοθετημάτων :

- του ν.2308/95, ο οποίος περιέχει κανονιστικές διατάξεις για τη διαδικασία κτηματογράφησης της χώρας, δηλαδή ρυθμίζει τα απαιτούμενα στάδια σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου. Στα άρθρα του, από 1 έως 12, περιγράφεται η διοικητική διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί από την κήρυξη υπό κτηματογράφηση μιας περιοχής μέχρι και τις «πρώτες εγγραφές» και
- του ν.2664/98, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν από τον ν.3127/2003, ο οποίος ρυθμίζει την τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου, τη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων και τη μετάβαση από το ισχύον σήμερα σύστημα μεταγραφών στο σύστημα Κτηματολογίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 § 1 του ν.2664/98: «Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, σύμφωνα με την παράγραφο 2 περίπτωση β' του άρθρου 3....».

Οι «πρώτες εγγραφές αποτελούν την απόληξη της διαδικασίας της σύνταξης του Κτηματολογίου, με την εφαρμογή των διατάξεων του ν.2308/1995, και ταυτόχρονα την έναρξη της φάσης τήρησης του Κτηματολογίου.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του ν. 2664/1998 από την έναρξη ισχύος του Εθνικού Κτηματολογίου, τα υποθηκοφυλακεία των οποίων την τοπική αρμοδιότητα εμπίπτουν οι κτηματογραφημένες περιοχές λειτουργούν ως Κ.Γ. Η μεταβατική λειτουργία των υποθηκοφυλακείων ως Κ.Γ. λήγει, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ.1 του ν.2664/1998, με τη σύσταση των προαναφερομένων οριστικών Κ.Γ. Οι εγγραφές που αφορούν ακίνητα σε κτηματογραφημένες περιοχές γίνονται μόνο στα Κτηματολογικά Βιβλία το οποίο συντίθεται από τα κτηματολογικά φύλλα

### **1.2. Περιεχόμενο Κτηματολογικών Φύλλων (ΚΦ)**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.2664/1998 το κτηματολογικό βιβλίο συντίθεται από τα Κτηματολογικά Φύλλα στα οποία καταχωρίζονται ηλεκτρονικώς ή και εντύπως οι κτηματολογικές εγγραφές που προβλέπουν τα άρθρα 11 και 12 του ιδίου νόμου. Στο Κτηματολογικό Φύλλο περιέχεται όλη η ιστορία των κτηματολογικών εγγραφών (αρχικές-μεταγενέστερες εγγραφές), από την οποία προκύπτουν τα στοιχεία που προσδιορίζουν το ακίνητο αλλά και η νομική κατάσταση αυτού. Σήμερα το Κτηματολογικό Φύλλο αποτελείται από πέντε ενότητες και ειδικότερα :

#### **Α. Αντικείμενο Εγγραπτέων Δικαιωμάτων.**

Στην ενότητα αυτή περιλαμβάνονται τα στοιχεία κάθε ακινήτου καθώς και κάθε άλλου αυτοτελούς ιδιοκτησιακού αντικειμένου που μπορεί να αποτελεί αντικείμενο εγγραπτέων δικαιωμάτων. Επειδή σε κάθε ακίνητο και κάθε άλλο αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο, η περιγραφή τους είναι αναλυτική ως προς τα στοιχεία που τα προσδιορίζουν, ώστε να προκύπτει με επάρκεια το είδος του ιδιοκτησιακού αντικειμένου που είναι και αντικείμενο συγκεκριμένων εγγραπτέων δικαιωμάτων.

## Β. Αρχικές Εγγραφές

Για τις αρχικές εγγραφές προβλέφθηκε χωριστή ενότητα και αυτό διότι υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθετικές ρυθμίσεις συγκριτικά με τις μεταγενέστερες εγγραφές και ειδικότερα διότι η οριστικοποίηση τους παράγει αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερόμενων με αυτές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν και αυτές προέρχονται κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, οι οποίοι περιέχουν περιγραφή εμπραγμάτων και εν γένει εγγραπτέων δικαιωμάτων και αναφορά στην αιτία κτήσης τους.

## Γ. Μεταγενέστερες Εγγραφές

Η ενότητα αυτή είναι οργανωμένη σε υποενότητες με βάση τα εμπράγματα και εν γένει εγγραπτά δικαιώματα, τα οποία όμως απλά συνιστούν τους τίτλους των υποενοτήτων αυτών, στις οποίες περιγράφονται οι καταχωριζόμενες εγγραπτές πράξεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν.2664/98.

## Δ. Πρόσθετες Πληροφορίες - Λοιποί Χώροι

Η ενότητα αυτή προβλέφθηκε κατ' επιταγή του ν. 2664/98 (άρθρο 11 παρ. γ σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρ. 2), το περιεχόμενο της όμως δεν έχει καθορισθεί (θα καθορισθεί με βάση σχετική απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. που θα εκδοθεί ύστερα από πρόταση του ΟΚΧΕ).

## Ε. Εκκρεμείς Αιτήσεις Καταχωρήσεων Πράξεων

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 2 του ν.2664/1998 «χρόνος καταχώρισης» των εγγραπτέων πράξεων στα κτηματολογικά φύλλα θεωρείται η ημερομηνία υποβολής της αίτησης προς καταχώριση. Για τον λόγο αυτό και επειδή το Κτηματολόγιο διέπεται και από την αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης (η οποία επιβάλλει να προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές) προβλέφθηκε η ενότητα αυτή, στην οποία θα παρέχονται πληροφορίες για τυχόν εκκρεμείς αιτήσεις προς καταχώριση εγγραπτέων πράξεων.

Βάση της ως άνω δομής του ΚΦ και των επιταγών του νόμου σχεδιάστηκε και υλοποιήθηκε το Σύστημα πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου, δια του οποίου πραγματοποιούνται ψηφιακά οι κτηματολογικές εγγραφές, ήτοι καταχωρίζεται ψηφιακά η νομική πληροφορία.

**Για τις ανάγκες της δημιουργίας του συστήματος έπρεπε να κωδικοποιηθούν με πληρότητα τόσο τα ακίνητα όσο και τα δικαιώματα, οι δικαιούχοι και οι πράξεις. Επίσης έπρεπε να σχεδιαστούν κανόνες λογικοί και χρονικοί, οι οποίοι θα διέπουν το σύστημα και θα επιβάλλονται από αυτό για να επιτευχθεί με αυτό τον τρόπο η πληρότητα και ορθότητα των καταχωρήσεων αλλά και η ομοιογένεια αυτών.**

## **1.3 Η κωδικοποίηση των Ακινήτων**

Κάθε ακίνητο (καταγεγραμμένο στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου) φέρει κωδικό αριθμό αποτελούμενο από τρεις ενότητες, το σύνολο δε των ενοτήτων αυτών αποτελεί τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ).

## **Η εξέλιξη των ακινήτων στον χρόνο – Ιστορία ακινήτων**

Κάθε ακίνητο είτε έχει καταγραφεί για πρώτη φορά κατά την Κτηματογράφηση είτε έχει δημιουργηθεί μεταγενέστερα, συνεπεία μεταβολής άλλου ή άλλων καταγεγραμμένων στο Κτηματολόγιο ακινήτων. Η μεταγενέστερη δημιουργία νέων ακινήτων αφορά είτε σε νέα

γεωτεμάχια (προερχόμενα π.χ. από συνένωση) είτε σε διηρημένες ιδιοκτησίες που συνεστήθησαν ή τροποποιήθηκαν.

