

ΤΟ ΟΡΑΜΑ ΕΝΟΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

Jürg Kaufmann • Daniel Steudler
σε συνεργασία με την 1^η Ομάδα Εργασίας της Επιτροπής 7 της F.I.G.



Ιούλιος, 1998

ΑΠΟΔΟΣΗ ΣΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ

Απόστολος Αρβανίτης, Καθηγητής Τμήματος Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών,
Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, Ελλάδα, aarvaniit@topo.auth.gr

Ελίκκος Ηλία, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
Κύπρος, eelia@dls.moi.gov.cy

Δέσποινα-Ντενίζ Λάππα, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός, Θεσσαλονίκη, Ελλάδα

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 2014

Jürg Kaufmann, Daniel Steudler

Jürg Kaufmann, Πρόεδρος Ομάδας Εργασίας 7.1 (Σύγχρονα Κτηματολογικά Συστήματα), Commission 7, FIG και ιδιοκτήτης της Kaufmann Consulting, Concepts and Project Management for Geomatics, Im Hauffeld, CH-8455 Rüdlingen, Ελβετία
Ηλεκτρονικό Mail: jkcons@swissonline.ch

Daniel Steudler, Γραμματέας Ομάδας Εργασίας 7.1 (Σύγχρονα Κτηματολογικά Συστήματα), Commission 7, FIG και Συνεργάτης της Swiss Federal Directorate of Cadastral Surveying, Einsteinstrasse 2, CH-3003, Berne, Ελβετία
Ηλεκτρονικό Mail: Daniel.Steudler@ein2.brp.admin.ch

Γραφικά από τον
Werbegrafik Bruno Teucher, CH-8055 Rüdlingen, Ελβετία

Ευχαριστίες

Η συγγραφή του έντυπου αυτού δεν θα μπορούσε να γίνει χωρίς τη βοήθεια μερικών φίλων.

Ο Καθηγητής Dr. Ian P. Williamson, του Πανεπιστημίου Μελβούρνης της Αυστραλίας, είχε την ευγενή καλοσύνη να χαιρετίσει την έκδοση. Η κυρία Wendy Wells από το Πανεπιστήμιο New Brunswick του Καναδά, επιμελήθηκε το κείμενο στα αγγλικά και έκανε πολύτιμες εισηγήσεις για τη βελτίωση της αναγνωσιμότητάς του. Ο κύριος Bruno Teucher, γραφίστας στη Rüdlingen, Ελβετίας σχεδίασε τα γραφικά και επιμελήθηκε την έκδοση. Η εκτύπωση έγινε κατορθωτή με τη χορηγία της Ελβετικής εταιρείας τοπογραφικών οργάνων Leica Geosystems Ltd.

Θερμές ευχαριστίες σε όλους αυτούς που υποστήριξαν την εργασία αυτή.

Jürg Kaufmann, Daniel Steudler

Χαιρετισμός

Με μεγάλη χαρά προλογίζω την εξαιρετική έκδοση ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 2014 η οποία ετοιμάστηκε από τον Jürg Kaufmann και τον Daniel Steudler, Πρόεδρο και Γραμματέα αντίστοιχα της Ομάδας Εργασίας 7.1 της Επιτροπής 7. Η έκδοση παρουσιάζει ένα καθαρό όραμα για τα κτηματολογικά συστήματα του μέλλοντος καθώς επίσης και μια καταγραφή των πλεονεκτημάτων και αδυναμιών των υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων. Πιστεύω ότι αυτή η έκδοση θα αποτελέσει σημείο αναφοράς με βάση την οποία κτηματολογικά συστήματα σε όλο τον κόσμο θα μετρούν το βαθμό ανάπτυξης και μεταρρύθμισή τους. Θα αποτελέσει επίσης βασική ύλη ανάγνωσης από φοιτητές που διδάσκονται κτηματολόγιο.

Η Επιτροπή 7 έθεσε το 1994 ένα δύσκολο έργο στον Jürg και στον Daniel να αναπτύξουν ένα μοντέρνο κτηματολόγιο 20 χρόνια στο μέλλον. Ανέλαβαν το έργο με αφοσίωση και ενεργητικότητα. Ανέπτυξαν ένα πρόγραμμα εργασίας και κυνηγούσαν συστηματικά τις εργασίες που οι ίδιοι έθεταν. Το εξαιρετικό σεμινάριο στα “Σύγχρονα Κτηματολόγια και Κτηματολογικές Καινοτομίες”, το οποίο πραγματοποιήθηκε το 1995 στο πλαίσιο της ετήσιας συνάντησης της Επιτροπής 7 στο Delft της Ολλανδίας, έθεσε το πλαίσιο για τη σκοπιμότητα και καινοτομία της Ομάδας Εργασίας τους. Οι διαδοχικές ετήσιες συναντήσεις στη Βουδαπέστη και στο Penang ενδυνάμωσαν και επέκτειναν την εργασία τους.

Τα συμπεράσματα της ομάδας εργασίας τους ξεπέρασαν κατά πολύ τις προσδοκίες μου. Τα αποτελέσματα της έρευνας και η έκδοση αποτελούν ένα σημαντικό έγγραφο το οποίο θα επηρεάζει στις κτηματολογικές μεταρρυθμίσεις παγκόσμια και για πολλά χρόνια. Το κτηματολογικό όραμα που ανέπτυξε η ομάδα εργασίας αναγνωρίζει τον μεταβαλλόμενο ρόλο των κυβερνήσεων στην κοινωνία, αναγνωρίζει τη μεταβαλλόμενη σχέση του ανθρώπου με τη γη, αναγνωρίζει τη δραματική επίδραση της τεχνολογίας στις κτηματολογικές μεταρρυθμίσεις, αναγνωρίζει το μεταβαλλόμενο ρόλο των τοπογράφων στην κοινωνία και αναγνωρίζει τον αναπτυσσόμενο ρόλο των ιδιωτών τοπογράφων στη λειτουργία του κτηματολογίου.

Η ομάδα εργασίας, εκτός από την ετοιμασία της εργασίας αυτής, ετοίμασε και μια εξαιρετική έκδοση με τίτλο “Αξιολογώντας Κτηματολογικά Συστήματα” η οποία δημοσιεύθηκε στο “The Australian Surveyor” (Vol.42, No.3, 87-106, 1977). Η έρευνα της αξιολόγησης έχει ήδη σημαντική επίδραση παγκοσμίως στην ανάπτυξη πολλών κτηματολογικών συστημάτων.

Ως πρόεδρος της Επιτροπής 7 επιθυμώ να ευχαριστήσω τον Jürg και τον Daniel για την αφοσίωση και την εξαιρετική τους δουλειά. Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω τα μέλη της ομάδας εργασίας τους που τους βοήθησαν. Θα πρέπει όλοι να αισθάνονται υπερήφανοι επειδή έχουν πραγματοποιήσει μια σημαντική συνεισφορά στον τρόπο με τον οποίο θα διαχειριζόμαστε τη γη προς όφελος όλων στην επόμενη χιλιετία.

Ian Williamson

Πρόεδρος

Επιτροπή 7 (Κτηματολόγιο και Διαχείριση Γης)

Διεθνής Ομοσπονδία Τοπογράφων (F.I.G.)

Πίνακας Περιεχομένων

ΧΑΙΡΕΤΙΣΜΟΣ	III
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΜΕ ΠΙΝΑΚΕΣ ΚΑΙ ΣΧΗΜΑΤΑ	V
ΠΡΟΛΟΓΟΣ	VI
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
1. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ	3
1.1 Τέσσερις Βασικές Παράμετροι.....	3
Α) Νομικά και Οργανωτικά Χαρακτηριστικά.....	3
Β) Επίπεδα Σχεδιασμού και Ελέγχου	5
Γ) Παράμετροι του Πολυδιάστατου Κτηματολογίου.....	6
Δ) Οι Ευθύνες του Δημόσιου και του Ιδιωτικού Τομέα.....	7
1.2 Δυνατότητες και Αδυναμίες.....	8
2. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ	10
2.1 Μεταρρυθμίσεις σε Εξέλιξη.....	10
2.2 Τάσεις	10
2.3 Προοπτικές Απόσβεσης Κόστους.....	12
2.4 Κοινά Θέματα Μεταρρυθμιστικών Έργων και Σύνοψη των Τάσεων	13
3. 3.ΤΟ ΟΡΑΜΑ ΕΝΟΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ (ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 2014)	14
3.1 Παραδοσιακοί Ορισμοί στο Χώρο των Κτηματολογικών Συστημάτων	14
3.2 Ορισμοί Κτηματολογίου 2014	15
3.3 Χαρακτηριστικά του Κτηματολογίου 2014.....	17
3.3.1 Οι Έξι Δηλώσεις για το Κτηματολόγιο 2014.....	17
3.3.2 Αποστολή και Περιεχόμενο Κτηματολογίου 2014	17
3.3.3 Οργάνωση Κτηματολογίου 2014	20
3.3.4 Ο Μεταβαλλόμενος Ρόλος των Χαρτών στο Κτηματολόγιο 2014.....	22
3.3.5 Η Τεχνολογία της Πληροφορικής στο Κτηματολόγιο 2014	24
3.3.6 Ιδιωτικοποίηση στο Κτηματολόγιο 2014	26
3.3.7 Απόσβεση Κόστους στο Κτηματολόγιο 2014	27
3.4 Αρχές του Κτηματολογίου 2014	28
3.4.1 Ταυτόσημες Διαδικασίες για Ιδιωτικά και Δημόσια Αντικείμενα Γης.....	28
3.4.2 Καμιά Αλλαγή στη Διακατοχή Γης	29
3.4.3 Εγγραφή Τίτλου.....	29
3.4.4 Σεβασμός στις Τέσσερις Αρχές Εγγραφής Γης	30
3.4.5 Σεβασμός της Αρχής της Νομικής Ανεξαρτησίας.....	30
3.4.6 Σύστημα Σταθερών Ορίων	31
3.4.7 Τοποθέτηση Οντοτήτων Γης σε ένα Κοινό Σύστημα Αναφοράς.....	31
4. Η ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ 2014.....	32
4.1 Ανάγκη για Υποστήριξη της Βιώσιμης Ανάπτυξης	32
4.2 Δημιουργία Πολιτικής Σταθερότητας.....	32
4.3 Αποφυγή Συγκρούσεων Δημόσιων και Ιδιωτικών Συμφερόντων	33
4.4 Υποστήριξη της Οικονομίας.....	33
4.5 Ανάγκη για Ευελιξία και Αποτελεσματικότητα	34
5. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 2014	34
6. ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ.....	35
6.1 Τι Πρέπει να Κάνουν οι Τοπογράφοι για να Διαδραματίσουν Σημαντικό Ρόλο στο Κτηματολόγιο 2014	36
6.2 Πως Μπορεί η FIG να Προωθήσει και να Στηρίξει το Κτηματολόγιο 2014.....	36
6.3 Πως Μπορούν οι Εθνικοί Οργανισμοί να Συμβάλουν στο Κτηματολόγιο 2014.....	37
7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	37
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	38
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	39
Κατάλογος Συμμετεχόντων στην Ομάδα Εργασίας.....	39

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1.1	Βασικά στοιχεία των κτηματολογικών συστημάτων	3
Πίνακας 1.2	Βασικές νομικές παράμετροι των κτηματολογικών συστημάτων	4
Πίνακας 1.3	Σύνδεση με τοπογραφικούς χάρτες και πληρότητα κτηματολογίου	5
Πίνακας 1.4	Ευθύνες σχεδιασμού και ελέγχου στο κτηματολογικό σύστημα	6
Πίνακας 1.5	Σκοπούς που εξυπηρετεί το κτηματολόγιο	6
Πίνακας 1.6	Ευθύνες δημόσιου και ιδιωτικού τομέα	7
Πίνακας 1.7	Επίπεδο εκτέλεσης: συμμετοχή δημόσιου και ιδιωτικού τομέα	7
Πίνακας 1.8	Επίπεδο οικονομικής συμμετοχής δημόσιου και ιδιωτικού τομέα	8
Πίνακας 1.9	Δυνατότητες των υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων	9
Πίνακας 1.10	Αδυναμίες των υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων	9
Πίνακας 2.1	Σκοποί των μεταρρυθμίσεων	10
Πίνακας 2.2	Τεχνολογικές τάσεις	11
Πίνακας 2.3	Νομικές τάσεις	11
Πίνακας 2.4	Οργανωτικές τάσεις	12
Πίνακας 2.5	Εκτίμηση επιπέδου απόσβεσης κόστους μετά τη συλλογή δεδομένων 12	

ΣΧΗΜΑΤΑ

Σχήμα 3.1	Διαδικασία ορισμού ενός αντικειμένου γης	16
Σχήμα 3.2	Δήλωση 1 Κτηματολογίου 2014	17
Σχήμα 3.3	Το ιδιωτικό δίκαιο ως βάση των παραδοσιακών κτηματολογίων	18
Σχήμα 3.4	Επίδραση από το δημόσιο δίκαιο σήμερα	19
Σχήμα 3.5	Το Κτηματολόγιο 2014 καταγράφει το “ιδιωτικό” & “δημόσιο δίκαιο”	20
Σχήμα 3.6	Δήλωση 2 Κτηματολογίου 2014	21
Σχήμα 3.7	Δήλωση 3 Κτηματολογίου 2014	22
Σχήμα 3.8	Παραδοσιακή μέθοδος αποτύπωσης και χαρτογράφησης	22
Σχήμα 3.9	Σύγχρονες μέθοδοι δημιουργίας χαρτών-εγγράφων από μοντέλα δεδομένων	23
Σχήμα 3.10	Δήλωση 4 Κτηματολογίου 2014	24
Σχήμα 3.11	Παράδειγμα γλώσσας INTERLIS	25
Σχήμα 3.12	Δήλωση 5 Κτηματολογίου 2014	25
Σχήμα 3.13	Δήλωση 6 Κτηματολογίου 2014	26
Σχήμα 3.14	Εφαρμογή διαδικασίας για κανονισμούς ιδιωτικού δικαίου	27
Σχήμα 3.15	Εφαρμογή διαδικασίας για κανονισμούς δημοσίου δικαίου	28
Σχήμα 3.16	Σχέση μεταξύ ανθρώπου και γης στο σύστημα συμβολαίων	29
Σχήμα 3.17	Σχέση μεταξύ ανθρώπου και γης στο σύστημα τίτλων	29
Σχήμα 3.18	Η αρχή της νομικής ανεξαρτησίας	31

Πρόλογος

Στο 20^ο Συνέδριο της FIG το 1994, στη Μελβούρνη Αυστραλίας, η Επιτροπή 7 αποφάσισε τη σύσταση τριών ομάδων εργασίας για την τετραετή περίοδο μέχρι το επόμενο συνέδριο του 1998. Σύμφωνα με τους στόχους της Επιτροπής, οι ομάδες εργασίας θα μελετούσαν διάφορες πτυχές του κτηματολογίου και της διαχείρισης γης.

