



ΟΛΑ ΟΣΑ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΞΕΡΟΥΝ ΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΑΣΙΚΟΥΣ ΧΑΡΤΕΣ, ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΤΙΣ

10 ερωτήσεις – απαντήσεις για να

Σε καίρια ερωτήματα που έχουν καταθέσει στον Ελεύθερο Τύπο πολίτες απαντούν ο Μιχάλης Καλογιαννάκης, πρόεδρος ΠΣΔΑΤΜ, και ο Ιωάννης Μαϊκίνας, διπλ. αγρονόμος – τοπογράφος – μηχανικός ΕΜΠ.

1 Αν οι δήμοι καταθέσουν τις οικιστικές πυκνώσεις εντός χρονικών πλαισίων, αυτό σημαίνει αυτόματα και τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων;
Όχι, με την κατάθεση της οικιστικής πυκνώσης αυτό που γίνεται είναι να εξαιρείται από τη διαδικασία της ανάρτησης. Δηλαδή, όταν θα κυρωθεί ο δασικός χάρτης, δεν θα περιλαμβάνεται η περιοχή της οικιστικής πυκνώσης. Δεν νομιμοποιούνται και ούτε εξαιρούνται από το δασικό χαρακτήρα. Αναμένεται νομοθετική ρύθμιση, στην οποία το ΥΠΕΝ θα αποφασίζει με ποιον τρόπο θα αντιμετωπιστούν όλες αυτές οι περιπτώσεις.

2 Οι πολίτες που έχουν λάβει στα χέρια τους από το Κτηματολόγιο χαρτί

στο οποίο δηλώνεται η παρουσία τους ως δασική χρειάζεται να υποβάλουν αντίρρηση;

Όσον αφορά τους πολίτες που έχουν λάβει επιστολές από το Κτηματολόγιο, χρειάζεται να κάνουν την ένστασή τους στο ΕΚΧΑ. Αν η επιτροπή τους δικαιώσει, θεωρητικά κλείνει και το κομμάτι στη διαδικασία των δασικών χαρτών. Αν όμως το ακίνητο και μετά την ένσταση βγει και πάλι δασικό, είναι δύσκολο να αλλάξει η απόφαση – ακόμη και αν υποβάλουν αντίρρηση. Σε κάθε περίπτωση, κρίνεται απαραίτητη η συμβουλή ενός δασολόγου.

3 Πώς συνδέεται το Κτηματολόγιο με τους δασικούς χάρτες;

Οι δασικοί χάρτες εξετάζουν την ύπαρξη δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων. Με την εφαρμογή του τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου, οι εκτάσεις που υπόκεινται στη δασική νομοθεσία θεωρούνται δημόσιες εφόσον δεν έχουν αναγνωριστεί ως ιδιωτικές. Εμμεσα, λοιπόν, οι δασικοί χάρτες εξετάζουν και το ιδιοκτησιακό καθεστώς και

για το λόγο αυτόν αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι του Κτηματολογίου. Εξαιρέση αποτελούν οι περιοχές της Κρήτης, των Ιονίων Νήσων, των Κυκλάδων και των νησιών Λέσβου, Σάμου, Ικαρίας, Χίου, Κυθέρων κ.ά.

4 Ποια διαδικασία πρέπει να ακολουθήσει ο ιδιοκτήτης την περίοδο των αντιρρήσεων κατά των δασικών χαρτών;

Εφόσον έχουν ξεκινήσει για την περιοχή όπου ανήκει το ακίνητό του οι αντιρρήσεις δασικών χαρτών, θα πρέπει να απευθυνθεί σε κάποιον τεχνικό σύμβουλο μηχανικό (κυρίως αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό) ή δασολόγο, ώστε να τον συμβουλευτεί πώς πρέπει να κινηθεί ανάλογα το χαρακτηρισμό που έχει το ακίνητο (ΔΔ, ΔΑ, ΑΔ, ΧΑ κ.λπ.). Σε περίπτωση που απαιτηθεί αντίρρηση και όχι κάποια άλλη διαδικασία, θα πρέπει στις περισσότερες περιπτώσεις να καταθέσει Τεχνική Έκθεση Φωτοερμηνείας από αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό ή δασολόγο, Εξαρτημένο Τοπογραφικό Διά-

γραμμα από αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό ή πολιτικό μηχανικό και τους τίτλους του ακινήτου ή όποιο άλλο στοιχείο αποδεικνύει έννομο συμφέρον. Σε περίπτωση που δεν έχει αναρτηθεί κάποια διοικητική πράξη (όπως παρακωρητήριο, αναδάσμοι, πράξης χαρακτηρισμού) και υπάρχει λαθεμένος χαρακτηρισμός, πρέπει να καταθέσει ατελώς αντίρρηση για πρόδηλα σφάλματα. Με τον ίδιο τρόπο πρέπει να κινηθεί ο ιδιοκτήτης εφόσον το ακίνητό του έχει αγροτική χρήση και επιδοτείται. Με την αίτηση πρόδηλου σφάλματος πρέπει να καταθέσει αντίγραφο από τη δήλωση του ΟΠΕΚΕΠΕ.