Σε όλες τις περιπτώσεις απαιτείται η τήρηση της σχέσεως μεταξύ των αρχικών και των νέων ακινήτων. Έτσι οι ΚΑΕΚ των ακινήτων που εμφανίζονται στις οθόνες του συστήματος και στο ΚΦ με τον τίτλο «Παραπομπές σε άλλα Κ.Φ» σημαίνουν ακριβώς αυτό: Τα ακίνητα με τα οποία το συγκεκριμένο συνδέεται με σχέση είτε προγενεστέρου είτε μεταγενεστέρου.

Ο ΚΑΕΚ ενός γεωτεμαχίου παύει να υφίσταται και τα γεωτεμάχια εκ των οποίων προέρχονται μετατρέπονται σε ιστορικά στοιχεία. όταν το γεωτεμάχιο το οποίο αυτός προσδιορίζει υποστεί οιαδήποτε μεταβολή. Τα προκύπτοντα από την μεταβολή νέα γεωτεμάχια λαμβάνουν αριθμούς τομέων και ενοτήτων από τον υπεύθυνο του ΚΓ βάσει των κτηματολογικών διαγραμμάτων της περιοχής τους. Οι αύξοντες αριθμοί τους όμως εντός των αντιστοίχων τομέων και ενοτήτων τους παράγονται αυτομάτως υπό του συστήματος.

#### ➤ **Σύσταση, τροποποίηση και κατάργηση διηρημένων ιδιοκτησιών**

Στις διηρημένες ιδιοκτησίες τα πρώτα δώδεκα ψηφία του ΚΑΕΚ κάθε διηρημένης είναι ίδια με τα πρώτα δώδεκα ψηφία του ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου επί του οποίου αυτή συστήνεται. Τα επόμενα ψηφία συνιστούν τους αύξοντες αριθμούς των καθέτων και οριζοντίων ιδιοκτησιών που έχουν οριστεί μέσα στο γεωτεμάχιο.

Κάθε τροποποίηση ή κατάργηση διηρημένης ιδιοκτησίας υλοποιείται, στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου, ως μετατροπή σε ιστορία των τροποποιουμένων ή κατηργημένων ιδιοκτησιών και τυχόν δημιουργία νέας ή νέων ιδιοκτησιών σύμφωνα με την εγγραπτέα πράξη.

**Σημείωση :** Κατά τον έλεγχο των κτηματολογικών στοιχείων από τον χρήστη στις οθόνες το ακίνητο εμφανίζεται πάντοτε με τις τρέχουσες τιμές του. Οι τυχόν παρελθούσες τιμές (καταργηθείσες ή τροποποιηθείσες διηρημένες ιδιοκτησίες) μπορούν να αναζητηθούν μέσω του πλήκτρου «ιστορία».

#### ➤ **Διαχείριση λοιπών χώρων**

Στην περιγραφική βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου τηρούνται μόνον οι χώροι αποκλειστικής χρήσης διηρημένων ιδιοκτησιών. Επί των περιγραφικών δεδομένων των λοιπών χώρων διηρημένων ιδιοκτησιών επιτρέπεται η προσθήκη λοιπού χώρου ή η μεταβολή στοιχείων λοιπού χώρου( π.χ., εμβαδού) ή η κατάργηση λοιπού χώρου,

#### ➤ **Διαχείριση ποσοστών**

Τα ποσοστά των δικαιωμάτων εκφράζονται και τηρούνται σε εκατοστά. Εάν σε εγγραπτέα πράξη εμφανισθεί ποσοστό υπό μορφή κλάσματος, π.χ., «1/3», τότε αυτό μετατρέπεται σε εκατοστά με ακρίβεια πέντε δεκαδικών. Τα ποσοστά συγκυριότητας των διηρημένων ιδιοκτησιών εκφράζονται σε χιλιοστά, με ακρίβεια έξι δεκαδικών.

Επειδή τα ποσοστά δικαιωμάτων πρέπει να αθροίζουν στο 100 και τα ποσοστά συγκυριότητας στο 1000, το σύστημα ελέγχει την τήρηση του κανόνα αυτού. Σε περίπτωση απόκλισης προειδοποιεί σχετικά τον χρήστη προβάλλοντας στην οθόνη με κόκκινο χρώμα τα αποκλίνοντα αθροίσματα, ωστόσο αποδέχεται τις αποκλίσεις προκειμένου να μπορούν να τηρηθούν χωρίς πρόβλημα ποσοστά όπως το 1/3 που έχουν άπειρα δεκαδικά .

## ➤ Διαχείριση διευθύνσεων

Στη βάση δεδομένων τηρούνται όλες οι διευθύνσεις ενός ακινήτου, οι καταργηθείσες δε διευθύνσεις φυλάσσονται στην βάση ως ιστορία και τυπώνονται στο ΚΦ. Στην πρώτη όμως σελίδα του Κτηματολογικού Φύλλου όμως εμφανίζεται η τρέχουσα διεύθυνση ή διευθύνσεις (τυχόν προγενέστερες αλλαγές εμφανίζονται στην παράγραφο περί διορθώσεων / αλλαγών).

### 1.4. Η κωδικοποίηση των Προσώπων

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα καταχωρίζονται στην βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου βάσει των στοιχείων τους όπως περιέχονται είτε στους τίτλους των εγγραφών δικαιωμάτων των αρχικών εγγραφών είτε στις καταχωριζόμενες εγγραφές πράξεις των μεταγενέστερων εγγραφών. Το σύστημα κωδικοποιεί εσωτερικά τα πρόσωπα με ένα μοναδικό αύξοντα αριθμό.

Αν σε μία εγγραπτέα πράξη εμφανίζεται ως δικαιούχος πρόσωπο ήδη καταχωρισμένο στην βάση, αλλά με διαφορετικά κάποια στοιχεία (π.χ., με εντελώς διαφορετικά στοιχεία ταυτότητας) τότε η επιλογή μεταξύ δημιουργίας νέας εκδοχής ή απλής διορθώσεως επαφίεται στην κρίση του χρήστη.

Κάθε νέα εκδοχή προσώπου δημιουργείται με αφετηρία το ήδη καταχωρισμένο στην βάση πρόσωπο. Το σύστημα συσχετίζει εσωτερικά την νεοδημιουργούμενη εκδοχή με την προϋπάρχουσα. Έτσι για κάθε πρόσωπο μπορούμε ανά πάσα στιγμή να δούμε όλες τις δημιουργηθείσες μεταγενέστερα εκδοχές του.

Όμως είναι δυνατόν να υπάρξουν στην βάση πολλαπλές εσωτερικώς ασυσχέτιστες εγγραφές. Αυτό μπορεί να συμβεί ή

- Όταν το ίδιο πρόσωπο έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος σε διαφορετικές μελέτες κτηματογράφησης.
- Όταν το ίδιο πρόσωπο έχει καταχωρισθεί ως δικαιούχος περισσότερων εγγραφών δικαιωμάτων, αλλά με ελλιπή στοιχεία έτσι ώστε να είναι αδύνατον να ταυτοποιηθεί, π.χ., πολλαπλές εμφανίσεις προσώπου με μοναδικό στοιχείο το ονοματεπώνυμό του.
- Όταν το ίδιο πρόσωπο εμφανισθεί σε μεταγενέστερη εγγραφή με ελλιπή στοιχεία

Κάθε νέο δικαίωμα συσχετίζεται με την εκδοχή του προσώπου την οποία θα επιλέξει συνειδητά ο χρήστης σε κάθε μεταγενέστερη καταχώριση δικαιώματος. Κατά την αναζήτηση ορισμένου προσώπου στην βάση εμφανίζεται η εκδοχή ή οι εκδοχές των προσώπων που συμφωνούν με τα τεθέντα κριτήρια, στο Κτηματολογικό όμως Φύλλο (σε περίπτωση που τα στοιχεία κάποιου προσώπου έχουν διορθωθεί μεταγενεστέρως) θα εμφανίζεται η διορθωμένη εκδοχή τους.