Η ομάδα 7.1 ανέλαβε τη μελέτη έργων μεταρρύθμισης κτηματολογίων ανεπτυγμένων χωρών. Έπρεπε να ληφθούν υπόψη δύο στοιχεία, η εξελισσόμενη αυτοματοποίηση των κτηματολογίων και η αυξανόμενη σημασία του κτηματολογίου, ως μέρους ενός ευρύτερου συστήματος πληροφοριών γης. Βασισμένη στις τάσεις, η ομάδα εργασίας ετοίμασε ένα όραμα για το πού θα βρίσκονται σε είκοσι χρόνια τα κτηματολογικά συστήματα, για τις αλλαγές που θα λάβουν χώρα, για τα μέσα με τα οποία μπορούν να επιτευχθούν αυτές οι αλλαγές και για την τεχνολογία που θα χρησιμοποιηθεί για την εφαρμογή των αλλαγών αυτών. Η αποστολή της ομάδας εργασίας ονομάστηκε “Όραμα Κτηματολογίου 2014”, για να θεμελιώσει το έργο δημιουργίας ενός οράματος για τον τρόπο που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν τα κτηματολόγια και θα φαίνονταν είκοσι χρόνια από το 1994.

Η επιτροπή 7 ανέθεσε στον Jürg Kaufmann την ηγεσία της ομάδας εργασίας. Με το Γραμματέα του, Daniel Steudler, καθόρισε την ιδέα διεκπεραίωσης της εργασίας με τα άλλα μέλη της ομάδας, που αριθμούσαν περίπου 40 άτομα τα οποία συμμετείχαν σε τουλάχιστον μια ετήσια συνάντηση. Ο κατάλογος των συμμετεχόντων παρατίθεται στο παράρτημα.

Η ομάδα εργασίας συναντάτο κανονικά στις τέσσερις ετήσιες συναντήσεις της Επιτροπής 7, το 1994 στο Fredericton του Καναδά, το 1995 στο Delft της Ολλανδίας, το 1996 στη Βουδαπέστη της Ουγγαρίας και το 1997 στο Penang της Μαλαισίας. Το 1995 κατά τη συνάντηση στο Delft οργανώθηκε μια ημερίδα με θέμα τα “Σύγχρονα Κτηματολόγια και Κτηματολογικές Καινοτομίες”. Σε αυτό παρουσιάστηκαν τα κτηματολογικά συστήματα ανεπτυγμένων χωρών της Ευρώπης και της Αυστραλίας και οι μεταρρυθμίσεις τους που ήταν σε εξέλιξη.

Το χρονικό διάστημα μεταξύ των ετήσιων συναντήσεων ο πρόεδρος και ο γραμματέας ετοίμαζαν την εργασία της επόμενης συνάντησης, απέστειλαν ερωτηματολόγια και ετοίμαζαν πρόχειρες εκθέσεις και δηλώσεις για συζήτηση. Τα μέλη των ομάδων εργασίας συμπλήρωναν τα ερωτηματολόγια και διατύπωναν τις θέσεις τους για τις πρόχειρες εκθέσεις και δηλώσεις

Ο πρόεδρος και ο γραμματέας επιθυμούν να ευχαριστήσουν όλα τα μέλη της ομάδας εργασίας για τη συμβολή τους, τις πολλές καλές εισηγήσεις τους και την ενθάρρυνση και υποστήριξη της εργασίας. Ιδιαίτερα ευχαριστίες απευθύνονται σε τρία άτομα – τον Καθηγητή Jo Henssen, ο οποίος ως πρόεδρος της OICRF βοήθησε στη δημιουργία του υπόβαθρου της εργασίας αυτής, τον Καθηγητή Ian Williamson για την ασταμάτητη και ενεργή πρόθεσή του να υποστηρίξει την εργασία μας και τον Καθηγητή Don Grant για την ασύγκριτη διαίσθησή του με την οποία επιβεβαίωνε ότι βρισκόμαστε στο σωστό δρόμο. Θέλουμε επίσης να ευχαριστήσουμε το FIG που μας έδωσε τη δυνατότητα να εργαστούμε σε ένα μεγάλο διεθνές θέμα, από το οποίο τα τελευταία τέσσερα χρόνια μείναμε ευχαριστημένοι.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Για πολλές δεκαετίες, τα παραδοσιακά κτηματολογικά συστήματα απολάμβαναν τη φήμη της αξιοπιστίας, της εφαρμογής προκαθορισμένων διαδικασιών και της αναγνωρισμένης εγγύησης της ασφάλειας της ιδιωτικής ιδιοκτησίας της γης. Ωστόσο, η τεράστια τεχνολογική εξέλιξη, οι κοινωνικές μεταβολές, η παγκοσμιοποίηση και οι αυξανόμενες διασυνδέσεις των επιχειρησιακών σχέσεων με τις νομικές και περιβαλλοντικές συνέπειές τους, έχουν θέσει σε δοκιμασία τα παραδοσιακά συστήματα. Δεν μπορούν να υιοθετήσουν όλες τις νέες εξελίξεις, γεγονός που καταδεικνύεται από τις πολλές κτηματολογικές μεταρρυθμίσεις που είναι σε εφαρμογή.

Η ανάγκη για μεταρρύθμιση είναι ο κύριος λόγος που η Commission 7 της F.I.G εξετάζει προσεκτικά τις εξελίξεις σε αυτό το χώρο, και το 1994 συνέστησε μια ομάδα εργασίας για να παρακολουθήσει τις τάσεις και να διαμορφώσει οράματα. Αρχικά, η ομάδα εργασίας συνέταξε ένα ερωτηματολόγιο, για να πάρει μια ανάλυση τάσεων. Από το ερωτηματολόγιο αυτό προέκυψαν πολλές χρήσιμες εισηγήσεις και καθορίστηκαν έξι δηλώσεις. Ο όρος "Κτηματολόγιο 2014" χρησιμοποιήθηκε σε σχέση με τις έξι δηλώσεις.

Στην ετήσια συνάντηση της F.I.G το 1995 στο Delft, οργανώθηκε ένα μονοήμερο σεμινάριο για "Μοντέρνα Κτηματολόγια και Κτηματολογικές Καινοτομίες" κατά το οποίο ανιχνεύτηκαν παραπέρα τάσεις. Παρουσιάστηκαν οι τάσεις που προήλθαν από το πρώτο ερωτηματολόγιο της ομάδας εργασίας και συζητήθηκαν οι 6 βασικές δηλώσεις του Κτηματολογίου 2014.

Κατά τη συνάντηση στη Βουδαπέστη το 1996, η ομάδα εργασίας συζήτησε την περίληψη του πρώτου ερωτηματολογίου και συνέταξε ένα δεύτερο, που επικεντρώθηκε περισσότερο στα θέματα της απόσβεσης του κόστους και στην ιδιωτικοποίηση των κτηματολογικών συστημάτων. Συζητήθηκαν ξανά οι 6 δηλώσεις του Κτηματολογίου 2014 και επαληθεύτηκαν. Στην συνάντηση στο Πένανγκ το 1997, η ομάδα εργασίας ασχολήθηκε με τα αποτελέσματα του δεύτερου ερωτηματολογίου και ενέκρινε το περιεχόμενο της τελικής έκθεσης.

Τα βασικά αποτελέσματα των εργασιών των τελευταίων 4 χρόνων, μπορούν να συνοψιστούν στα παρακάτω:

- Τα κτηματολογικά συστήματα στις αναπτυσσόμενες χώρες επιχειρούν να είναι πολύ τέλεια, αυτή η τελειοποίηση συνεπάγεται δυσκίνητες διαδικασίες καθώς και χρονοβόρες και οικονομικά ασύμφωρες υπηρεσίες.
- Κατά συνέπεια, ένας στόχος των προγραμμάτων κτηματολογικών μεταρρυθμίσεων είναι η βελτίωση των υπηρεσιών που παρέχουν τα κτηματολογικά συστήματα.
- Η αυτοματοποίηση των κτηματολογικών συστημάτων θεωρείται ευρέως ως ένα κατάλληλο εργαλείο για τη βελτίωση της απόδοσής τους. Ωστόσο, η αυτοματοποίηση των παραδοσιακών τελειοποιημένων συστημάτων, χωρίς αναδιοργάνωση των διαδικασιών, μπορεί να καταλήξει στην αποτυχία της λειτουργίας τους.
- Η καινοτομία των κτηματολογικών συστημάτων δρομολογείται στη λογική που θέλει τα κτηματολογικά συστήματα να περιέχονται στα συστήματα πληροφοριών γης.
- Τα θέματα της απόσβεσης του κόστους και της ιδιωτικοποίησης γίνονται όλο και περισσότερο σημαντικά για τα κτηματολόγια.
- Το Κτηματολόγιο 2014 θα αποτελεί μια ολοκληρωμένη τεκμηρίωση των δημόσιων και ιδιωτικών δικαιωμάτων και περιορισμών για τους ιδιοκτήτες ή χρήστες γης. Θα εμπεριέχεται σε ένα ευρύτερο σύστημα πληροφοριών γης, πλήρως συνδεδεμένο και αυτοματοποιημένο, χωρίς διάκριση της καταγραφής της γης και της κτηματολογικής

- χαρτογράφησης. Θα παραμείνει δημόσια αποστολή αν και η λειτουργική εργασία θα γίνεται από ιδιωτικούς οργανισμούς και θα έχει 100% απόσβεση κόστους.
- Το Κτηματολόγιο 2014 μπορεί να παρέχει τις κατάλληλες υπηρεσίες σε διαφορετικές κοινωνίες και με χαμηλότερο κόστος από αυτό των σημερινών συστημάτων. Δεν θα επικεντρώνεται μόνο στα ιδιωτικά δικαιώματα, αλλά όλο και περισσότερο και στα δημόσια δικαιώματα καθώς και τους περιορισμούς.

Στο Κεφάλαιο 1 δίδεται μια εικόνα των υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων, με βάση το ερωτηματολόγιο και στο Κεφάλαιο 2 παρουσιάζονται τα έργα για τις μεταρρυθμίσεις και τάσεις στο πεδίο των κτηματολογίων. Οι 6 δηλώσεις και το όραμα για το Κτηματολόγιο 2014 παρουσιάζονται στο τρίτο κεφάλαιο, ενώ η αιτιολόγησή τους δίνεται στο τέταρτο κεφάλαιο. Το πέμπτο κεφάλαιο προτείνει το ρόλο που πρέπει να διαδραματίζει ο τοπογράφος στο Κτηματολόγιο 2014. Το έκτο κεφάλαιο υποδεικνύει τί πρέπει να κάνουν οι τοπογράφοι, ώστε να διαδραματίζουν ένα σημαντικό ρόλο, και τί μπορούν να συνεισφέρουν η FIG και οι εθνικοί οργανισμοί στο Κτηματολόγιο 2014.

1. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ

Για τη διερεύνηση των τάσεων και την ανάπτυξη οραμάτων, η ομάδα εργασίας εξέτασε αρχικά τα υφιστάμενα κτηματολογικά συστήματα. Έτσι, αποφασίστηκε στην πρώτη ετήσια συνάντηση, να συνταχθεί ένα ερωτηματολόγιο, που θα παρέχει βαθιά γνώση για τις τρέχουσες εξελίξεις των κτηματολογίων στον κόσμο.

Το ερωτηματολόγιο εξετάζει 4 βασικές παραμέτρους των κτηματολογικών συστημάτων, τα αδύνατα και δυνατά τους σημεία. Ακόμη, εξετάζει τις διαρκείς βελτιώσεις και τάσεις, που συμβαίνουν ή μπορεί να συμβούν στα επόμενα χρόνια. Περίπου 70 αντίγραφα στάλθηκαν το Φεβρουάριο του 1995 σε αντιπροσώπους και μέλη της Commission. Η ομάδα εργασίας έλαβε απαντήσεις από 31 κράτη, μεταξύ των οποίων και 7 πολιτείες της Αυστραλίας.

Τα υποκεφάλαια 1.1 και 1.2 δίνουν περιληπτικά μερικά αποτελέσματα του ερωτηματολογίου, που χαρακτηρίζουν τα υπάρχοντα κτηματολογικά συστήματα. Τα ολοκληρωμένα ερωτηματολόγια με όλες τις απαντήσεις διατίθενται από τους συγγραφείς.

1.1 Τέσσερις Βασικές Παράμετροι

Οι παρακάτω 4 βασικές παράμετροι ήταν μέρος του ερωτηματολογίου και δίνουν μια γενική εικόνα των υπάρχοντων κτηματολογικών συστημάτων: τα νομικά και οργανωτικά χαρακτηριστικά, τα επίπεδα σχεδιασμού και ελέγχου, παράμετροι των πολυδιάστατων κτηματολογίων και οι ευθύνες του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα

A) Νομικά και Οργανωτικά Χαρακτηριστικά.

Τα βασικά στοιχεία των κτηματολογικών συστημάτων φαίνονται στον Πίνακα 1.1. Τα κτηματολογικά συστήματα έχουν ως βάση είτε τίτλους, είτε συμβόλαια, είτε και τα δυο. Από τις 31 απαντήσεις, 23 κράτη δήλωσαν ότι το κτηματολογικό τους σύστημα βασίζεται σε τίτλους. Σε 26 κράτη η μονάδα αναφοράς είναι το γεωτεμάχιο. Σε 23 περιπτώσεις ο αστικός κώδικας αποτελεί τη νομική βάση. Τέλος, σε 24 περιπτώσεις είναι υποχρεωτική η καταγραφή των δικαιωμάτων κυριότητας.