5 Τι θα γίνει αν τελικά δεν υποβάλει αντίρρηση;

Αν ο ιδιοκτήτης δεν υποβάλει αντίρρηση, στις περισσότερες περιπτώσεις κινδυνεύει να χάσει την ιδιοκτησία του ακινήτου του και να περιέλθει στο Ελληνικό Δημόσιο.

Σε ορισμένες περιπτώσεις με αίτησή του μπορεί να διεκδικήσει μόνο δικαίωμα αγροτικής χρήσης. Η διαδικασία ανάρτησης δα-

IBAN
MAX

Διπλ. αγρονόμος – τοπ. μηχαν.



Τι είναι το Κτηματολόγιο;

Για το Κτηματολόγιο στη χώρα μας έχει γίνει πολύ λόγος, ενώ έχει περιγραφεί ως το μεγαλύτερο αναπτυξιακό έργο. Ο θόρυβος που έχει γίνει γύρω από το έργο αυτό έχει ενισχυθεί διότι από την εποχή που έχει ξεκινήσει, έχει σταματήσει και ξαναξεκινήσει αρκετές φορές, με αποτέλεσμα να είμαστε η μοναδική χώρα της Ε.Ε. που δεν έχει Κτηματολόγιο. Για την ακρίβεια, δεν έχει Εθνικό Κτηματολόγιο, δηλαδή δεν έχει ολοκληρωθεί σε όλη τη χώρα. Για το λόγο αυτόν η χώρα μας βρίσκεται στην 141η θέση μεταξύ 200 χωρών στο σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας. Μας ξεπερνούν η Μπουρκίνα Φάσο, η Γρενάδα, η Βολιβία και η Γουινέα.



ΜΙΡΑΝΗΣ ΚΡΑΟΓΙΑΝΝΑΚΗΣ
Πρόεδρος ΣΕΔΑΤΜ
(Πανελλήνιος Σύλλογος
Αγρονόμων Τοπογράφων
Μηχανικών)

Εύλογα θα ρωτήσει κάποιος τι είναι το Κτηματολόγιο;

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σε αυτά, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.

Η σύνταξη του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας τη μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Ο παραπάνω ορισμός ίσως φαίνεται αρκετά τεχνολογικός. Με πιο απλά λόγια μέσω του Κτηματολογίου (συμπεριλαμβανομένων δασικών χαρτών, καθορισμού αιγιαλού και παραλίας κ.λπ.) προχωρά η οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγρα-

φή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών, αλλά και του κράτους. Δεν είναι λίγες οι υποθέσεις όπου ένα ακίνητο έχει μεταβιβαστεί δύο και τρεις φορές ή ακόμα πιο συχνά υπάρχουν αμφισβητήσεις των ορίων ενός ακινήτου που οδηγούν σε πολυάριθμες δικαστικές διαμάχες.

Μέσω του Κτηματολογίου, τα ζητήματα αυτά διευθετούνται και έτσι περιορίζεται η γραφειοκρατία, ενώ ενισχύονται η διαφάνεια και η ασφάλεια των μεταβιβάσεων. Μια άλλη πτυχή της αναγκαιότητας ύπαρξης Εθνικού Κτηματολογίου είναι η αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και η καταπολέμηση των καταπατήσεων και των αυθαιρειών απέναντι στη δημόσια και την ιδιωτική περιουσία.

Θα ήθελα να κλείσω αυτό το άρθρο μου με μια ευχή. Η ευχή αυτή είναι η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου και κατ'επίκληση των δασικών χαρτών να τελειώσει το 2020.

Συγχρόνως, η ευχή αυτή είναι και κάλεσμα προς όλους όσοι επεξεργάζονται σχέδια για ριζικές αλλαγές στο έργο να τα σταματήσουν. Ο τεχνικός κόσμος έχει κουραστεί να ακούει ότι το έργο αυτό χαρακτηρίζεται ως το σύγχρονο γεφύρι της Αρτας. Πρέπει επιτέλους να πείσουμε ότι θέλουμε να είμαστε ένα σύγχρονο ευρωπαϊκό κράτος. ■



ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΥΚΝΩΣΕΙΣ

σώσετε το αυθαίρετο ή τη γη σας!



Ντράφκος ΕΜΠ

αικών χαρτών προβλέπει μετά το πέρας της υποβολής αντιρρήσεων εντός 45 ημερών να γίνει μερική κύρωση του δασικού χάρτη όπου δεν έχουν υποβληθεί αντιρρήσεις.