Εάν το ίδιο πρόσωπο καταστεί μεταγενεστέρως δικαιούχος δικαιωμάτων σε περισσότερα του ενός ΚΓ, δεν χρειάζεται να καταχωρισθεί πολλαπλώς, δηλαδή, ένα εγγραφτέο δικαίωμα μπορεί να καταχωρισθεί σε ένα κτηματολογικό γραφείο με δικαιούχο πρόσωπο προγενεστέρως καταχωρισθέν σε άλλο κτηματολογικό γραφείο.

## **1.5. Η κωδικοποίηση των Εγγραπτέων Δικαιωμάτων και Πράξεων**

Τα επί των ακινήτων εγγραπτά δικαιώματα οργανώθηκαν σε εννέα γένη: ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ, ΔΟΥΛΕΙΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ, ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑ, ΝΟΜΗ ΑΠΟ ΑΝΑΔΑΣΜΟ, ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ, ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ, και ΛΟΙΠΑ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ Η ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ. Κάθε γένος δικαιώματος αναλύεται περαιτέρω σε είδη, π.χ., η κυριότητα αναλύεται σε πλήρη, ψιλή, υπό αναβλητική αίρεση/ προθεσμία ή υπό διαλυτική αίρεση/ προθεσμία.

### **➤ Εγγραπτά δικαιώματα με ποσοστά – Τρέχοντες κύριοι**

Όταν πρωτοδημιουργείται ένα ακίνητο καταχωρίζονται επ' αυτού δικαιώματα κυριότητος συνολικού ποσοστού 100%. Στην συνέχεια καταχωρίζονται πράξεις μεταβίβασεως μέρους ή όλου του ποσοστού. Κάθε μεταβίβαση αφαιρεί ποσοστό δικαιώματος από τον μεταβιβάζοντα και το προσθέτει στον αποκτώντα. Για κάθε πρόσωπο/ δικαιούχο, το αλγεβρικό άθροισμα των ποσοστών κυριότητος που είναι εγγεγραμμένα επ' ονόματί του σ' ένα ακίνητο, αποτελούν για το σύστημα την τρέχουσα κυριότητα του δικαιούχου αυτού επί του ακινήτου.

### **➤ Εγγραπτές πράξεις / έγγραφα / εκδούσες αρχές**

Τα εγγραπτά δικαιώματα συστήνονται, αλλοιώνονται, καταργούνται ή μετατίθενται δυνάμει εγγραπτέων πράξεων, οι οποίες έχουν επίσης οργανωθεί σε οκτώ γένη ανάλογα με το δικαίωμα που αφορούν: ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ/ΔΟΥΛΕΙΑ (μία κατηγορία διότι τόσο η κυριότητα όσο και η δουλεία εγγράφονται δια των ιδίων πράξεων), ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ, ΜΙΣΘΩΣΗ, ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ, ΑΓΩΓΗ, ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑ, ΛΟΙΠΑ, ΜΕΤΑΒΟΛΗ. Από τα γένη αυτά τα επτά πρώτα αφορούν σύσταση, κατάργηση ή μετάθεση δικαιωμάτων. Η μεταβολή αφορά όλες τις πράξεις με τις οποίες αλλοιώνονται τα στοιχεία των δικαιωμάτων (π.χ. μερική εξάλειψη προσημείωσης κατά το ποσόν ή το ακίνητο, μερική άρση, πλήρωση αίρεσης κυριότητος, κλπ.).

Η κωδικοποίηση επίσης των εγγράφων, εκδοτών, κλπ στηρίζεται και αυτή στην λογική της οργάνωσης κατά γένος και είδος π.χ. όλες οι αποφάσεις εντάσσονται στην κατηγορία «απόφαση» και δεν εξειδικεύονται σε «δικαστική απόφαση» ή π.χ. το γένος «Πιστωτικό Ίδρυμα» αναλύεται περαιτέρω στα είδη «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος», «Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος», κλπ.

### **➤ Αρχικές και μεταγενέστερες εγγραφές**

Οι αρχικές εγγραφές αποτελούν μία "στιγμή" της βάσεως δεδομένων στην οποία απεικονίζεται μία συγκεκριμένη κατάσταση των δεδομένων, ήτοι εκείνη που ίσχυε κατά την έναρξη λειτουργίας του ΚΓ. Ως εκ τούτου οι αρχικές εγγραφές δεν περιέχουν καμία ιστορικότητα. Οι μεταγενέστερες όμως εγγραφές, αποτελούν την πλήρη καταγραφή των εγγραπτέων πράξεων που καταχωρίζονται στο ΚΓ μετά την έναρξη της λειτουργίας του και περιέχουν όχι μόνον την εκάστοτε τρέχουσα κατάσταση των ακινήτων, αλλά και την πλήρη ιστορία των πράξεων που οδήγησαν σ' αυτήν με αφετηρία της αρχικές εγγραφές.

## 1.6. Διαδικασία Καταχώρισης Αιτήσεων / Πράξεων στο Σύστημα

### 1.6.1. Περιγραφή της Διαδικασίας Καταχωρίσεως

Για να καταχωρισθεί μία πράξη ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει συμπληρωμένο έντυπο της αιτήσεώς του στο αρμόδιο ΚΓ μαζί με τα απαραίτητα δικαιολογητικά. Γίνεται ο αρχικός έλεγχος (όσον αφορά τα τυπικά στοιχεία) και πρωτοκολλείται η αίτηση στο αναλογικό ημερολόγιο. Οι παραληφθείσες (καθ' όλη την διάρκεια της ημέρας) αιτήσεις για καταχώριση πράξεων και μόνον αυτές εισάγονται στο σύστημα όλες μαζί στο τέλος της ημέρας. Η χρονική προτεραιότητα τηρείται για κάθε ΚΓ μέσω της σειράς καταχώρισης κάθε αίτησης στο μηχανογραφικό σύστημα, η οποία ακολουθεί αυστηρώς τον αριθμό πρωτοκόλλου της αιτήσεως στο τηρούμενο στο ΚΓ αναλογικό βιβλίο ημερολογίου.

Μαζί με τα στοιχεία της αιτήσεως εισάγονται στο σύστημα και τα ΚΑΕΚ των ακινήτων τα οποία επηρεάζει η πράξη της οποίας ζητείται η εγγραφή. Σε οποιοδήποτε πιστοποιητικό ή αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος εκδοθεί από την επομένη ημέρα για οποιοδήποτε από τα ακίνητα αυτά, θα επισημαίνεται ότι εκκρεμεί αίτηση για καταχώριση πράξεως.

**Σημείωση :** Οι διορθώσεις προδήλων σφαλμάτων εισάγονται επίσης ως πράξεις σύμφωνα με την ανωτέρω διαδικασία.

Ο έλεγχος νομιμότητας των αιτήσεων και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών διενεργείται από τον υποθηκοφύλακα-προϊστάμενο του ΚΓ σε χρόνο όχι μεγαλύτερο των πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής τους.

Ο έλεγχος των περιγραφικών δεδομένων διεξάγεται μέσω του συστήματος. Ο υπάλληλος πρέπει να ελέγξει κατά πόσον τα αναφερόμενα στην περίληψη της υποβαλλομένης εγγραπτέας πράξεως ακίνητα είναι σωστά καταχωρισμένα. Στον ίδιο έλεγχο πρέπει να προβεί για τα δικαιώματα επί των ακινήτων αυτών και για τα πρόσωπα που αναφέρονται ως δικαιούχοι.

Ο έλεγχος όπως προαναφέρθηκε είναι δυνατόν να καταλήξει στα εξής αποτελέσματα:

Περατωθείς. Τότε η αίτηση προωθείται προς καταχώριση της εγγραπτέας πράξεως και εισαγωγή των στοιχείων στο σύστημα.