Βασικά στοιχεία των κτηματολογικών συστημάτων			
Ερωτήσεις	Απαντήσεις		
Εγγραφή με βάση:	Τίτλους: 23	Συμβόλαια: 5	Και τα δυο: 5
Μονάδα αναφοράς του κτηματολογίου:	Γεωτεμάχιο: 26	Ιδιοκτησία: 4	Όνομα: 1
Νομική βάση –υπόβαθρο:	Κοινό δίκαιο: 7	Αστικός κώδικας: 23	Τυπικό δίκαιο: 2
Καταγραφή ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων:	Προαιρετική: 4	Υποχρεωτική: 24	Και τα δυο:3
Καταγραφές βάσει διαδικασιών αναγνώρισης δικαιούχων:	Ναι :10	Όχι : 17	

Πίνακας 1.1: Βασικά στοιχεία των κτηματολογικών συστημάτων

Στον πίνακα 1.2 φαίνονται οι νομικές παράμετροι, που προέκυψαν από το ερωτηματολόγιο. Στο μέσο κτηματολογικό σύστημα η νομική ασφάλεια των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων φαίνεται να είναι πολύ καλή. Ωστόσο, η δια νόμου επιβολή της εγγραφής μιας ιδιοκτησίας, έχει την ίδια ώρα μια θετική (τα εγγεγραμμένα δικαιώματα θεωρούνται ορθά) και μια αρνητική επίδραση (τα μη εγγεγραμμένα δικαιώματα θεωρούνται ανύπαρκτα). Επιπρόσθετα, η πολιτεία είναι στις πιο πολλές περιπτώσεις υπεύθυνη για κάθε ζημιά που προκλήθηκε από λανθασμένη εγγραφή. Στα περισσότερα κράτη τα κτηματολογικά συστήματα περιλαμβάνουν εγγραφές γης και κτηματολογικούς χάρτες, ενώ σε αρκετά οι κτηματολογικοί χάρτες είναι μέρος των εγγραφών κάτι που δεν συμβαίνει, όμως, στις περισσότερες πολιτείες της Αυστραλίας, το Χονγκ-Κονγκ, την Ελλάδα και τη Λετονία.

Η εγγραφή περιλαμβάνει συμφέροντα στη γη που είναι δικαιώματα, αλλά και περιορισμούς και ευθύνες.

Βασικές νομικές παράμετροι των κτηματολογικών συστημάτων			
Ερωτήσεις	Απαντήσεις		
Η νομική ισχύς της εγγραφής έχει αρνητικά αποτελέσματα (δικαιώματα που δεν έχουν καταγραφεί θεωρούνται ανύπαρκτα);	Ναι: 21	Όχι: 7	Και τα δύο: 1
Η νομική ισχύς της εγγραφής έχει θετικά αποτελέσματα (τα καταγεγραμμένα δικαιώματα θεωρούνται και σωστά);	Ναι: 27	Όχι: 3	Και τα δύο: 1
Προστασία των δικαιωμάτων του ατόμου από την εγγραφή;	Ναι: 28	Όχι: 2	Και τα δύο: 1
Ευθύνη της πολιτείας για ζημιά από λάθος εγγραφής;	Ναι: 23	Όχι: 5	Και τα δύο: 1
Αντικείμενο κτηματολογίου:	Εγγραφή γης: 29	Κτηματολογικοί χάρτες: 28	Άλλη: 10
Οι κτηματολογικοί χάρτες είναι μέρος της εγγραφής;	Ναι: 20	Όχι: 9	Και τα δύο: 1
Επιπλέον συμφέροντα στη γη:	Δικαιώματα: 31 Ειδικά δικ: 10	Απαγορεύσεις: 26 Υποθήκες: 4	Ευθύνες: 20 Άλλα: 4
Είδος ορίων:	Σταθερά: 27	Μη σταθερά: 5	
Νομική αξία των ορίων με βάση:	Οροσήμανση: 19 Συντεταγμένες: 14	Κτηματολογικοί Χάρτες: 13 Μετρήσεις: 16	Άλλα: 5

Πίνακας 1.2: Βασικές νομικές παράμετροι των κτηματολογικών συστημάτων

Όπως, φαίνεται στον πίνακα 1.3 στα περισσότερα κράτη υπάρχουν τεχνικές, νομικές και οργανωτικές συνδέσεις με την τοπογραφική χαρτογράφηση. Σε 9 κράτη η κτηματογραφική και τοπογραφική χαρτογράφηση είναι στην ευθύνη του ίδιου οργανισμού.

Στις περισσότερες περιπτώσεις, το κτηματολόγιο καλύπτει ολόκληρη την περιοχή της χώρας. Εξαιρέση αποτελούν οι μειωμένης προτεραιότητας περιοχές, που μπορεί και να μην καλύπτονται πάντα. Τα κτηματολόγια είναι κυρίως ολοκληρωμένα, που σημαίνει ότι τα γεωτεμάχια εμφανίζονται με συστηματικό τρόπο.

Σύνδεση με τοπογραφικούς χάρτες και πληρότητα του κτηματολογίου	
Ερωτήσεις	Απαντήσεις
Υπάρχει τεχνική, νομική ή οργανωτική σύνδεση μεταξύ κτηματογραφικής και τοπογραφικής χαρτογράφησης;	Ναι: 25 Όχι: 6 Ίδιος Οργανισμός: 9
Το κτηματολόγιο καλύπτει όλη την έκταση της χώρας;	Ναι: 25 Όχι: 6
Το κτηματολόγιο έχει ολοκληρωμένη μορφή; (Δηλαδή τα τεμάχια ή οι μονάδες γης εισάγονται στο κτηματολόγιο με συστηματικό ή με σποραδικό τρόπο)	Ναι: 28 Όχι: 4

Πίνακας 1.3: Σύνδεση με τοπογραφικούς χάρτες και πληρότητα του κτηματολογίου

B) Επίπεδα Σχεδιασμού και Ελέγχου.

Η στρατηγική της σχεδίασης, της διαχείρισης και του ελέγχου λειτουργίας των συστατικών στοιχείων ενός κτηματολογικού συστήματος, δηλαδή της εγγραφής της γης και της κτηματογράφησης, γίνονται, σε περίπου τις μισές χώρες, από τον ίδιο οργανισμό, που ανήκει σε όλες τις περιπτώσεις στο δημόσιο τομέα. Σε άλλες χώρες ο στρατηγικός σχεδιασμός και ο έλεγχος της διαχείρισης κατανέμονται ως αρμοδιότητες μεταξύ διαφορετικών οργανισμών, από τους οποίους μερικοί ανήκουν στον ιδιωτικό τομέα. Παρόλα αυτά, όπως δείχνει ο πίνακας 1.4, η ευθύνη της στρατηγικής για τα κτηματολογικά συστήματα είναι πάντα του δημόσιου τομέα.

Ευθύνες σχεδιασμού και ελέγχου στο κτηματολογικό σύστημα		
Σ= Στρατηγικός Σχεδιασμός Δ= Έλεγχος Διαχείρισης Λ= Έλεγχος Λειτουργίας	Εγγραφή γης	Κτηματολογική Χαρτογράφηση
ΣΔΛ σε 1 δημόσιο οργανισμό.	15	16
ΣΔΛ σε 1 ημι-δημόσιο	1	1
ΣΔ σε 1 δημόσιο οργανισμό/ Λ σε δημόσιο οργανισμό	7	1
Σ σε δημόσιο οργανισμό/ ΔΛ σε 1 δημόσιο οργανισμό	3	4
Σ σε δημόσιο οργ./Δ σε δημόσιο οργ./ Λ σε δημόσιο οργ.	5	6
Σ σε δημόσιο οργ./Δ σε δημόσιο οργ./Λ σε ιδιωτικό οργ.	–	2

Πίνακας 1.4: Ευθύνες σχεδιασμού και ελέγχου στο κτηματολογικό σύστημα

Γ) Παράμετροι του Πολυδιάστατου Κτηματολογίου.

Τα κτηματολογικά συστήματα ιδρύθηκαν κυρίως για νομικούς και φορολογικούς σκοπούς¹. Το ερωτηματολόγιο επιβεβαίωσε αυτό το γεγονός, καθώς 27 από τις 31 δικαιοδοσίες επισήμαναν αυτούς τους δύο σκοπούς. Σχεδόν άλλες τόσες (Πίνακας 1.5) υπέδειξαν, ότι τα δεδομένα των κτηματολογικών συστημάτων χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, για χάρτες υποδομής, για τον προσδιορισμό της αξίας, για το σχεδιασμό χρήσεων γης και τον προσδιορισμό της επίδρασης στο περιβάλλον. Αξίζει να σημειώσουμε ότι δεν υφίσταται πάντα νομική βάση για τους παραπάνω σκοπούς.

Σκοπούς που εξυπηρετεί το κτηματολόγιο			
Το Κτηματολόγιο εξυπηρετεί τους παρακάτω σκοπούς:		Ύπαρξη νομικής βάσης:	
		Ναι	Όχι
Νομικούς σκοπούς	27	27	2
Φορολογικούς σκοπούς	27	19	7
Διαχείριση υπηρεσιών κοινής ωφέλειας	24	17	11
Χάρτες υποδομής	26	17	10
Προσδιορισμός της αξίας	23	16	7
Σχεδιασμός χρήσεων γης	25	14	11
Προσδιορισμός επίδρασης στο περιβάλλον	26	10	9
Άλλος	3	2	-

Πίνακας 1.5: Σκοπούς που εξυπηρετεί το κτηματολόγιο

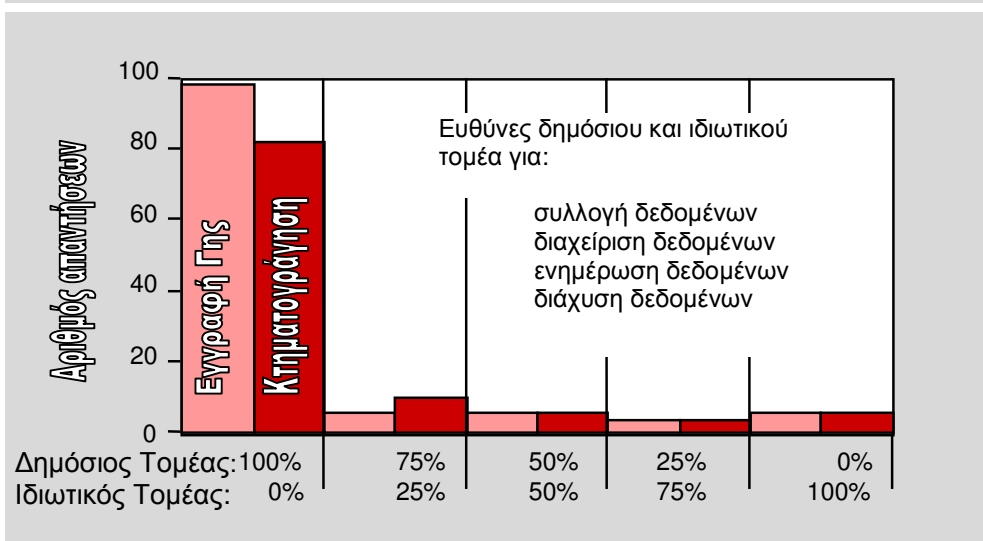
¹Larsson [1991], σ.15: Ιστορικά, οι εγγραφές της γης δημιουργήθηκαν για να εξυπηρετήσουν δύο κύριους σκοπούς. Πρώτο, ως “οικονομικά” (δημοσιονομικά) στοιχεία, κυρίως για το δημόσιο τομέα, όπου απετέλεσαν τη βάση για πλήρη και ακριβή φορολογία της γης. Δεύτερο, ως “νομικά” στοιχεία, κυρίως για τον ιδιωτικό τομέα, όπου εξυπρέτησαν την εγγραφή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και άλλων δικαιωμάτων στη γη.

Δ) Οι ευθύνες του Δημόσιου και του Ιδιωτικού Τομέα.

Στην εποχή των νέων αντιλήψεων για τη δημόσια διαχείριση, το ερωτηματολόγιο εξέτασε και τον διαχωρισμό των ευθυνών μεταξύ του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα (Πίνακας 1.6). Αρχικά, τα κτηματολογικά συστήματα ήταν αποκλειστικά στην ευθύνη της Πολιτείας, που εκτελούσε και όλες τις εργασίες.

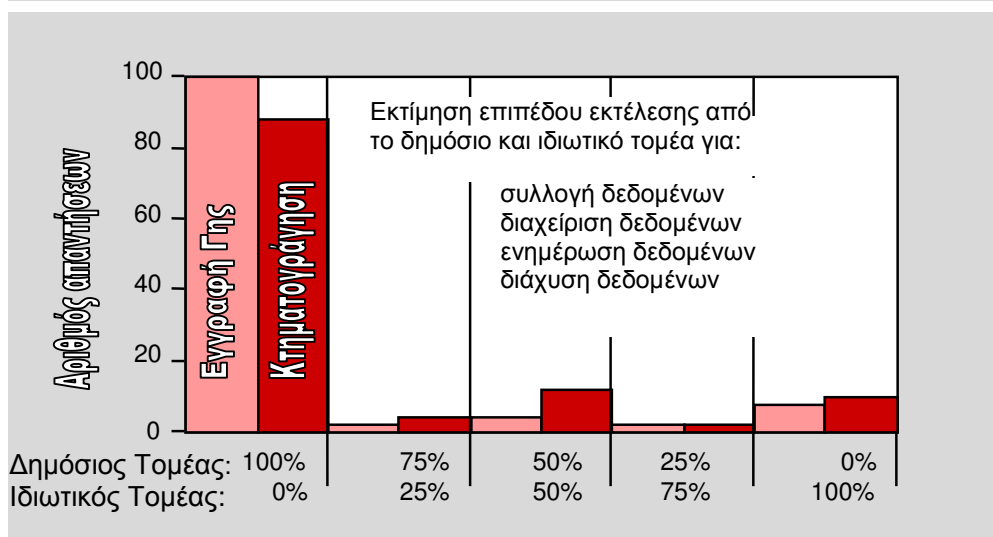
Οι απαντήσεις μας υποδεικνύουν ότι η κατάσταση δεν έχει διαφοροποιηθεί σημαντικά, αν και έχουν σημειωθεί κάποιες εξελίξεις τα τελευταία χρόνια, οι οποίες οδήγησαν στην ανάληψη ευθυνών και από τον ιδιωτικό τομέα (Πίνακας 1.7). Ειδικότερα, το οικονομικό σκέλος της εγγραφής της γης και της κτηματογράφησης πρέπει να αναλαμβάνονται και από τον ιδιωτικό τομέα (Πίνακας 1.8).