6 Τι πρέπει να κάνουν οι πολίτες μετά την εξέταση των αντιρρήσεων;
Μετά την εξέταση των αντιρρήσεων από τις Επιτροπές Εξέτασης Αντιρρήσεων Δασικών Χαρτών, σε περίπτωση που το ακίνητο δεν υπόκειται πλέον στη δασική νομοθεσία, δεν απαιτείται να γίνει τίποτα εκτός από τις περιπτώσεις που έχει υποβληθεί ένσταση στο Κτηματολόγιο (αν είχε δηλωθεί ως δασικό). Στις υπόλοιπες περιπτώσεις είτε θα απαιτηθεί εξαγορά είτε άδεια καλλιέργειας είτε ο ιδιοκτήτης θα το χάσει.

7 Γιατί ένας πολίτης πρέπει να δηλώσει την ακίνητη περιουσία του στο Κτηματολόγιο;
Ο βασικός λόγος είναι για να την κατοχυρώσει και να την προστατέψει από καταπατήσεις και διάφορων ειδών διεκδικήσεις.

8 Τι όμως μπορεί να γίνει αν κάποιος δεν προβεί σε δήλωση στο Κτηματολόγιο;

Τα άμεσα προβλήματα θα είναι ότι δεν θα μπορεί να μεταβιβάσει το ακίνητό του και θα αναγκαστεί να εμπλακεί σε περιπέτειες για να προβεί έστω και σε εκπρόθεσμη δήλωση. Σε αυτή την περίπτωση, προβλέπεται πρόστιμο, ενώ θα απαιτηθεί μεγαλύτερο κόστος και χρόνος για τη δήλωσή του. Αν όμως τελικά δεν προχωρήσει ούτε σε εκπρόθεσμη δήλωση, τότε κινδυνεύει το ακίνητό του να καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη με τον κίνδυνο να περιέλθει στο Ελληνικό Δημόσιο μετά το τέλος της σύνταξης του Κτηματολογίου στην περιοχή του. Στην περίπτωση αυτή, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, το μόνο που μπορεί να κάνει είναι να διεκδικήσει δικαστικά αποζημίωση από το Ελληνικό Δημόσιο.

9 Τι πρέπει να προσέξει ο κάθε ιδιοκτήτης;
Πρέπει όταν ανακοινωθεί ότι ξεκινά η υπο-

βολή αντιρρήσεων στο δήμο που έχει την ιδιοκτησία του, να συγκεντρώσει τα συμβόλαια που έχει στην κατοχή του και τα τοπογραφικά διαγράμματα ώστε να τα καταθέσει στο γραφείο κτηματογράφησης. Καλό θα ήταν να μην το κάνει τελευταία στιγμή για να αποφύγει την ταλαιπωρία. Η περίοδος δηλώσεων διαρκεί 3 μήνες, αλλά συνήθως δίνεται μια μικρή παράταση. Για το νομικό τμήμα της δήλωσής του πρέπει να κατατεθούν οι τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου. Για το τεχνικό τμήμα απαιτείται κυρίως εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα.

10 Μετά την κατάθεση της αίτησης τι ακολουθεί;

Μετά την κατάθεση της αίτησης και την επεξεργασία της, αφού περάσει διάστημα περίπου ενός χρόνου, θα του αποσταλούν ταχυδρομικά τα στοιχεία που έχουν καταχωρηθεί για το ακίνητο. Πρέπει να τα ελέγξει με προσοχή ώστε να εντοπίσει αν υπάρχουν μικρά λάθη (π.χ. λάθος όνομα, ΑΦΜ). Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να κάνει αίτηση πρό-

δλο σφάλματος ώστε να διορθωθεί. Αν εντοπίσει σημαντικές διαφορές, θα πρέπει να κάνει ένσταση για να καταθέσει επιπλέον δικαιολογητικά κατά περίπτωση. Το ένα ενδεχόμενο είναι να θεωρηθεί ανεντόπιστο. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να καταθέσει εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα. Με τον ίδιο τρόπο θα πρέπει να κινηθεί εφόσον τα όρια του ακινήτου του είναι λάθος. Αν υπάρχει σημαντική αμφισβήτηση θα πρέπει να καταθέσει παλαιότερους τίτλους και Τεχνική Έκθεση Φωτοερμηνείας ή παλαιότερων τοπογραφικών. Στο μόνο ενδεχόμενο που δεν απαιτείται να κάνει ένσταση είναι αν το εμπλαδόν του ακινήτου του είναι εντός των αποκλίσεων που αναφέρονται στο ίδιο φύλλο και αυτό διότι η ένσταση μπορεί να μην εξεταστεί.

Στην περίπτωση όπου το ακίνητό του ή μέρος αυτού διεκδικείται ως δασικό από το Ελληνικό Δημόσιο, πρέπει να κάνει ένσταση στο Κτηματολόγιο, αλλά και αντίρρηση κατά την ανάρτηση των δασικών εκτάσεων. ■