Περατωθείς - εκκρεμότητα (π.χ., λόγω ελλείψεως στα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά) δυναμένης όμως να διορθωθεί ή να συμπληρωθεί. Τότε ο προϊστάμενος μπορεί να τάξει σύντομη κατά την κρίση του προθεσμία, όχι μεγαλύτερη των πέντε εργάσιμων ημερών, εντός της οποίας ο αιτών πρέπει να προσκομίσει τα ελλείποντα στοιχεία. Η αίτηση προωθείται προς καταχώριση της εγγραπτέας πράξεως και εισαγωγή των στοιχείων στο σύστημα με την σημείωση «ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ - ΥΠΟ ΕΠΙΦΥΛΑΞΙΝ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ».

Περατωθείς - απόρριψη. Ο Προϊστάμενος αρνείται την αιτούμενη καταχώριση της εγγραπτέας πράξεως, σημειώνει την άρνησή του και εκθέτει συνοπτικά τους λόγους επί του εντύπου της αιτήσεως ή επί επισυναπτομένου προσθέτου φύλλου, γνωστοποιώντας ταυτοχρόνως την απόφαση αυτή αμελλητί στον αιτούντα.

Μετά τον έλεγχο η πράξη εντοπίζεται στο σύστημα όπου και καταχωρίζεται το αποτέλεσμα του ελέγχου (περατωθείς – απόρριψη, περατωθείς – εκκρεμότητα, επιτυχώς περατωθείς – προς οριστική καταχώριση) και στην συνέχεια καταχωρίζονται τα περιγραφικά δεδομένα αυτής με οδηγό τα επηρεαζόμενα από αυτήν ακίνητα.

Η σειρά εισαγωγής των επί μέρους στοιχείων της πράξεως επαφίεται αποκλειστικώς στον χρήστη. Οι ενημερώσεις επανελέγχονται για να διορθωθούν τυχόν λάθη ή/ και παραλείψεις κατά την εισαγωγή των στοιχείων. Εφ' όσον δεν εντοπισθούν λάθη καταχωρίσεως, η καταχώριση σημαίνεται ως περατωθείσα και η διαδικασία περαιούται.

Μετά την ενημέρωση (περιγραφική και χωρική) εκτυπώνονται τα ζητηθέντα πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα και απαραιτήτως τα κτηματολογικά φύλλα ή/ και τα αποσπάσματα κτηματολογικών διαγραμμάτων των ακινήτων που επηρεάζουν οι καταχωρισθείσες εγγραφτές πράξεις και προωθούνται στον προϊστάμενο για υπογραφή.

### **1.6.2 Η λογική της Καταχωρίσεως των Πράξεων - Έλεγχος Νομιμότητας**

Η δημιουργία ή μεταβολή των στοιχείων ενός ακινήτου ή δικαιώματος εκτελείται "μόνο" με την καταχώριση μιας πράξης. Το σύστημα δεν επιτρέπει την διενέργεια οποιασδήποτε εγγραφής χωρίς εγγραφτέα πράξη, δηλαδή, καμία αλλαγή ή δημιουργία ακινήτων ή σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση, κατάργηση δικαιωμάτων δεν επιτρέπεται αν δεν γίνεται μέσω μίας εγγραφτέας πράξεως.

Η καταχώριση των πράξεων στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου διέπεται από τους εξής **ένδεκα θεμελιώδεις κανόνες**:

- Δεν είναι δυνατόν να καταχωρισθεί πράξη η οποία δεν συσχετίζεται με ακίνητο.
- Το περιεχόμενο μιας πράξεως συνίσταται σε ένα ή περισσότερα από τα εξής: (α) δημιουργία νέων ακινήτων, (β) μεταβολή στοιχείων υπαρχόντων ακινήτων, (γ) κατάργηση υπαρχόντων ακινήτων, (δ) εγγραφή νέων δικαιωμάτων, (ε) εξάλειψη / κατάργηση / άρση υπαρχόντων δικαιωμάτων, (στ) μεταβολή υπαρχόντων δικαιωμάτων. Η τήρηση του κανόνα αυτού επιβάλλεται από το σύστημα.
- Κατά την καταχώριση δικαιωμάτων κυριότητας δεν είναι δυνατόν να μεταβιβασθεί σε αποκτώντα ή γενικώς νέο κύριο, ποσοστό μη κατεχόμενο υπό του μεταβιβάζοντος ή γενικώς του παλαιού κυρίου. Το σύστημα ελέγχει (α) εάν ο μεταβιβάζων είναι ένας εκ των τρεχόντων κυρίων του ακινήτου και (β) εάν κατέχει το μεταβιβαζόμενο ποσοστό. Οι κανόνες αυτοί ισχύουν τόσο κατά την καταχώριση νέων δικαιωμάτων, όσο και κατά την καταχώριση μεταγενεστέρων μεταβολών αυτών. Η τήρηση του κανόνα αυτού επιβάλλεται από το σύστημα.
- Δικαιώματα κυριότητας που αφορούν σε αρχικά δικαιώματα ακινήτων έχουν μόνον αποκτώντες συνολικού ποσοστού 100%. Στην κατηγορία αυτήν υπάγονται μόνον οι αρχικές εγγραφές και οι πρώτες εγγραφές νεοδημιουργουμένων ακινήτων. Η τήρηση του κανόνα αυτού επιβάλλεται από το σύστημα.
- Δικαιώματα χωρίς ποσοστά μπορούν να έχουν δικαιούχους ενός μόνον ρόλου. Το σύστημα προβάλλει προειδοποιητικό μήνυμα.
- Όλα τα είδη των εγγραφτέων δικαιωμάτων επιδέχονται μεταβολή χωρίς υποχρεωτική επανεισαγωγή δικαιούχων.
- Για κάθε καταχωριζόμενη πράξη, στην βάση δεδομένων καταχωρίζεται (και εμφανίζεται στα ΚΦ) το τελικό αποτέλεσμα της πράξεως και όχι τα επί μέρους νομικά βήματα που οδήγησαν σ' αυτό. Δηλαδή, ενδιάμεσες καταχωρίσεις δικαιωμάτων, απαραίτητες για την νομική στήριξη της πράξεως, δεν καταχωρίζονται στην βάση. Εφ' όσον τέτοιου είδους



πληροφορίες δεν μπορούν να συναχθούν από τις περιγραφές των καταχωριζομένων πράξεων (π.χ. η πράξη συνενώσεως εξ ορισμού συνεπάγεται ανταλλαγή ποσοστών), μπορούν να τηρούνται στις παρατηρήσεις των δικαιωμάτων για να συμπληρώσουν το νομικό περιεχόμενο του φύλλου. Ο κανόνας αυτός δεν επιβάλλεται από το σύστημα, αλλά αποτελεί σύσταση στοχεύουσα στην οικονομία του περιεχομένου του ΚΦ.

- Κυριότητες υπό αίρεση, προθεσμία, όρο και τρόπο εισάγονται ως μεταβολές των δικαιωμάτων κυριότητος χωρίς αλλαγή δικαιούχων, αλλά με εισαγωγή σχετικής παρατηρήσεως.
- Πρόσωπο οριζόμενο ως δικαιούχος καταχωριζομένου δικαιώματος πρέπει οπωσδήποτε να είναι καταχωρισμένο στην βάση δεδομένων του συστήματος. Εάν το ζητούμενο πρόσωπο δεν ευρεθεί ούτε στα καταχωρισθέντα πρόσωπα ούτε στην λοιπή βάση, τότε ο χρήστης πρέπει να το καταχωρίσει ως νέο φυσικό ή νομικό πρόσωπο.
- Νέα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, καθώς και νέες εκδοχές υπαρχόντων προσώπων εισάγονται μόνον στα πλαίσια πράξεως.
- Διορθώσεις προδήλων σφαλμάτων στοιχείων προσώπων ή τίτλων αρχικών εγγραφών δεν συσχετίζονται με εγγραπτέα πράξη. Πρόκειται για στοιχεία που δεν επηρεάζουν εγγραφές δικαιωμάτων ή ακινήτων, αλλ' εμφανίζονται εφεξής σωστά σε όλα τα εκδιδόμενα μετά την διόρθωση έγγραφα.