Ευθύνες δημόσιου και ιδιωτικού τομέα



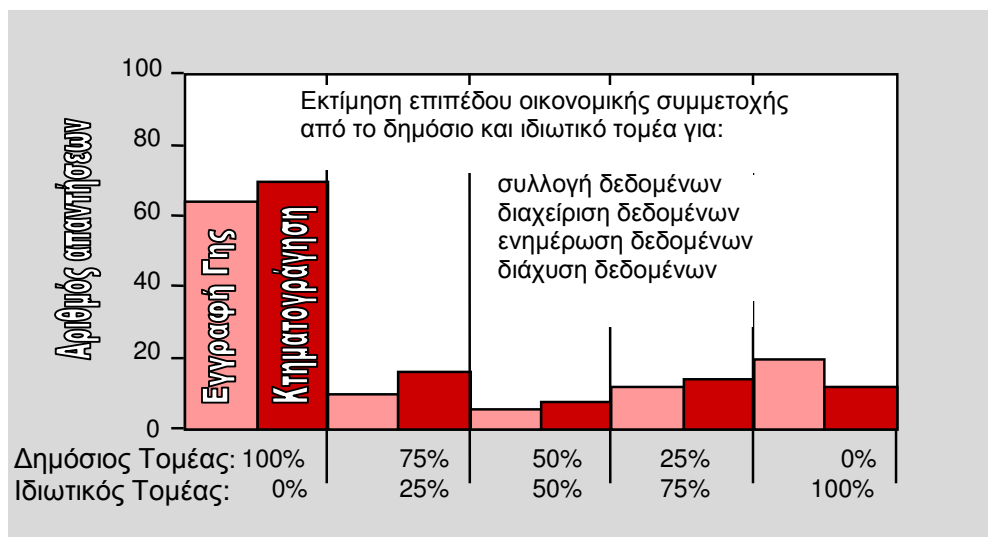
Πίνακας 1.6: Ευθύνες δημόσιου και ιδιωτικού τομέα

Επίπεδο εκτέλεσης: συμμετοχή δημόσιου και ιδιωτικού τομέα



Πίνακας 1.7: Επίπεδο εκτέλεσης: συμμετοχή δημόσιου και ιδιωτικού τομέα

Επίπεδο οικονομικής συμμετοχής δημόσιου και ιδιωτικού τομέα



Πίνακας 1.8: Επίπεδο οικονομικής συμμετοχής δημόσιου και ιδιωτικού τομέα

1.2 Δυνατότητες και Αδυναμίες

Παρακάτω στο ερωτηματολόγιο ζητήθηκε η αξιολόγηση των δυνατοτήτων και των αδυναμιών των υπαρχόντων κτηματολογικών συστημάτων. Υπήρξαν αρκετές υποδείξεις τόσο για δυνατότητες όσο και για αδυναμίες, παρόλο που μερικές απαντήσεις έμοιαζαν μεταξύ τους. Στους Πίνακες 1.9 και 1.10 φαίνονται οι δυνατότητες και αδυναμίες που υποδείχθηκαν περισσότερο, όπως τις είδαν όσοι εμπλέκονται στα συστήματά τους.

Στις πιο συχνές δυνατότητες που αναφέρθηκαν περιλαμβάνονται η εγγύηση του τίτλου από την πολιτεία και η νομική ασφάλεια του συστήματος. Αναφέρθηκαν επίσης σχεδόν το ίδιο συχνά, η γρήγορη εξυπηρέτηση των χρηστών και η ολοκληρωμένη κάλυψη των δεδομένων.

Οι πιο συχνές αδυναμίες των συστημάτων που αναφέρθηκαν ήταν η περιορισμένη μηχανογράφηση και η αδύνατη σύνδεση μεταξύ των δύο μερών της εγγραφής της γης και του κτηματικού χάρτη. Επιπρόσθετες υποδείξεις μπορούν να συνοψιστούν ως αδυναμίες σε οικονομικά, διοικητικά και οργανωτικά θέματα.

Δυνατότητες των υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων

Δημόσια εγγύηση τίτλου, νομική ασφάλεια	10
Γρήγορη εξυπηρέτηση χρηστών	9
Πλήρης κάλυψη	9
Ολοκληρωμένο, υπεύθυνο και ασφαλές σύστημα	7
Αυτοματοποιημένο σύστημα, ψηφιακό σύστημα	6
δεδομένων που εξυπηρετεί και άλλους σκοπούς (π.χ. βάση για LIS)	4
Ενοποίηση διαφορετικών συστημάτων	3
Εγγραφή γης και κτηματογράφηση εκπονούνται από 1 οργανισμό	3
Ισχυρή νομική στήριξη και βάση	3
Καλοί χάρτες υποδομής	2
Κάλυψη τοπικών αναγκών/προσαρμογή στην αγορά/αποκεντρωμένο/ κατασκευές/συμμετοχή ιδιωτικού τομέα/φτηνό σύστημα για χειρισμό/ ανάμειξη στην οικονομία/κεντρική διαχείριση/επαγγελματισμός.	1

Πίνακας 1.9: Δυνατότητες των υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων

Αδυναμίες των υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων

Περιορισμένος αυτοματισμός	9
Ανεπαρκής σύνδεση εγγραφής γης - κτηματογράφησης	9
Ανάγκη συντονισμού δημόσιων οργανισμών	3
Έλεγχος διαχείρισης γης από διάφορους οργανισμούς	3
Χαμηλός προϋπολογισμός	3
Ατελές νομικό πλαίσιο	3
Χαμηλή ακρίβεια χαρτών	3
Όχι έγκυρη ενημέρωση, αργή εξυπηρέτηση	3
Ακατάλληλο οικονομικό μοντέλο	3
Ακριβό, δαπανηρό / διπλή καταχώριση δεδομένων και εργασιών/ αδυναμία προσδιορισμού γεωτεμαχίου	2
Ανεπαρκές σύστημα/ χαμηλός βαθμός κάλυψης/ υψηλό κόστος επένδυσης/ μικρή προσαρμογή, αυστηρή δομή/ χαμηλό επίπεδο συνένωσης με άλλους σκοπούς.	1

Πίνακας 1.10: Αδυναμίες των υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων

1. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ

Άλλες ερωτήσεις του ίδιου ερωτηματολογίου εξέτασαν τις μεταρρυθμίσεις και τις τάσεις των κτηματολογικών συστημάτων. Τα παρακάτω υποκεφάλαια δίνουν μια σύνοψη των αποτελεσμάτων.

2.1 Μεταρρυθμίσεις σε Εξέλιξη

Το ερωτηματολόγιο ερευνήσε αν πραγματοποιούνται μεταρρυθμίσεις σε διαφορετικά κτηματολογικά συστήματα. Από 31 απαντήσεις μόνον 2 δήλωσαν ότι δεν γίνονται καθόλου μετασχηματισμοί. Η μεγάλη πλειοψηφία απάντησε ότι υπάρχουν μεταρρυθμίσεις, είτε σχεδιάζονται (13), σε εξέλιξη (21), ή έχουν ήδη τελειώσει (8).

Στην ερώτηση για το σκοπό της μεταρρύθμισης, οι πιο πολλές απαντήσεις υπέδειξαν ότι η εξυπηρέτηση των πελατών είναι ένας πολύ σημαντικός στόχος του προγράμματος μετασχηματισμού (Πίνακας 2.1). Άλλα κριτήρια, όπως η ενημέρωση των δεδομένων, η βελτίωση της απόδοσης του συστήματος και η προοπτική ενός πολυδιάστατου κτηματολογίου, επιβεβαιώνουν την πρόθεση παροχής καλύτερης και αποτελεσματικότερης εξυπηρέτησης των πελατών. Η οικονομική πλευρά του κτηματολογίου και η εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα θεωρήθηκαν λιγότερο σημαντικά, γεγονός που δίνει την εντύπωση ότι δεν αποτελούν τον κύριο σκοπό, αλλά περισσότερο υποπροϊόν, των τελικών μεταρρυθμίσεων.

Σκοποί των μεταρρυθμίσεων			
Σκοπός μετασχηματισμού	πολύ σημαντικός	σημαντικός	μη σημαντικός
Εξυπηρέτηση πελατών	27	1	-
Βελτίωση ποιότητας δεδομένων (ενημέρωση)	22	5	1
Αποτελεσματικότητα Κτηματολογίου	20	8	-
Βελτίωση ακρίβειας πληροφοριών	18	10	-
Πτυχές πολυδιάστατου Κτηματολογίου	16	9	2
Οικονομική πλευρά του Κτηματολογίου	14	11	1
Περισσότερη εμπλοκή ιδιωτικού τομέα	6	12	8
Άλλος	-	-	11

Πίνακας 2.1: Σκοποί των μεταρρυθμίσεων

2.2 Τάσεις

Στην ερώτηση για τις τάσεις στον τεχνολογικό χώρο, οι απαντήσεις δίνουν καθαρά την ένδειξη ότι η πιο φανερή τάση είναι ο αυτοματισμός των συστημάτων και η ψηφιοποίηση των δεδομένων (Πίνακας 2.2). Η εγκατάσταση δικτύων και βάσεων δεδομένων είναι απαραίτητα στοιχεία μιας κοινής τάσης, που οδηγεί σε μια ψηφιακή εποχή.

Τεχνολογικές τάσεις	
• Αυτοματισμός του συστήματος, σάρωση (σκανάρισμα), ψηφιοποίηση	16
• Δίκτυα, σύνδεση διαφορετικών συστημάτων	8
• Δημιουργία βάσεων δεδομένων	7
• GPS	4
• Πρότυπα ανταλλαγής πληροφοριών	2
• Ορθοφωτοχάρτες	1

Πίνακας 2.2: Τεχνολογικές τάσεις

Από νομική άποψη, κυρίαρχες είναι οι τάσεις της ψηφιακής εποχής για τη δημιουργία πολυδιάστατων κτηματολογίων, που συχνά ονομάζονται Συστήματα Πληροφοριών Γης (LIS) (Πίνακας 2.3). Άλλες τάσεις είναι ο ορισμός νέων νομοθεσιών και νέων οικονομικών μοντέλων.

Νομικές τάσεις	
• Δημιουργία πολυδιάστατου κτηματολογίου	8
• Νέα νομοθεσία	3
• Νέο οικονομικό μοντέλο	2
• Ιδιωτικοί παράμετροι	1
• Μετατροπή συμβολαίων σε εγγραφή τίτλων	1
• Αλλαγή της δομής των αμοιβών	1

Πίνακας 2.3: Νομικές τάσεις

Οι τάσεις από άποψη οργάνωσης υποδεικνύουν ότι η διαχείριση της γης και των πληροφοριών της μπορούν να αναληφθούν από διαφορετικές διοικήσεις. Αυτό επιβεβαιώνεται από μια άλλη τάση, που θέλει τα κτηματολογικά συστήματα να μπορούν να συνδεθούν με περιβαλλοντικές πληροφορίες και την παρακολούθηση των πόρων (Πίνακας 2.4).

Η εποχή των νέων αντιλήψεων για τη δημόσια διοίκηση επιβεβαιώνεται εν μέρει από τις τάσεις προς την απορρύθμιση των αυστηρών κοινωνικών δομών και περισσότερη εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα. Άλλες τάσεις, όπως η μείωση του προσωπικού και η απόσβεση κόστους στηρίζουν τη δήλωση αυτή (Πίνακας 2.4).

Οργανωτικές τάσεις

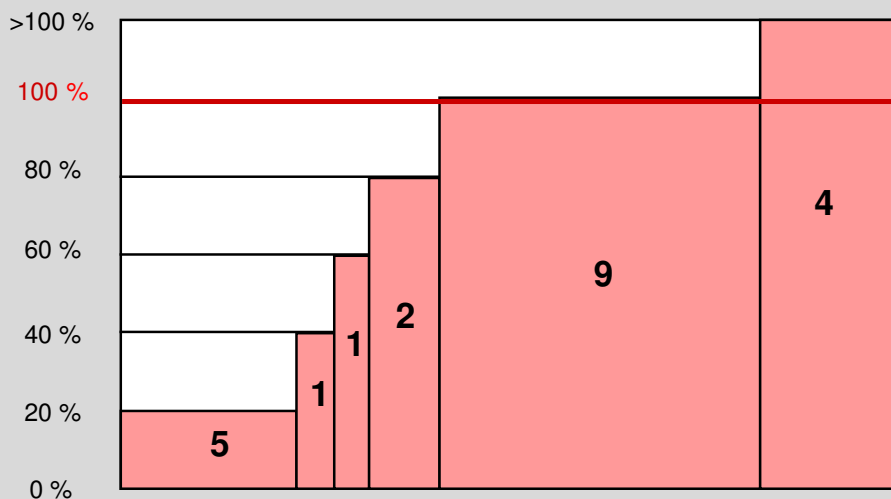
• Εμπλοκή οργανισμών διαχείρισης γης	6
• Απορρύθμιση αυστηρών κοινωνικών δομών περισσότερη εμπλοκή ιδιωτικού τομέα	5
• Μείωση προσωπικού	4
• Καλύτερη ή συνολική απόσβεση κόστους	3
• Σύνδεση με περιβαλλοντική πληροφορίες – παρακολούθηση πόρων	3
• Αποκέντρωση συστήματος	2
• Καλύτερη στήριξη στη λήψη αποφάσεων	2
• Εφαρμογή επαγγελματικής δεοντολογίας	1

Πίνακας 2.4: Οργανωτικές τάσεις

2.3 Προοπτικές Απόσβεσης Κόστους

Καθώς η απόσβεση του κόστους είναι μια σημαντική παράμετρος στην εποχή των νέων αντιλήψεων για τη δημόσια διοίκηση, ζητήθηκε η αξιολόγηση του βαθμού απόδοσης του κόστους των υφιστάμενων κτηματολογικών συστημάτων μετά την απόκτηση πληροφοριών. Τα αποτελέσματα είναι εκπληκτικά, καθώς περισσότερες από τις μισές απαντήσεις έδειξαν ένα επίπεδο απόδοσης 100% και περισσότερο (Πίνακας 2.5) .