Οι αιτήσεις προς καταχώριση πράξεων καταχωρίζονται στο σύστημα με αυστηρή χρονική σειρά σύμφωνα με την εγγραφή τους στο αναλογικό ημερολόγιο, οι καταχωρίσεις των πράξεων μπορούν κατ' αρχήν να διενεργηθούν καθ' οιανδήποτε σειρά, υπό τον όρο ότι θα τηρηθούν οι επιβαλλόμενοι από το ίδιο το σύστημα – **πέντε χρονικοί κανόνες** :

- Η καταχώριση κάθε πράξεως πρέπει υποχρεωτικά να αρχίσει την επομένη της πρωτοκολλήσεώς της. Επιβάλλεται από το σύστημα επειδή τα πλήκτρα καταχωρίσεως του αποτελέσματος του ελέγχου, δηλαδή της ενάρξεως της διαδικασίας καταχωρίσεως, δεν εμφανίζονται στην οθόνη πριν από την επομένη της καταχωρίσεως της αιτήσεως.
- Πράξεις που αφορούν στο ίδιο ακίνητο καταχωρίζονται κατά την σειράν αριθμού και ημερομηνίας πρωτοκόλλου (αρχή χρονικής προτεραιότητας). Επιβάλλεται από το ίδιο το σύστημα, το οποίον επιτρέπει να ξεκινήσει η καταχώριση πράξεως μόνον εάν έχει ολοκληρωτικώς περατωθεί ΠΕΡΙΓΡΑΦΙΚΑ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΑ κάθε ενδεχόμενη προγενέστερη πράξη που αφορά στο ίδιο ακίνητο.
- Πράξη που αφορά σε ακίνητο δεν μπορεί να ξεκινήσει εάν προγενέστερη ΠΡΟΣΩΡΙΝΑ καταχωρισθείσα πράξη η οποία αφορά στο ίδιο ακίνητο δεν έχει εξαλειφθεί ή τραπεί σε οριστική.
- Πράξη με την οποία δημιουργούνται ή καταργούνται ακίνητα ή λοιποί χώροι γίνεται αποδεκτή μόνον προς οριστική καταχώριση. Ο κανόνας αυτός τηρείται υποχρεωτικά διότι τα πλήκτρα δημιουργίας και καταργήσεως ακινήτων, καθώς και δημιουργίας και καταργήσεως λοιπών χώρων δεν εμφανίζονται στις οθόνες όταν διενεργείται προσωρινή καταχώριση.
- Προσωρινώς μπορούν να καταχωρισθούν μόνο πράξεις που αφορούν σε εγγραφές δικαιωμάτων ή/ και μεταβολές ακινήτων .

### 1.6.3 Καταχώριση Πράξεων

Άξονας καταχώρισης μίας πράξεως είναι το περιεχόμενο αυτής . Ο χρήστης μπορεί κατά την διαδικασία καταχώρισης να εκτελέσει ένα ή περισσότερα από τα κάτωθι :

1. Καταχώριση ή καταχωρήσεις νέων ακινήτων, μεταβολές ή καταργήσεις υπαρχόντων
2. Καταχώριση ή καταχωρήσεις νέων προσώπων, δημιουργία νέων εκδόσεων υπαρχόντων προσώπων, διορθώσεις στοιχείων προσώπων
3. Καταχώριση ή καταχωρήσεις νέων δικαιωμάτων, μεταβολή στοιχείων αρχικών και μεταγενεστέρων δικαιωμάτων
4. Κατάργηση, άρση, εξάλειψη αρχικού ή μεταγενέστερου δικαιώματος
5. Διορθώσεις αρχικών εγγραφών

Η καταχώριση μιας πράξεως αρχίζει με την καταχώριση του αποτελέσματος του ελέγχου που έχει διενεργηθεί. Ανάλογα με την απόφαση του προϊσταμένου ο χρήστης επιλέγει ένα από τα πλήκτρα «ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΑΙΤΗΣΕΩΣ», «ΥΠΟ ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ» ή «ΥΠΟ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ». Αυτά είναι και τα μόνα δυνατά αποτελέσματα του ελέγχου.

Κατά την έναρξη της καταχωρίσεως εμφανίζονται τα επηρεαζόμενα από την πράξεως ακίνητα και τα επ' αυτών εγγεγραμμένα δικαιώματα. Κατά την διάρκεια της καταχωρίσεως εμφανίζονται επί πλέον τα ενδεχομένως δημιουργηθέντα ακίνητα ή/ και δημιουργηθείσες νέες κατηγορίες δικαιωμάτων. Στο τέλος της καταχωρίσεως εμφανίζονται τα αρχικώς δηλωθέντα ως επηρεαζόμενα ακίνητα (και οι επ' αυτών κατηγορίες δικαιωμάτων) μαζί με όλα τα υπό της πράξεως καταχωρισθέντα ως νέα (και τις επ' αυτών κατηγορίες δικαιωμάτων).

Μετά το τέλος της καταχωρίσεως καμία άλλη αλλαγή δεν επιτρέπεται στα επηρεαζόμενα από την πράξη ακίνητα και τα δικαιώματά τους. Ανάλογα με το εάν η πράξη καταχωρίστηκε οριστικά ή προσωρινά το ΚΦ την εμφανίζει ως οριστικώς ή προσωρινώς καταχωρισθείσα.

#### «ΤΡΕΧΟΝΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ»

Το υφιστάμενο πλήκτρο «ΤΡΕΧΟΝΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ» απλοποιεί την επιλογή μεταβιβάζοντος, εμφανίζοντας αυτόματα όλους τους τρέχοντες κυρίους με τα συνολικά ποσοστά τους ως υποψηφίους μεταβιβάζοντες. Ο χρήστης διαγράφει αυτούς τους οποίους δεν αφορά η καταχωριζόμενη κυριότητα και – εάν χρειάζεται – προσαρμόζει καταλλήλως τα ποσοστά.

### 1.7. Χορήγηση Πιστοποιητικών, Αντιγράφων και Αποσπασμάτων

Σύμφωνα με τα ως άνω αναφερόμενα για τις ανάγκες της καταχώρισης και των ελέγχων ενδεχομένως ένα Κτηματολογικό Φύλλο να εκτυπωθεί από μία έως τρεις για κάθε πράξη, ανάλογα με την περίπτωση. Η πρώτη εκτύπωση πρέπει να γίνεται μετά το τέλος της καταχωρίσεως των στοιχείων, διότι περιέχει τα καινούργια στοιχεία περί το ακίνητο. Η δεύτερη μετά την τροπή σε οριστική ή την εξάλειψη της προσωρινής καταχωρίσεως και η τρίτη μετά το πέρας της χωρικής ενημερώσεως. Ανεξάρτητα όμως αν για λόγους οικονομίας δεν έχει επανεκτυπωθεί το ΚΦ, τα παραγόμενα υπό του συστήματος πιστοποιητικά θα φέρουν τις σωστές ενδείξεις.

## 2. ΔΕΔΟΜΕΝΑ (DATA) ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

Το ΣΠΕΚ σχεδιάστηκε, σύμφωνα με τα ως άνω, στηριζόμενο σε χρονικούς και λογικούς κανόνες και "δεσμεύσεις", εκ των οποίων οι περισσότερες είναι κατ' επιταγή του νόμου, δυνάμει των οποίων θα ήταν δυνατή η στήριξη των "ενεργών εγγραφτέων δικαιωμάτων" ή τουλάχιστον των "ενεργών" κυριοτήτων.

Η προσπάθεια ομογενοποίησης των δεδομένων (data) της κτηματογράφησης, μέσω των πεδίων αναδόχων, αλλά και η τήρηση στη συνέχεια (μετά τις α' εγγραφές) με ομοιογένεια, μέσω των κανόνων και δεσμεύσεων του συστήματος, στοχεύουν αφενός μεν στο να κάνουν τα "δεδομένα" του Ε.Κ. ικανά για να σχεδιαστεί και υλοποιηθεί μέσω αυτών πολιτική γης (που απουσιάζει παντελώς από την χώρα μας, λόγω της διάσπασης της "πληροφορίας γης" σε διάφορους φορείς) αφετέρου δε να παρέχει στους πολίτες ασφάλεια στις συναλλαγές.

Σχεδόν ενάμιση χρόνο μετά την έναρξη λειτουργίας των πρώτων μεταβατικών γραφείων και την τήρηση και ενημέρωση της καταχωρισθείσας περιγραφικής πληροφορίας από τους προϊστάμενους των Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων, παρατηρούνται τα εξής :

### Πρώτες Εγγραφές

Αρχικά παρατηρείται έλλειψη "ομογενούς" ελέγχου από την επιβλέπουσα Υπηρεσία. Ο έλεγχος είναι εξαρτημένος από τον ελέγχοντα..

Αυτό έχει ως συνέπεια ότι όχι μόνο δεν έχουμε ομοιογένεια στα στοιχεία της Βάσης αλλά τα στοιχεία που καταχωρίστηκαν για κάθε κτηματογραφημένη περιοχή είναι το αποτέλεσμα συνδυασμού αναδόχου και επιβλέποντα, άρα πολλές διαφορετικές εκδοχές.

Επιπρόσθετα καταχωρίζονται ως πρώτες εγγραφές εγγραφτέα δικαιώματα με «κενή» πληροφορία σε «υποχρεωτικά» πεδία και η έλλειψη αυτή καλύπτεται δια της προσθήκης «παρατήρησης» στον οικείο πίνακα (η οποία κατά 99% δεν είναι εκτυπώσιμη στα Κ.Φ), π.χ. περιπτώσεις συγκυριότητας όπου το πεδίο «ποσοστό» μένει κενό ή περιπτώσεις προσωπικών δουλειών (επικαρπίας) όπου το πεδίο «αιτία κτήσης» μένει κενό.

Έτσι χάνεται η δυνατότητα "ομογενούς" Βάσης Δεδομένων αλλά και όποια ελπίδα όπως, στο μέλλον μέσα από την πληροφορία της Βάσης, εξαχθούν συμπεράσματα ή προϊόντα.

### Μεταγενέστερες (των α' εγγραφών) καταχωρήσεις

Η επόμενη ημέρα μετά τις πρώτες εγγραφές υπήρξε καταλυτική για την "όποια" ομοιογένεια είχε τυχόν επιτευχθεί στις περιοχές όπου είχε περαιωθεί η διαδικασία κτηματογράφησης, άρα και οι έλεγχοι.

Για την ανάγκη αποφυγής προστριβών με τους πολίτες, τον νομικό κόσμο της χώρας αλλά και τους Υποθηκοφύλακες και κυρίως για την εξυπηρέτηση και διευκόλυνση των τελευταίων, αναγκάστηκε η Κεντρική Υπηρεσία να καταργήσει «κάποιους κανόνες» και να «σπάσει δεσμεύσεις» του συστήματος.

Σήμερα το Κ.Φ. αποτελεί απλή "αναφορά" όλων των πράξεων που αφορούν ένα ακίνητο. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να καθίσταται δυσνόητο και δυσανάγνωστο και ουδεμία ασφάλεια να παρέχει. Το σύστημα, σε όποιο πρόβλημα καταχώρισης παρουσιαστεί, δρα κατασταλτικά. Αντιμετωπίζεται η δεδομένη περίπτωση, τις περισσότερες φορές, μέσω "παρατηρήσεων". Αυτό όμως έχει σημαντικές συνέπειες αν σκεφτεί κανείς τον "όγκο" της τηρουμένης πληροφορίας, ο οποίος αυξάνεται με γρήγορους ρυθμούς.

Πολύ σύντομα για την οποία αλλαγή του ΣΠΕΚ θα πρέπει για να είναι «χειρίσιμη», να γίνει «μετάπτωση» των δεδομένων του. Η «μετάπτωση» αυτή θα αποτελέσει ένα χρονοβόρο έργο αφού τα "στοιχεία" θα υπάρχουν καταχωρισμένα χωρίς καμία κωδικοποίηση, υπό μορφή κειμένου, στις παρατηρήσεις, από τους προϊστάμενους των Κ.Γ. Προς κατανόηση και τεκμηρίωση των παραπάνω αναφέρονται τα πιο κάτω παραδείγματα :

- **Το δικαίωμα της επικαρπίας** δεν συνδέεται με το δικαίωμα της Ψ.Κ. επί του οποίου έχει συσταθεί. Έτσι αν έχουμε περισσότερους επικαρπωτές και περισσότερους Ψ.Κ. δεν ξέρουμε ποια επικαρπία αφορά ποια Ψ.Κ. Μόνο συνδυαστικά, μέσω τίτλων, ενδεχομένως να μπορούμε να συμπεράνουμε, προσευχόμενοι πάντα μεταγενεστέρως να μη γίνει μεταβίβαση ποσοστού επικαρπίας, γιατί τότε δυστυχώς θα χαθεί οιαδήποτε ελπίδα μέσω της Κ.Β. ή του Κ.Φ να βγάλουμε συμπεράσματα.
- **Επικαρπία χωρίς ποσοστό.** Η όποια αλλοίωση – μεταβίβαση «ποσοστού» απεικονίζεται σαν απλή καταχώρηση της πράξης, με τον τρόπο αυτόν όμως δεν είναι δυνατόν να έχουμε «ενεργό» επικαρπωτή.
- **Αν επί γεωτεμαχίου έχει καταχωρισθεί εμπράγματα ασφάλεια** και στη συνέχεια, μετά τις α' εγγραφές, γίνει σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, στα νέα Κ.Φ (για κάθε διηρημένη) δεν καταχωρίζεται και η εμπράγματος ασφάλειας αλλά αυτή παραμένει στο γεωτεμάχιο. Η δημόσια πίστη των συναλλαγών και η ασφάλεια εξασφαλίζεται υποχρεώνοντας τον πολίτη να πάρει αντίγραφο του Κ.Φ της διηρημένης **"και"** του γεωτεμαχίου και διαβάζοντάς τα να βγάλει τα συμπεράσματά του. Το ίδιο συμβαίνει και στις περιπτώσεις συνενώσεων όπου υφίσταται εμπράγματα ασφάλεια σε τμήμα αυτού (προ της συνένωσης) και αντίστοιχα δε και στις περιπτώσεις κατάτμησης.
- Κατά την κτηματογράφηση του κάθε ΟΤΑ **ο κάθε δικαιούχος μοναδικοποιείται μέσω του "ID"**. Επομένως στην κτηματολογική βάση ο ίδιος δικαιούχος είναι καταχωρισμένος τόσες φορές όσοι οι ΟΤΑ. Αν ζητήσει δε πιστοποιητικό προσώπου θα του δοθεί ένα "πιστοποιητικό" που θα έχει τόσες εγγραφές όσα τα "ID" του.
- Αν στις α' εγγραφές έχουν καταχωρισθεί περισσότερες από μία εμπράγματος ασφάλειες ή κατασχέσεις και μεταγενεστέρως εξαλειφθεί και αρθεί μία εξ αυτών, δεν προκύπτει πια εξαλείφθηκε ή ήρθηκε παρά μόνο από την παρατήρηση.
- Στα χορηγούμενα πιστοποιητικά προσώπων εμπεριέχονται όλες οι καταχωρήσεις όπου ο αιτών φέρεται δικαιούχος οιοδήποτε εγγραπτέου δικαιώματος, ακόμη και αν το δικαίωμα αυτό έχει μεταβιβαστεί από αυτόν. Το αυτό ισχύει και για τα αντίγραφα των ΚΦ.
- Το ίδιο βέβαια εντοπίζεται και **στα αλφαβητικά ευρετήρια**, όπου επιπλέον όταν ανοίγεται μια νέα «μερίδα» ο αριθμός συμπληρώνεται χειρόγραφα και κάποια στιγμή θα εκτυπωθούν νέα «ενημερωμένα».  
**Σημείωση:** Κατά τον έλεγχο των δικαιωμάτων ενός πιστωτικού ιδρύματος όπου ΚΑΕΚ στα οποία υπάρχουν «ενεργά και μη δικαιώματα» θα αποτελούν όλα περιεχόμενο του αλφαβητικού ευρετηρίου και θα πρέπει να ανοιχθούν τα οικεία ΚΦ για να δούμε απλά και μόνο το είδος του δικαιώματος, το οποίο ενδεχομένως και να μην υφίσταται πια.
- Το πεδίο «**παρατηρήσεις**» αποτελεί το **"σημαντικότερο"** πεδίο της Βάσης, χωρίς βέβαια καμία κωδικοποίηση της καταχωριζόμενης σ' αυτό πληροφορίας. Εκεί καταχωρίζονται σημαντικές πληροφορίες που αφορούν αλλοιώσεις των εγγραπτέων δικαιωμάτων των εμπράγματων ασφαλειών, κατασχέσεων ή δουλειών. Και αν οι αλλαγές