Εκτίμηση επιπέδου απόσβεσης κόστους μετά την ολοκλήρωση της συλλογής δεδομένων



Πίνακας 2.5: Εκτίμηση επιπέδου απόσβεσης κόστους μετά τη ολοκλήρωση της συλλογής δεδομένων

Στη συζήτηση αυτού του αποτελέσματος στην ετήσια συνάντηση της FIG στη Βουδαπέστη φάνηκε καθαρά ότι κάποιοι είχαν διαφορετικές αντιλήψεις του όρου “επανάκτηση κόστους” και στην πραγματικότητα δεν μπορούσαν να συγκριθούν οι ενδείξεις. Έγινε εισήγηση να διερευνηθεί το θέμα αυτό περισσότερο και διαμορφώθηκε ένα δεύτερο ερωτηματολόγιο.

Το δεύτερο αυτό ερωτηματολόγιο αποκάλυψε πολύ καλές απαντήσεις από 50 χώρες ή πολιτείες απ’ όλο τον κόσμο. Τα αποτελέσματα συζητήθηκαν με λεπτομέρεια το 1997 στην ετήσια συνάντηση της FIG στο Penang και ετοιμάστηκε ένα σημαντικό άρθρο με το υλικό των απαντήσεων [Steudler et al., 1997]. Παρά τις αμφιβολίες, έγινε φανερό ότι είναι πολύ δύσκολη η υπόδειξη ενός καθαρού βαθμού επανάκτησης κόστους ενός συγκεκριμένου κτηματολογικού συστήματος. Υπεισέρχονται ειδικές λεπτομέρειες του συστήματος, καθώς επίσης και πολλοί κοινωνικοί και ηθικοί παράγοντες, οι οποίοι μπορεί να επηρεάσουν το κτηματολογικό σύστημα. Το θέμα είναι επίσης πολύ ευαίσθητο πολιτικά και εάν δεν υπάρχει ικανοποιητική τεκμηρίωση, οι ενδείξεις μπορεί να οδηγήσουν σε λάθος συμπεράσματα.

Ωστόσο, είναι σαφές ότι, η παράμετρος της απόδοσης του κόστους είναι ένα πολύ σημαντικό κριτήριο, στην εποχή των νέων αντιλήψεων για τη δημόσια διοίκηση, και συνεχώς θα επηρεάζει όλο και περισσότερο τη στρατηγική των αποφάσεων, στο χώρο του κτηματολογίου.

2.4 Κοινά Θέματα Μεταρρυθμιστικών Έργων και Σύνοψη των Τάσεων

Όλες οι χώρες ή πολιτείες, με εξαίρεση δύο, έχουν ένα σχέδιο κτηματολογικών μεταρρυθμίσεων, είτε σε εξέλιξη, είτε συμπληρωμένο. Αν και οι στόχοι των μεταρρυθμίσεων διαφέρουν από χώρα σε χώρα υπάρχουν και κοινοί. Τα μεταρρυθμιστικά προγράμματα θέλουν:

- Να αναβαθμίσουν αποτελεσματικά την εξυπηρέτηση των πελατών και να βελτιώσουν την αναλογία κέρδους-όφελους.
- Περισσότερη εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα.
- Να παρέχουν περισσότερα και ποιοτικότερα δεδομένα.
- Να παρέχουν δεδομένα υψηλής ακρίβειας.
- Να διαθέτουν τα δεδομένα στο σωστό χρόνο.

Οι εξελισσόμενες τάσεις των κτηματολογικών συστημάτων είναι:

- Εισαγωγή ψηφιακών κτηματικών χαρτών βασισμένων σε εθνικά συστήματα αναφοράς.
- Μετατροπή των πληροφοριών εγγραφής της γης σε ψηφιακή μορφή.
- Εισαγωγή συστημάτων εγγραφής τίτλων αντί συστημάτων εγγραφής συμβολαίων.
- Ενσωμάτωση των κτηματολογίων σε συστήματα πληροφοριών γης με τη διασύνδεση διαφορετικών βάσεων δεδομένων.
- Ενοποίηση συστημάτων εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας κα ιδιοκτησίας γης.
- Μείωση προσωπικού οργανισμών κτηματολογίου και διαχείρισης γης.
- Αποκέντρωση και αύξηση εμπλοκής ιδιωτικού τομέα.
- Εισαγωγή μηχανισμών ανάκτησης κόστους σε σημείο τουλάχιστον κάλυψης του λειτουργικού κόστους ή αποζημίωσης του κόστους επένδυσης.

2. ΤΟ ΟΡΑΜΑ ΕΝΟΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ (ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 2014)

3.1 Παραδοσιακοί Ορισμοί στο Χώρο των Κτηματολογικών Συστημάτων

Οι ορισμοί της γης, του κτηματολογίου, εγγραφής γης και καταγραφής γης, όπως δόθηκαν από τον Καθηγητή Jo Henssen [1995, σ.5] στο σεμινάριο στο Delft, απετέλεσαν τη βάση για την εργασία του Κτηματολογίου 2014. Αυτοί οι ορισμοί είναι κατάλληλοι στην παρούσα κατάσταση. Για μελλοντικά κτηματολογικά συστήματα, όμως, οι ορισμοί του Henssen πρέπει να επεκταθούν σε κάποιο βαθμό. Αυτό θα γίνει στο Υποκεφάλαιο 3.2.

Οι ορισμοί του Henssen είναι:

ΓΗ

Η γη είναι ορισμένη ως μια περιοχή της επιφάνειας της γης μαζί με το νερό, το χώμα, τις πέτρες, τα ορυκτά, και τους υδρογονάνθρακες, που βρίσκονται από κάτω, από πάνω στον αέρα ή συνδέονται με αυτή. Περικλείει όλα όσα είναι συνδεδεμένα με μια περιοχή ή σημείο της επιφάνειας της γης, συμπεριλαμβανομένου των περιοχών, που καλύπτονται από νερό.

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το κτηματολόγιο είναι μια μεθοδικά οργανωμένη δημόσια απογραφή δεδομένων, που αφορά ιδιοκτησίες σε μια συγκεκριμένη χώρα ή περιφέρεια, βασισμένη στην αποτύπωση των ορίων τους. Τέτοιες ιδιοκτησίες καθορίζονται συστηματικά μέσω ενός μοναδικού προσδιορισμού. Τα όρια της ιδιοκτησίας και ο κωδικός προσδιορισμού του γεωτεμαχίου συνήθως αποδίδονται σε χάρτες μεγάλης κλίμακας, οι οποίες συνοδεύουν την καταγραφή, και έτσι φαίνεται, για κάθε ιδιοκτησία χωριστά η φύση, το μέγεθος, η αξία και τα νομικά δικαιώματα, που συνδέονται με αυτό. Απαντά στα ερωτήματα πού και πόσο.

ΕΓΓΡΑΦΗ ΓΗΣ

Η εγγραφή της γης είναι μια διαδικασία επίσημης καταγραφής των δικαιωμάτων στη γη μέσω συμβολαίων ή ως τίτλων ιδιοκτησίας. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχει ένα επίσημο μέσο καταγραφής (μητρώο γης) των δικαιωμάτων στη γη ή των συμβολαίων που αφορούν αλλαγές στην νομική κατάσταση καθορισμένων μονάδων γης. Απαντά στις ερωτήσεις ποιος και πώς.

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΓΗΣ

Η εγγραφή της γης και το κτηματολόγιο συνήθως αλληλοσυμπληρώνονται, λειτουργώντας ως ζωντανά συστήματα. Η εγγραφή της γης δίνει έμφαση στη σχέση υποκειμένου-δικαιώματος, όταν το κτηματολόγιο δίνει έμφαση στη σχέση δικαιώματος-αντικειμένου. Με άλλα λόγια η εγγραφή γης απαντά στις ερωτήσεις ποιος και πώς και το κτηματολόγιο απαντά τις ερωτήσεις που και πόσο.

Επειδή η εγγραφή της γης και το κτηματολόγιο αλληλοσυμπληρώνονται, οι όροι “καταγραφή γης”, ή “στοιχεία γης” συνήθως χρησιμοποιούνται για να υποδείξουν ότι αυτά τα δύο συστατικά λειτουργούν μεταξύ τους ως ένα σύνολο.

3.2 Ορισμοί Κτηματολογίου 2014

Η ομάδα εργασίας πρότεινε να περιληφθούν και οι παρακάτω ορισμοί του αντικειμένου γης και του κτηματολογίου 2014.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΓΗΣ

Το αντικείμενο γης είναι ένα κομμάτι γης, στο οποίο επικρατούν ομοιογενείς συνθήκες μέσα στα όριά του. Οι συνθήκες αυτές συνήθως ορίζονται από το δίκαιο. Κάθε κοινωνία δημιουργεί κανόνες για τη συνύπαρξη των μελών του. Αυτοί οι κανόνες, στα πλαίσια του δικαίου, ορίζουν τον τρόπο, με τον οποίο η κοινωνία θα αντιληφθεί τα φαινόμενα μέσα στην περιοχή που ζει. Κατά τον ίδιο τρόπο, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μελών μιας κοινωνίας είναι καθορισμένα από περιορισμούς της ατομικής ελευθερίας.

Ακόμη και φυσικά αντικείμενα, όπως ποτάμια, λίμνες, δάση και βουνά ορίζονται κατά κάποιο τρόπο από το δίκαιο.

Αν ο νόμος ορίζει φαινόμενα, δικαιώματα ή περιορισμούς, που είναι συνδεδεμένα με μια συγκεκριμένη περιοχή ή σημείο της επιφάνειας της γης, τότε ορίζει ένα αντικείμενο γης.

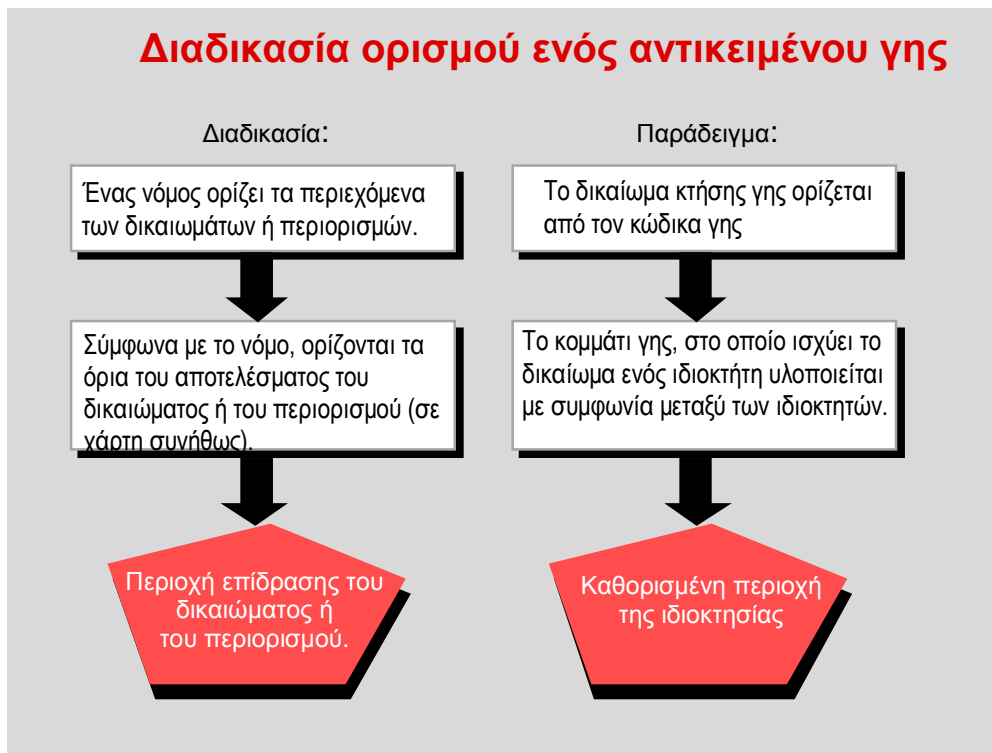
Ένα κομμάτι γης, στο οποίο είτε ιδιωτικό είτε αστικό δίκαιο επιβάλλει πανομοιότυπες νομικές παραμέτρους μπορεί να λέγεται νομικά αναγνωρισμένο γεωτεμάχιο. Οι νόμοι ορίζουν τα όρια ενός δικαιώματος ή ενός περιορισμού και τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια κανονικά περιγράφονται από όρια, που διαχωρίζουν, που τελειώνει ένα δικαίωμα και ή ένας περιορισμός και που αρχίζει το επόμενο, καθώς και το περιεχόμενο του δικαιώματος.

Παραδείγματα νομικά αναγνωρισμένων γεωτεμαχίων είναι:

- Γεωτεμάχια ιδιωτικής ιδιοκτησίας.
- Περιοχές, όπου υπάρχουν παραδοσιακά δικαιώματα.
- Διοικητικές μονάδες, όπως χώρες, πολιτείες, περιφέρειες και δήμοι.
- Ζώνες προστασίας του νερού, της φύσης ή από τον θόρυβο και τη μόλυνση.
- Ζώνες χρήσης γης.
- Περιοχές, όπου επιτρέπεται η εκμετάλλευση φυσικών πόρων.

Όταν ένα κομμάτι γης βρίσκεται υπό μοναδικές φυσικές ή τεχνητές συνθήκες και δεν υπάρχει ορισμός στο νομικό πλαίσιο, λέγεται φυσικό αντικείμενο γης, και μπορεί να είναι ένα κομμάτι γης καλυμμένο με πέτρα, νερό, ξυλεία, ένα σπίτι, ένας δρόμος ή ό,τι άλλο μη-νομικό χαρακτηριστικό.

Η διαδικασία ορισμού ενός αντικειμένου γης φαίνεται στο Σχήμα 3.1



Σχήμα 3.1

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 2014

Ο παρακάτω ορισμός είναι βασισμένος στον ορισμό που δόθηκε από τον Henssen [1995], που αναφέρεται μόνο στην όψη του ιδιωτικού ιδιοκτησιακού δικαίου. Έχει διευρυνθεί, ώστε να λαμβάνει υπόψη και το δημόσιο δίκαιο και το εθιμικό δίκαιο

Το κτηματολόγιο 2014 είναι μία μεθοδικά οργανωμένη δημόσια απογραφή δεδομένων, που αφορά σε όλα τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια σε μία συγκεκριμένη χώρα ή περιφέρεια, βασισμένη σε μία αποτύπωση των ορίων τους. Τέτοια νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια αναγνωρίζονται συστηματικά με βάση μοναδικούς προσδιορισμούς και ορίζονται είτε από ιδιωτικό είτε από δημόσιο δίκαιο. Τα όρια της ιδιοκτησίας, δηλαδή ο κωδικός προσδιορισμού μαζί με περιγραφικές πληροφορίες, μπορούν να δείξουν για κάθε γεωτεμάχιο χωριστά τη φύση, το μέγεθος, την αξία και τα νομικά δικαιώματα ή τους περιορισμούς, που συνδέονται με αυτό.

Επιπρόσθετα με αυτές τις περιγραφικές πληροφορίες που καθορίζουν το αντικείμενο γης, το Κτηματολόγιο 2014 περιέχει τις επίσημες καταχωρίσεις των δικαιωμάτων στα νομικά αντικείμενα γης.

Το Κτηματολόγιο 2014 μπορεί να δώσει απαντήσεις στις ερωτήσεις που, πόσα, ποιος και με ποιο τρόπο.

Το Κτηματολόγιο 2014 μπορεί να αντικαταστήσει τα παραδοσιακούς θεσμούς του “Κτηματολογίου” και “Εγγραφής Γης”. Αντιπροσωπεύει ένα συνεκτικό σύστημα καταγραφής της γης.

3.3. Χαρακτηριστικά του Κτηματολογίου 2014

3.3.1 Οι έξι δηλώσεις για το Κτηματολόγιο 2014

Βάσει της μελέτης, των υπάρχοντων κτηματολογικών συστημάτων και των απαντήσεων του ερωτηματολογίου, η ομάδα εργασίας διατύπωσε 6 δηλώσεις για την εξέλιξη του κτηματολογίου στα 20 επόμενα χρόνια. Οι 6 αυτές δηλώσεις πραγματεύονται το στόχο, το περιεχόμενο, την οργάνωση, την τεχνολογική εξέλιξη, την ιδιωτικοποίηση και την απόδοση κόστους των κτηματολογικών συστημάτων και αποτελούν τους οδηγούς για τον ορισμό του Κτηματολογίου 2014.

3.3.2 Αποστολή και Περιεχόμενο Κτηματολογίου 2014

Δήλωση 1 Κτηματολογίου 2014

Το κτηματολόγιο 2014 θα αποδίδει την πλήρη νομική κατάσταση της γης, συμπεριλαμβανομένων και των δημόσιων δικαιωμάτων και περιορισμών!

Περιορισμός Γ

γη

ιδιοκτησία 4

ιδιοκτησία 1

ιδιοκτησία 3

ιδιοκτησία 2

περιορισμός Α

περιορισμός Β

ΣΧΟΛΙΟ: Ο πληθυσμός της γης αυξάνει. Η “κατανάλωσή” της αυξάνει. Ο απόλυτος έλεγχος των ατομικών ή νομικών οντοτήτων γης περιορίζεται, με αυξητικές τάσεις, από το δημόσιο ενδιαφέρον. Για την παροχή ασφάλειας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, όλα τα δεδομένα της γης πρέπει να αποδοθούν με σαφές τρόπο από το κτηματολογικό σύστημα του μέλλοντος.

ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ: Είναι απαραίτητο ένα καινούργιο θεματικό μοντέλο και οι τοπογράφοι πρέπει να λάβουν υπόψη το δημόσιο δίκαιο.

Σχήμα 3.2

Το Κτηματολόγιο 2014 πρέπει να καλύπτει ένα ευρύτερο πεδίο από αυτό που κάλυπτε το παραδοσιακό κτηματολόγιο από την πρώτη του εμφάνιση, εφόσον οι συνθήκες των διαθέσιμων πόρων της γης έχουν αλλάξει σημαντικά από τότε μέχρι σήμερα.

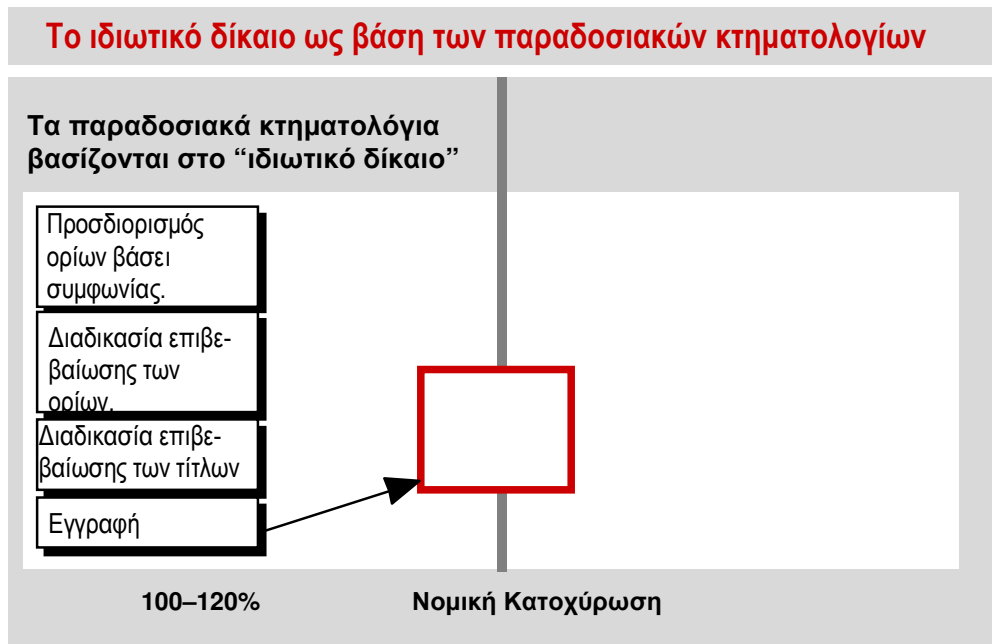
Παραδοσιακοί και εθιμικοί κανόνες, που αναφέρονται στα δικαιώματα και στους περιορισμούς της γης και της χρήσης της υπήρχαν και πριν την εξέλιξη των επίσημων νομικών συστημάτων.

Κατά τη διάρκεια της εξέλιξης των νομικών συστημάτων επικρατούσε το ιδιωτικό δίκαιο και τα συντάγματα των περισσότερων χωρών όριζαν τα δικαιώματα των πολιτών μεταξύ των οποίων ήταν και η εγγύηση της ιδιοκτησίας τους. Οι αστικοί κώδικες έχουν ενισχύσει αυτή την εγγύηση και έχουν ορίσει σαφείς διαδικασίες και θεσμούς για την προστασία των δικαιωμάτων των πολιτών εναντίον της απαλλοτρίωσης.

Μια από αυτές τις διαδικασίες ήταν η εγγραφή των δικαιωμάτων στη γη και κατοχυρωνόταν με το μητρώο εγγραφής γης. Για την εγγραφή της γης εφαρμόζοντο λίγο ή πολύ τέσσερεις γενικές αρχές, η αρχή της καταγραφής, η αρχή της συγκατάθεσης, η αρχή της δημοσιότητας και η αρχή της ειδικότητας [Henssen, 1995].

Μπορεί κάποιος να υποστηρίξει ότι αυτοί οι θεσμοί και οι διαδικασίες έχουν εφαρμοστεί με επιτυχία για περισσότερο από έναν αιώνα και συνεχίζουν να το κάνουν.

Στο Σχήμα 3.3 φαίνεται η κατάσταση από την πλευρά του ιδιωτικού δικαίου.



Σχήμα 3.3

Τα υπάρχοντα συστήματα μερικές φορές είναι τόσο τελειοποιημένα, που το επίπεδο της νομικής ασφάλειας είναι πάνω από 100%.

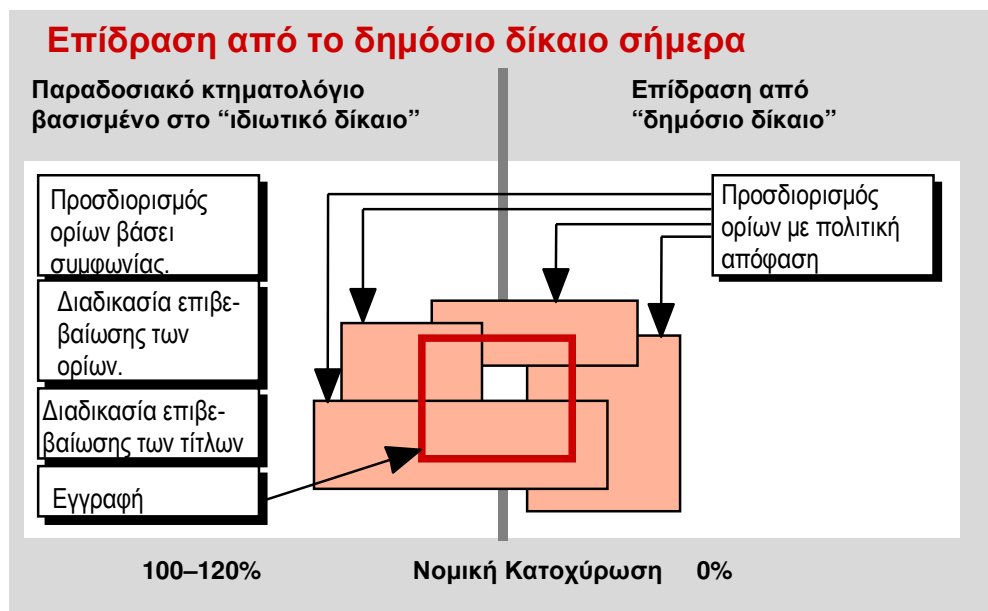
Ο αυξανόμενος πληθυσμός της γης και η εξέλιξη της νέας τεχνολογίας οδηγούν σε μια εντεινόμενη χρήση των φυσικών πόρων συμπεριλαμβανομένης και της γης. Η κοινωνική αναγκαιότητα επέβαλλε περιορισμούς στο απόλυτο δικαίωμα χρήσης των φυσικών πόρων για την προστασία των πόρων από την πλήρη κατανάλωση και καταστροφή.

Οι κανόνες του αστικού δικαίου προέβλεπαν την πιθανότητα απαλλοτρίωσης της γης σε περιπτώσεις που το κοινωνικό συμφέρον θεωρείτο πιο σημαντικό από το ατομικό. Η απαλλοτρίωση όμως αποτελούσε ένα σκληρό μέτρο επιβολής περιορισμών και αποδείχτηκε δύσκολο μέτρο επειδή οι πολίτες είχαν να συναλλαγούν με κάθε ξεχωριστό ιδιοκτήτη γης. Έτσι οι χώρες καθόρισαν ζώνες στις οποίες ισχύουν περιορισμοί. Στο Κτηματολόγιο 2014 οι ζώνες αυτές λέγονται νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια.

Ειδικά μετά τον δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο θεσπίστηκε ένας διαρκώς αυξανόμενος αριθμός νέων κανόνων δημοσίου δικαίου, που ρύθμισαν τον σχεδιασμό χρήσης γης, την προστασία του περιβάλλοντος και την προστασία από τον θόρυβο καθώς και όρους δόμησης και προστασίας, από κινδύνους που προκαλούνται από φυσικά φαινόμενα.

Όλοι αυτοί οι νέοι κανονισμοί βασίζονται και σε εθνικά συντάγματα και ορίζουν περιοχές όπου επιτρέπονται ή απαγορεύονται ορισμένα πράγματα. Τα όρια αυτών των περιοχών είναι ανεξάρτητα των ορίων των ιδιωτικών ιδιοκτησιών αλλά, έχουν επίδραση στην πιθανή χρήση της γης.

Οι νέοι κανονισμοί αυτοί, του δημοσίου δικαίου μπορεί να έχουν επίδραση στο δικαίωμα του ιδιοκτήτη, αλλά επειδή δεν είναι κομμάτι του μηχανισμού της καταγραφής δεν υπόκεινται στην αρχή της δημοσιότητας. Αν και στις πιο πολλές περιπτώσεις υπάρχει μια καλά καθορισμένη διαδικασία για τον προσδιορισμό των αντίστοιχων ορίων των δικαιωμάτων και των περιορισμών, τα αποτελέσματα δεν δημοσιοποιούνται. Οι αντίστοιχοι χάρτες παρουσιάζονται κατά τη διάρκεια της διαδικασίας των διαβουλεύσεων των νομικών διευθετήσεων και πριν αυτές τεθούν σε ψηφοφορία. Μετά, αυτή η τεκμηρίωση κρατείται στην υπεύθυνη κυβερνητική μονάδα. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες και οργανισμοί μπορούν να βρουν ιδιοκτησιακές πληροφορίες για ένα κομμάτι γης στο κτηματικό μητρώο. Βέβαια για πληροφορίες σχετικά με άλλα δικαιώματα και περιορισμούς, που επηρεάζουν τη νομική κατάσταση, χρειάζεται να καταβάλλουν μεγαλύτερη προσπάθεια, ερευνώντας σε διαφορετικούς κυβερνητικούς οργανισμούς. Εάν οι πολίτες αποτύχουν να εντοπίσουν όλες τις πτυχές της νομικής κατάστασης ενός τεμαχίου, ρισκάρουν να χάσουν λεφτά και χρόνο για ακατάλληλη χρήση γης ή ανεπαρκή σχεδιασμό χρήσης γης. Η κατάσταση φαίνεται στο Σχήμα 3.4.



Η διαδικασία προσδιορισμού των ορίων των δικαιωμάτων και των περιορισμών, που καθορίζονται κάτω από το δημόσιο δίκαιο ανταποκρίνεται στην αρχή της συγκατάθεσης, επειδή ακολουθούν δημοκρατικούς νομικούς κανόνες. Δεν υπάρχει, όμως, καμιά επιβεβαίωση ορίων, τίτλων και καμιά εγγραφή σε επίσημο νομικό μητρώο γης. Κατά συνέπεια παραβιάζονται οι αρχές της εγγραφής, της ιδιαιτερότητας και της δημοσιότητας.