αυτές αφορούν εμπράγματα ασφάλειες ή κατασχέσεις ή δουλείες που είναι μεταγενέστερες εγγραφές, τότε θα υπάρχει σύνδεση με την αλλαγή άλλως, αν αποτελούν περιεχόμενο των α' εγγραφών, τότε μόνο μέσω των «παρατηρήσεων» της μεταγενέστερης αλλαγής θα προκύπτει η όποια σύνδεση.

- **Το εμβαδόν του ακινήτου παύει σταδιακά να έχει οιαδήποτε σημασία.** Έτσι σε περίπτωση που εμπράγματη ασφάλεια αφορά "τμήμα" του ΚΑΕΚ τότε η επιφάνεια αυτού καταχωρίζεται στις "παρατηρήσεις" για να μην σταματήσουν οι συναλλαγές.

Συμπερασματικά, αφενός μεν δημιουργήθηκαν μέσα από την διαδικασία κτηματογράφησης διαφοροποιημένα δεδομένα αφετέρου δε η τήρηση αυτών είναι ανάλογη με τον τρόπο με τον οποίο καταχωρίζει ο κάθε προϊστάμενος Κ.Γ. στην κτηματολογική βάση τα περιγραφικά δεδομένα.

Επομένως ουδεμία ομοιογένεια επιτυγχάνεται και έτσι μειώνεται καθημερινά η δυνατότητα του συστήματος του Ε.Κ. να στηρίζει «ενεργά δικαιώματα».

### 3. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ

Σύμφωνα και με τις αρχές των πληροφοριακών συστημάτων, ένα πληροφοριακό σύστημα έχει αξία όταν η πληροφορία του είναι ομοιογενής, δομημένη και αξιόπιστη. Έτσι κρίνεται απαραίτητη η δόμηση όλων των δεδομένων (προσώπων, πράξεων, ακινήτων, δικαιωμάτων, εγγράφων, ελαχιστοποίηση στο μέγιστο βαθμό του πεδίου «Σχόλια») και η λογική διασύνδεση τους, ώστε η πληροφορία που παρέχεται να είναι συνεπής, άμεση και αξιοποιήσιμη. Επιπλέον, προκειμένου για τη συντήρηση της ποιότητας, απαιτούνται ομοιογενείς κανόνες ενημερώσεως των δεδομένων αυτών.

Οι λόγοι για τα παραπάνω είναι προφανώς α) η δυνατότητα εμφάνισης των ενεργών δικαιωμάτων, β) η δυνατότητα στατιστικής επεξεργασίας των δεδομένων για λογαριασμό του κράτους, των υπευθύνων του συστήματος και εμμέσως με την εξασφάλιση ποιότητας των ιδίων των πολιτών και τέλος γ) η δυνατότητα διασυνδέσεως του συστήματος με άλλες υπηρεσίες (υπουργεία, δήμοι, επαγγελματίες) στο μέλλον. Το υπάρχον όμως σύστημα **δεν διαθέτει επαρκή σύνδεση και ολοκληρωμένη δόμηση πληροφοριών στις περισσότερες κατηγορίες δικαιωμάτων**, γεγονός που δυσχεραίνει τη δυνατότητα αξιοποίησής του όλο και περισσότερο συν τω χρόνω, ενώ κάθε καθυστέρηση στην εσωτερική σύνδεση των δεδομένων καθιστά δυσκολότερη την ομογενοποίησή τους. Άμεσα και προφανή προβλήματα που δημιουργούνται για τον πολίτη και την ακεραιότητα των δεδομένων εξηγούνται στη συνέχεια

Πιο αναλυτικά, από τα προαναφερθέντα στα Κεφάλαια 1 και 2, προκύπτει ότι τόσο στο Κτηματολογικό Φύλλο όσο και στα εκδιδόμενα αποσπάσματα και πιστοποιητικά περιέχεται όλη η καταχωρισθείσα (μέσω των εγγραπτών πράξεων), νομική πληροφορία, ήτοι περιέχεται πλήρης καταγραφή των εγγραπτών πράξεων οργανωμένων σε ενότητες οι οποίες φέρουν ως τίτλους εγγραπτά δικαιώματα .

Όποια πληροφορία δηλαδή έως σήμερα ήταν καταγεγραμμένη στο σύνολο των τηρουμένων από τα Υποθηκοφυλακεία βιβλίων μέσω του Κτηματολογικού Φύλλου απλά θα εμφανίζεται πλέον συγκεντρωμένη, ήτοι οργανωμένη κτηματοκεντρικά και όχι προσωποκεντρικά .

Το Κτηματολογικό Φύλλο με αυτό τον τρόπο αποτελεί το πλήρες και μοναδικό στοιχείο στο οποίο περιέχεται η νομική κατάσταση ενός ακινήτου.

Με την πάροδο όμως του χρόνου, λόγω του όγκου της περιεχόμενης σ' αυτό πληροφορίας, το κτηματολογικό φύλλο θα καθίσταται δυσανάγνωστο και μόνο συμπερασματικά θα προκύπτει εξ αυτού η νομική κατάσταση ενός ακινήτου, αφού σ' αυτό θα εμφανίζονται καταχωρισμένες, στις αντίστοιχες ενότητες, όλες οι εγγραφτέες πράξεις και όχι τα εγγραφτέα δικαιώματα .