Ενώ η νομική κατοχύρωση σε ένα σύστημα εγγραφής γης βασισμένο σε κτηματολόγιο είναι κοντά ή περισσότερο από το 100% για δικαιώματα ιδιωτικού δικαίου, είναι κοντά στο 0% για περιορισμούς δημόσιου δικαίου.

Εκτός από τα αντικείμενα που προσδιορίζονται από το δημόσιο και ιδιωτικό δίκαιο, υπάρχει και μια τρίτη κατηγορία νομικών οντοτήτων γης, που παρουσιάζεται σε αρκετές χώρες όπου κυριαρχεί το εθνικό δίκαιο. Σε αυτές τις περιπτώσεις ορίζονται περιοχές, στις οποίες τα δικαιώματα χρήσης ανήκουν σε φυλές και μάλιστα υπερισχύουν άλλων νομικά αναγνωρισμένων γεωτεμαχίων, όπως των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων γης, των κοινωνικών δικαιωμάτων και περιορισμών και των προνομίων εκμετάλλευσης φυσικών πόρων. Τα παραδοσιακά δικαιώματα δεν τεκμηριώνονται κατά τρόπο που να δημιουργείται η αναγκαία νομική κάλυψη.

Το Κτηματολόγιο 2014 καλείται να διορθώσει αυτή την κατάσταση, που γίνεται όλο και περισσότερο επισφαλής και να τεκμηριώσει με ασφαλές τρόπο όλες τις νομικές πτυχές της γης. Το κτηματολόγιο 2014 θα οδηγήσει στην κατάσταση που απεικονίζεται στο Σχήμα 3.5.



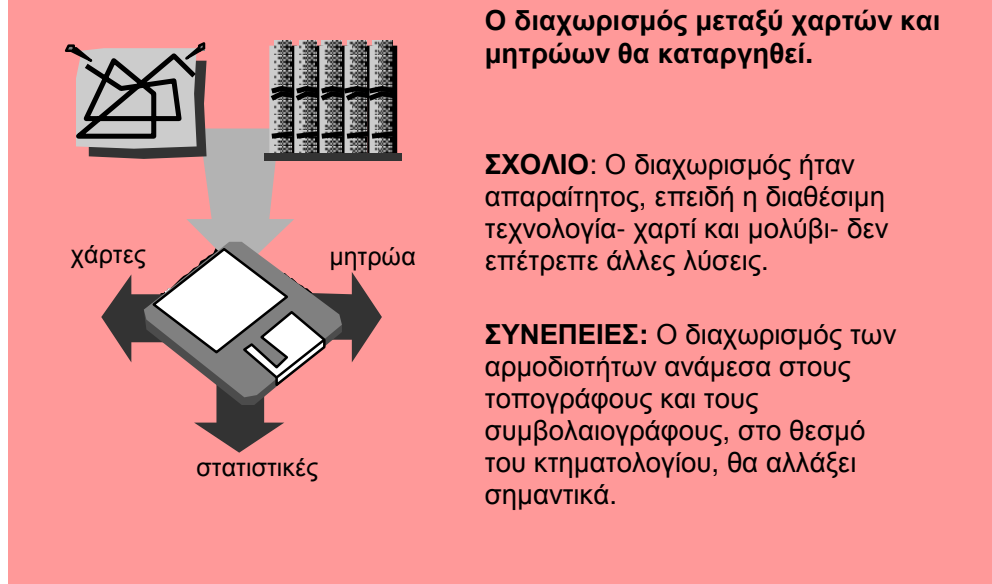
Σχήμα 3.5

Κρίνεται αναγκαία η προσεκτική επαλήθευση του προσδιορισμού των ορίων των υπάρχοντων και νέων αντικειμένων, που θα εισαχθούν με εθνικό, ιδιωτικό και δημόσιο δίκαιο, και η ορθότητα αυτού του προσδιορισμού να επαληθεύεται και τα αποτελέσματα του προσδιορισμού να δημοσιεύονται σε επίσημο δημόσιο μητρώο. Έτσι, θα τηρηθεί η ασφάλεια του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, της χρήσης γης και της διαχείρισης των πόρων από τη σκοπιά των ιδιοκτητών και των κοινωνιών ως σύνολο.

3.3.3 Οργάνωση Κτηματολογίου 2014

Τα κτηματολογικά συστήματα θα πρέπει να έχουν σταθερή δομή οργάνωσης, που να ανταποκρίνεται στις μελλοντικές απαιτήσεις ατόμων και κοινωνιών.

Δήλωση 2 Κτηματολογίου 2014



Σχήμα 3.6

Πολλές χώρες έχουν ένα σύστημα εγγραφής γης, που αποτελείται εν μέρει από κτηματολόγιο και από εγγραφή γης. Το τμήμα του κτηματολογίου συνήθως χειρίζονται οι τοπογράφοι, ενώ οι συμβολαιογράφοι και οι δικηγόροι αναλαμβάνουν την καταγραφή γης. Αυτή η διάκριση συχνά οδηγεί σε δυο διαφορετικές οργανωτικές ενότητες, που ασχολούνται με το ίδιο αντικείμενο.

Εξαιτίας των παραδοσιακά διαθέσιμων τεχνολογικών δυνατοτήτων οι διαδικασίες της αποτύπωσης και της καταγραφής της γης είναι εντελώς διαφορετικές. Η κτηματολογική αποτύπωση και η χαρτογράφηση απαιτούσαν ειδικές ικανότητες, ώστε να επιτευχθεί ένα ικανοποιητικό αποτέλεσμα σε περιοχές, όπου η διαδικασία εγγραφής ήταν πολύ κοντά στην τήρηση βιβλίων. Έτσι, στο παρελθόν, οι εργασίες διακρίθηκαν σύμφωνα με τις απαιτούμενες ικανότητες, ενώ η σωστή θεώρηση των νομικών όψεων της μεταβίβασης ιδιοκτησίας γης διασφαλιζόταν από την υποχρεωτική άδεια για τους τοπογράφους και την ειδική εκπαίδευση των συμβολαιογράφων και των δικηγόρων.

Πλεονέκτημα αυτού του τύπου οργάνωσης είναι μια διασταύρωση που, βοηθά στην εξάλειψη σφαλμάτων.


Τα μειονεκτήματα τέτοιων λύσεων είναι προφανή:

- Το σύστημα είναι μονότονο. Οι μετέχοντες, στην αγορά γης, πρέπει να απευθύνονται σε δυο διαφορετικές υπηρεσίες για τις κτηματικές συναλλαγές.
- Υπάρχει πλεόνασμα πληροφορίας που δημιουργεί τον κίνδυνο της ασάφειας.
- Η κάθε οργανωτική μονάδα έχει τα δικά του τέλη, ώστε να καλύπτει εν μέρει το αντίστοιχο κόστος του συστήματος.

3.3.4 Ο Μεταβαλλόμενος Ρόλος των Χαρτών στο Κτηματολόγιο 2014

Δήλωση 3 Κτηματολογίου 2014

**Οι κτηματικοί χάρτες δεν θα υπάρχουν.
Μακροπρόθεσμο μοντέλο!**



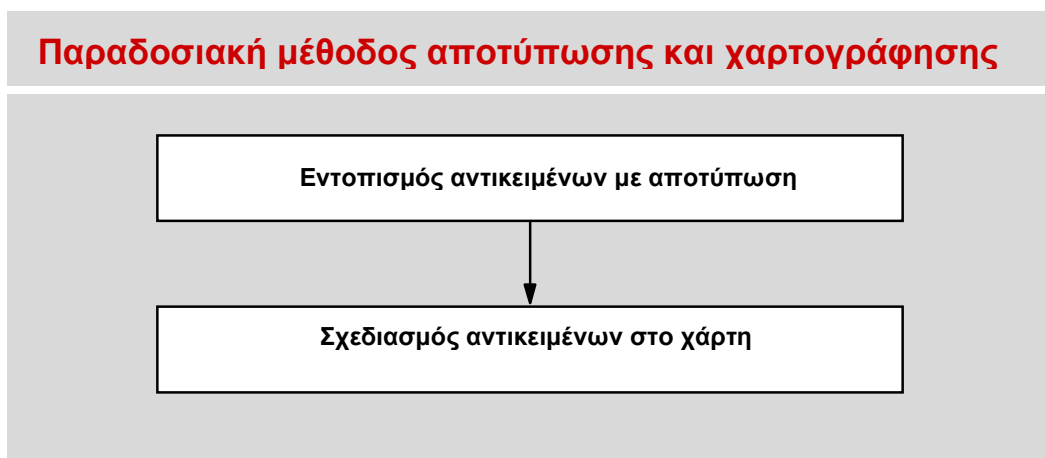
Σχόλιο: Οι χάρτες υπήρχαν πάντα ως μοντέλα, αλλά η διαθέσιμη τεχνολογία δεν επέτρεψε τη χρήση τους με ένα εύκαμπτο τρόπο. Έτσι στη χαρτογραφία η ευκαμψία επιτυγχανόταν με διάφορες κλίμακες. Διαφορετικές κλίμακες έπρεπε να παρουσιάζονται από διαφορετικά μοντέλα δεδομένων. Η σύγχρονη τεχνολογία επιτρέπει τη δημιουργία χαρτών διαφορετικών κλιμάκων και μητρώων σε διαφορετικές μορφές, από το ίδιο μοντέλο δεδομένων.

Συνέπειες: Το 2014 δεν θα υπάρχουν σχεδιαστές και χαρτογράφοι στο χώρο του κτηματολογίου.

Σχήμα 3.7

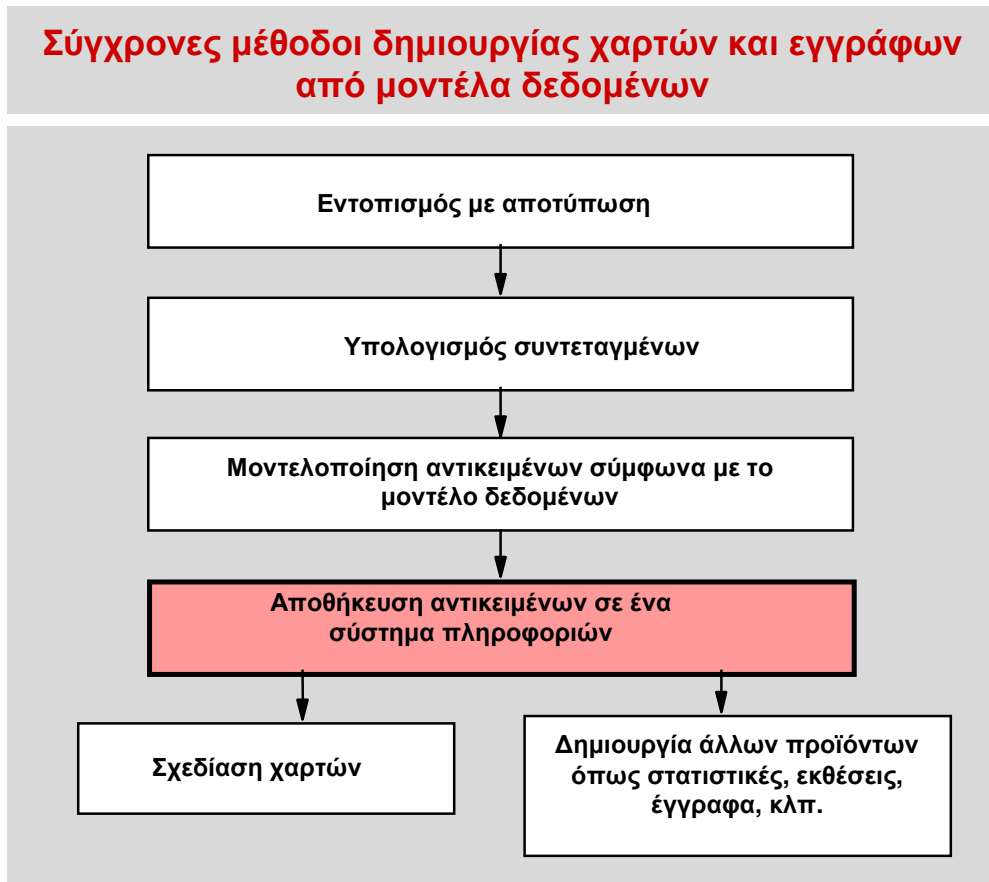
Η λειτουργία των χαρτών στα κτηματολογικά συστήματα πρέπει να επαναπροσδιοριστεί έτσι, ώστε να ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις του μέλλοντος. Οι χάρτες δεν θα είναι πλέον αποθήκες πληροφοριών, αλλά θα αναπαριστούν τις αποθηκευμένες πληροφορίες των βάσεων δεδομένων.

Οι νέες δυνατότητες στην τεχνολογία της πληροφορικής θα αλλάξουν σημαντικά τις εργασίες του τοπογράφου. Στο παρελθόν, η αποτύπωση και η αναπαράσταση αντικειμένων σε ένα σύστημα αναφοράς απαιτούσαν ειδικές ικανότητες με σημαντικότερο σημείο το σχέδιο να αναπαριστά μετρημένα αντικείμενα σε ένα χάρτη ενιαίο. Η διαδικασία της αποτύπωσης και της χαρτογράφησης ήταν όπως φαίνεται στο Σχήμα 3.8.



Σχήμα 3.8

Με τη χρήση τεχνολογιών πληροφορικής η διαδικασία αλλάζει σημαντικά. Ο προσδιορισμός των συντεταγμένων των αντικειμένων γίνεται ευκολότερα με τη χρήση GPS και μεθόδων τηλεπισκόπησης, ενώ ο απευθείας σχεδιασμός των αντικειμένων αντικαθίσταται από τη δημιουργία τους σε ένα σύστημα πληροφοριών. Αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας είναι ένα μοντέλο πληροφοριών του πραγματικού κόσμου (Σχήμα 3.9).



Σχήμα 3.9

Οι χάρτες, που δημιουργούνται από αυτό το μοντέλο γίνονται με λειτουργίες αναπαράστασης και τη χρήση σχεδιαστικών μηχανημάτων.