Δικαιώματα δηλαδή τα οποία θα έχουν καταργηθεί, ήτοι εξαλειφθείσες εμπράγματα ασφάλειες ή αρθείσες κατασχέσεις, θα συνεχίζουν να απεικονίζονται τόσο στο Κτηματολογικό Φύλλο όσο και στα εκδιδόμενα αποσπάσματα και πιστοποιητικά. Αντίθετα δηλαδή με τα στα πιστοποιητικά που εκδίδονται σήμερα από τα Υποθηκοφυλακεία αφού όταν έχει εξαλειφθεί μία εμπράγματη ασφάλεια ή έχει αρθεί μία κατάσχεση αυτή δεν αποτελεί περιεχόμενο του χορηγούμενου πιστοποιητικού.

Η πλήρης καταγραφή της ιστορίας στο κτηματολογικό φύλλο, στα αποσπάσματα και τα πιστοποιητικά θα επιφέρει επίσης και αύξηση του κόστους αυτών, αφού το κόστος είναι ανάλογο των αιτουμένων ενοτήτων.

Όσον αφορά δε την ομοιογένεια των δεδομένων του συστήματος, αυτή δεν έχει επιτευχθεί σε ικανοποιητικό βαθμό στις α' εγγραφές αλλά πολύ περισσότερο δεν διασφαλίζεται στην τρέχουσα λειτουργία, αφού η "παρατήρηση" (υπό μορφή κειμένου και όχι κωδικοποιημένη) αποτελεί το μέσο επίλυσης κάθε ανακύπτοντος προβλήματος με την αιτιολογία της συνέχισης των συναλλαγών.

Σύμφωνα όμως με τις διατάξεις του ν. 2664/1998:

Στο Κτηματολόγιο καταχωρίζονται νομικές και τεχνικές πληροφορίες που αποσκοπούν στον ακριβή καθορισμό των ορίων των ακινήτων και στην δημοσιότητα των εγγραφτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων και βαρών, με τρόπο που διασφαλίζει τη δημόσια πίστη, προστατεύοντας κάθε καλόπιστο συναλλασσόμενο που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές (άρθρ. 1 παρ. 2 του ν. 2664/1998).

Αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών είναι τα εγγραφτέα δικαιώματα που αφορούν ακίνητα και κάθε άλλο αυτοτελές συνδεδεμένο με το έδαφος ιδιοκτησιακό αντικείμενο (άρθρ. 4 παρ. 1 του ν. 2664/1998).

Σε κάθε ακίνητο και κάθε αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο (άρθρ.11 παρ. 1 και 4 του ν.2664/1998), τα ελάχιστα δε στοιχεία που πρέπει να καταχωρίζονται σ' αυτό είναι:

- τα στοιχεία που προσδιορίζουν το ακίνητο και
- τα στοιχεία που καθορίζουν τη νομική κατάσταση του ακινήτου και ειδικότερα :
  - α) αυτά που αφορούν στην κυριότητα και β) αυτά που αφορούν στα λοιπά πλην της κυριότητας εγγραφτέα δικαιώματα.

Στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται οι αναφερόμενες στο άρθρο 12 του ν.2664/1998 εγγραφτέες πράξεις. Για την καταχώριση δε των εγγραφτέων πράξεων στα κτηματολογικά φύλλα απαιτείται η υποβολή αιτήσεως και ταυτόχρονη καταβολή των αναλόγων τελών και δικαιωμάτων (άρθρ.14 παρ. 1 του ν.2664/1998) καθώς και απόφαση του προϊσταμένου, μετά τον έλεγχο νομιμότητας που ενεργεί αυτός κατά τις επιταγές του ν.2664/1998 (άρθρο 16 του ν.2664/1998).

Τέλος δε τα κτηματολογικά γραφεία οφείλουν να χορηγούν πιστοποιητικά, αντίγραφα και αποσπάσματα από τα κτηματολογικά φύλλα από τα διαγράμματα και γενικώς από κάθε τηρούμενο κτηματολογικό στοιχείο(άρθρο 22 παρ. 1 του ν. 2664/1998).

Από το πλέγμα λοιπόν των διατάξεων του ν. 2664/1998, όπως ανωτέρω αναφέρεται, προκύπτει ότι στα ΚΦ **πρέπει να καταχωρίζονται με αφετηρία τις πρώτες εγγραφές «εγγραπτά δικαιώματα»** επί ακινήτων, μέσω των, αναφερομένων στο άρθρο 12 του ν.2664/1998, εγγραπτέων πράξεων και του ελέγχου νομιμότητας ο οποίος ασκείται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού και **όχι να καταχωρίζονται απλά εγγραπτές πράξεις**.

**Να ικανοποιείται δηλαδή το πνεύμα του νόμου αλλά και ο στόχος** του που είναι η κατοχύρωση της δημόσιας και ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας, η απλούστευση των διαδικασιών κατά τις δικαιοπραξίες και η μείωση του κόστους αυτών, επ' ωφελεία του συναλλασσόμενου και του δημόσιου συμφέροντος.

**Τα ενεργά δικαιώματα** επί των ακινήτων, οργανωμένα σε **γεωκεντρική βάση**, ήταν και παραμένει η ουσία του θεσμού του Ε.Κ. και αυτό μπορεί να επιτευχθεί αν :

- στο μεν ΚΦ να υπάρχει η πλήρης καταγραφή των εγγραπτέων πράξεων, ώστε να είναι δυνατός ο έλεγχος των κτηματολογικών εγγραφών, ήτοι η «έρευνα» των καταχωρισθέντων στοιχείων μέσω της καταγραφείσας «ιστορίας»
- στα εκδιδόμενα όμως αποσπάσματα και πιστοποιητικά να απεικονίζεται η τρέχουσα κατάσταση των εγγραπτέων δικαιωμάτων και όχι και η καταγραφείσα ιστορία αυτών .

Η υλοποίηση της ως άνω πρότασης είναι δυνατή ακόμη και σήμερα (αρκεί να γίνει σύντομα), παρά την λειτουργία των πρώτων κτηματολογικών γραφείων, αφού το σύστημα πληροφορικής του κτηματολογίου, όπως αναλυτικά περιγράφεται, έχει σχεδιαστεί και στηρίζεται, μέσω των κανόνων καταχώρισης που έχουν επιβληθεί (λογικών και χρονικών), στην απεικόνιση της τρέχουσας κατάστασης των δικαιωμάτων επί των ακινήτων, η οποία άλλωστε αποτελεί εργαλείο για τον υπάλληλο του κτηματολογικού γραφείου, τους οποίους όμως πρέπει όπως υποχρεωθούν να τηρούν οι προϊστάμενοι των μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων, δια της υπαγωγής τους στον ΟΚΧΕ. Η απεικόνιση της τρέχουσας κατάστασης για το σύστημα πληροφορικής του Ε.Κ. αποτελεί μία «στιγμή» των δεδομένων, αναπαριστά δηλαδή μία συγκεκριμένη κατάσταση αυτών στον αιτούμενο χρόνο, ήτοι στο χρόνο εκδόσεως των αιτούμενων πιστοποιητικών και αποσπασμάτων.

Ειδικότερα 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" εγγραπτά 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). Θα είναι πλέον δυνατός ο σχεδιασμός και υλοποίηση πολιτικής γης και ταυτόχρονα θα επιτευχθεί η ελαχιστοποίηση του απαιτούμενου χρόνου και κόστους για την περάτωση των έργων αυτών.

- 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.

Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλίζεται η δημόσια πίστη και θα προστατεύεται κάθε καλόπιστος συναλλασσόμενος τρίτος, ταυτόχρονα δε οι συναλλαγές θα γίνουν ταχύτερες, ευκολότερες και με μικρότερο κόστος για τον συναλλασσόμενο πολίτη, θα εξασφαλίζονται οι απαιτήσεις των χρηστών με αξιοπιστία, και το Κτηματολόγιο δεν θα αποτελεί απλά ένα εξελεγμένο ψηφιακό πρωτόκολλο.