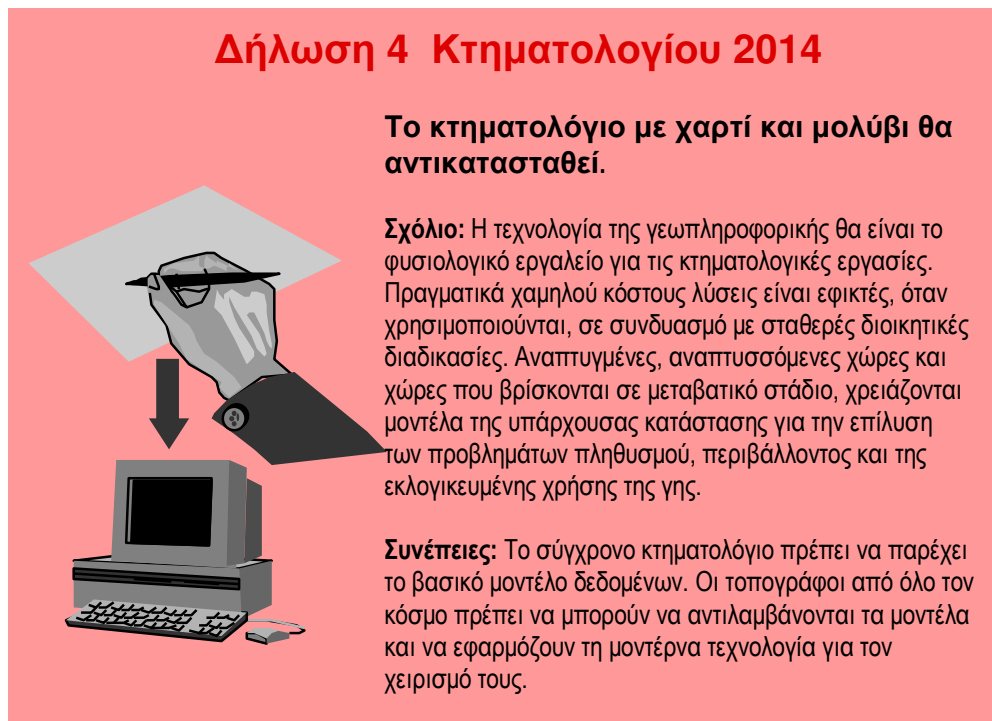
Η διάθεση των πληροφοριών αυξάνεται με τη βοήθεια των δυνατοτήτων μεταφοράς των πληροφοριών. Οι γεωγραφικές πληροφορίες στέλνονται μέσω των πληροφοριακών λεωφόρων. Το διαδίκτυο και η ικανότητά του να διευκολύνει τα παγκόσμια δίκτυα πληροφοριών παίζει σημαντικό ρόλο στην ανταλλαγή κτηματολογικών πληροφοριών. Η ανταλλαγή δεδομένων θα αποτελέσει κοινή πρακτική στη διάχυση των κτηματολογικών δεδομένων.

Αυτή η νέα διαδικασία έχει πολλά πλεονεκτήματα:

- Ευελιξία στην αναπαράσταση των πληροφοριών του μοντέλου, δηλαδή η μορφή, η κλίμακα και το περιεχόμενο της αναπαράστασης μπορούν να επιλεγούν σύμφωνα με τις ανάγκες.
- Η πληροφορία αποθηκεύεται μία φορά και τα διαφορετικά προϊόντα αντλούνται από την ίδια πληροφορία.
- Το ψηφιακό μοντέλο είναι εύχρηστο και τα δεδομένα που αναπαριστούν το μοντέλο δεν μπορούν να καταστραφούν με φυσικό τρόπο, όπως οι παραδοσιακοί χάρτες.

- Η διάδοση και η δημοσιοποίηση των κτηματολογικών πληροφοριών γίνεται με τη βοήθεια της ανταλλαγής των ψηφιακών μοντέλων πληροφοριών.

3.3.5 Η Τεχνολογία της Πληροφορικής στο Κτηματολόγιο 2014



Σχήμα 3.10

Οι παραδοσιακές διαδικασίες εγγραφής γης διαρκώς αυτοματοποιούνται. Η εργασία με τη βοήθεια ηλεκτρονικού υπολογιστή έχει αποδειχτεί πολύ πιο αποτελεσματική, για αυτό και η τήρηση των βιβλίων σε όλο τον κόσμο γίνεται με τη βοήθεια προγραμμάτων ηλεκτρονικών υπολογιστών, άρα δεν υπάρχει λόγος να μην χρησιμοποιηθεί αυτή η τεχνολογία και στην καταγραφή γης.

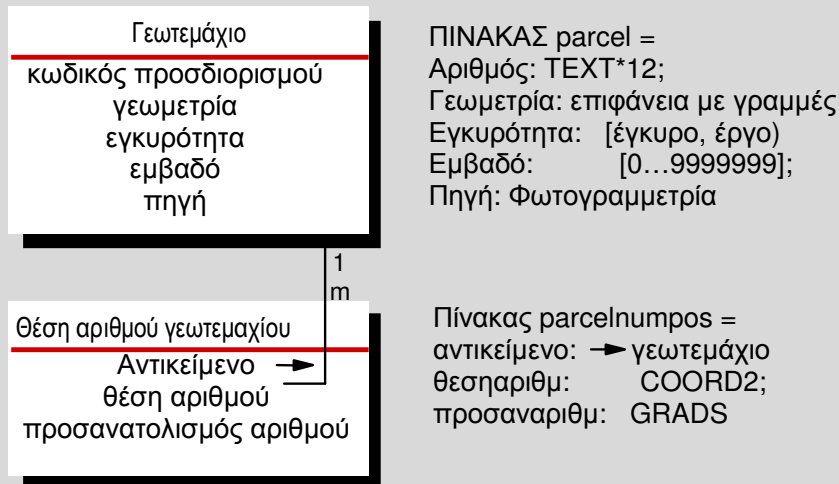
Η διαχείριση των χωρικών αντικειμένων απαιτεί πιο εξειδικευμένες λύσεις λογισμικού από την τήρηση βιβλίων, αλλά η πρόοδος σε αυτό το χώρο είναι εκπληκτική. Στις μέρες μας, τα χωρικά αντικείμενα δεν απέχουν πολύ από το να γίνουν τα φυσιολογικά αντικείμενα της διαχείρισης πληροφοριών και τα χωρικά συστατικά τους, σε αντικειμενοστροφή μοντέλα, δεν είναι τίποτε περισσότερο από ιδιότητες, που ορίζουν τη θέση και το σχήμα τους.

Ένα παράδειγμα καθορισμού χωρικών αντικειμένων και μοντέλων είναι η Ελβετική γλώσσα περιγραφής πληροφοριών INTERLIS [Eidg. Vermessungsdirektion, 1997], που μέχρι τώρα είναι το μόνο πραγματικά λειτουργικό εργαλείο που περιγράφει εννοιολογικά σχήματα. Χρησιμοποιεί την τεχνική του προσδιορισμού των δεδομένων, τη μετάφραση και την αυτόματη δημιουργία πηγαίου προγράμματος.

Ένα παράδειγμα περιγραφής χωρικών οντοτήτων δίδεται στο Σχήμα 3.11.

Παράδειγμα γλώσσας INTERLIS

Διάγραμμα Οντοτήτων-Συσχετίσεων Περιγραφή-INTERLIS



Σχήμα 3.11

Η γεωμετρία ενός αντικειμένου περιγράφεται απλώς ως μία ιδιότητά του. Στα διαθέσιμα σήμερα συστήματα πληροφοριών αυτή η περιγραφή πρέπει να μεταφραστεί σε εσωτερικό μοντέλο δεδομένων, αλλά αναμένεται ότι αυτά θα μπορούν να δημιουργηθούν αυτόματα σύμφωνα με την περιγραφή.

Εκτός από τις περιγραφικές πληροφορίες και οι γεωγραφικές επεξεργάζονται εύκολα, αποδοτικά και με χαμηλό κόστος με τη βοήθεια της τεχνολογίας των ηλεκτρονικών υπολογιστών, επιλύοντας έτσι το πρόβλημα της εγγραφής γης.

3.3.6 Ιδιωτικοποίηση στο Κτηματολόγιο 2014.

Δήλωση 5 Κτηματολογίου 2014

Το κτηματολόγιο 2014 θα είναι σε υψηλό βαθμό ιδιωτικοποιημένο! Ο δημόσιος και ο ιδιωτικός τομέας συνεργάζονται στενά.

Σχόλιο: Τα δημόσια συστήματα τείνουν να είναι λιγότερο ευέλικτα και προσανατολισμένα στις ανάγκες των πελατών από τα συστήματα των ιδιωτικών οργανισμών. Οι ελεύθερες οικονομίες απαιτούν ευελιξία στην αγορά, στο σχεδιασμό και στη χρήση γης, τα οποία παρέχονται καλύτερα από ιδιωτικούς θεσμούς. Ωστόσο, για την απαιτούμενη ασφάλεια είναι απαραίτητη η εμπλοκή του δημόσιου τομέα

Συνέπειες: Η περισσότερη ευθύνη θα περάσει στα χέρια του ιδιωτικού τομέα και ο δημόσιος θα επικεντρωθεί στην επίβλεψη και τον έλεγχο.

Σχήμα 3.12

Στο πλαίσιο των διεθνών τάσεων για ιδιωτικοποίηση, μεταφέρονται εργασίες που γίνονται από το δημόσιο στον ιδιωτικό τομέα. Στα πλαίσια των νέων αντιλήψεων για τη δημόσια διοίκηση [Schädler, 1995], οι μονάδες διοίκησης μετατρέπονται σε ιδιωτικούς ή μικτούς οργανισμούς, που κάνουν την εργασία με ευέλικτο τρόπο, προσανατολισμένο στις ανάγκες του πελάτη.

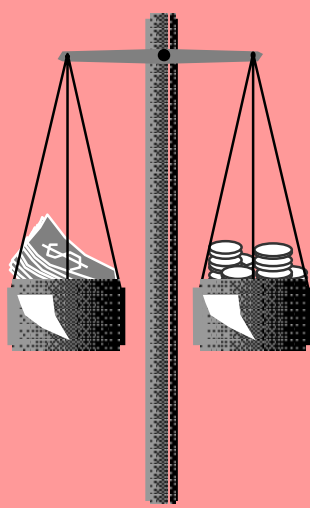
Αυτές οι τάσεις συμπεριλαμβάνουν και οργανισμούς κτηματολογίου. Σε αυτό το χώρο βρίσκουμε πολύ επιχειρησιακή δουλειά, που μπορεί να γίνει από ιδιωτικούς φορείς εξίσου καλά ή και με καλύτερα αποτελέσματα. Την πλειοψηφία των αναγκαίων θεμάτων για την ανοικοδόμηση και τη διατήρηση ενός κτηματολογικού συστήματος μπορεί να διαχειριστεί ο ιδιωτικός τομέας, χωρίς να διακινδυνεύσει η ασφάλεια της καταγραφής γης. Ακόμη, η ετοιμασία των τίτλων και συμβολαίων και η καταγραφή τους μπορούν να διεξαχθούν από τον ιδιωτικό τομέα ή από μικτούς οικονομικούς οργανισμούς. Δεν είναι αναγκαίο να κάνει όλη τη δουλειά ο δημόσιος τομέας.

Ωστόσο, ο δημόσιος τομέας διαδραματίζει σημαντικό ρόλο, επειδή πρέπει να εγγυηθεί τη νομική ασφάλεια του συστήματος καταγραφής γης. Πρέπει να είναι ικανό να εφαρμόσει δραστικές και δυναμικές διαδικασίες επίβλεψης και ελέγχου. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την εφαρμογή αυτοματοποιημένων αυστηρών και μόνιμων διαδικασιών ελέγχου με τη βοήθεια ηλεκτρονικών υπολογιστών και την προσεκτική επιλογή, εκπαίδευση και εξέταση του προσωπικού και με την οικονομική ενίσχυση του δημόσιου τομέα σε οργανισμούς μικτής οικονομίας.

3.3.7 Απόσβεση Κόστους στο Κτηματολόγιο 2014

Δήλωση 6 Κτηματολογίου 2014

Το Κτηματολόγιο 2014 θα αποσβένει το κόστος λειτουργίας του!



Σχόλιο: Τα κτηματολογικά συστήματα χρειάζονται καλή επένδυση, αλλά η γη που καταγράφεται και ασφαρίζεται από το κτηματολόγιο αντιπροσωπεύει ένα πολλαπλάσιο της επένδυσης. Η επένδυση και το λειτουργικό κόστος πρέπει να προέλθουν τουλάχιστον σε ένα μέρος από αυτούς που επωφελούνται.

Συνέπειες: Η ανάλυση του κόστους ή της ωφέλειας θα είναι μια πολύ σημαντική πλευρά της μεταρρύθμισης και της υλοποίησης του κτηματολογίου. Οι τοπογράφοι θα πρέπει να ασχοληθούν με περισσότερα οικονομικά ζητήματα στο μέλλον.

Σχήμα 3.13

Η γη είναι ένα φυσικός πόρος με μεγάλη οικονομική και ιδεολογική αξία και για αυτό και γίνονται επενδύσεις οικονομικών πόρων στην καταγραφή γης. Κατά τη διάρκεια της

φεουδαρχίας, η φορολογία γης εκτιμάτο σύμφωνα με την παραγωγική ικανότητα της γης, που δόθηκε στους αγρότες (δουλοπάροικοι). Ο Ναπολέων ενδιαφερόταν να παίρνει φόρους από τη γη και εισήγαγε ένα σύστημα καταγραφής γης σε όλες τις χώρες που έλεγχε. Αργότερα η καταγραφή της γης έγινε η βάση της υποθήκευσης και οι οικονομίες είχαν πλέον πιστώσεις εξασφαλισμένες από τη γη.

Οι κυβερνήσεις που συχνά έκαναν οι ίδιες την εργασία του κτηματολογίου και εγγραφής γης, μπορούσαν να καλύψουν το κόστος της δημιουργίας και διαχείρισης των συστημάτων τους με φόρους στη γη. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι φόροι στη γη ήταν συγκριτικά ψηλότεροι από τα έξοδα που συνεπάγεται το σύστημα καταγραφής της γης. Σε συστήματα που συμμετέχει και ο ιδιωτικός τομέας, τα τρέχοντα έξοδα καλύπτονται από τέλη που πληρώνουν όσοι συμμετέχουν στις συναλλαγές.

Μέσα σε αυτή την ανάμιξη φόρων και τελών δεν είναι εύκολο να εφαρμοστεί σαφής έλεγχος του ύψους των εξόδων και των εσόδων.

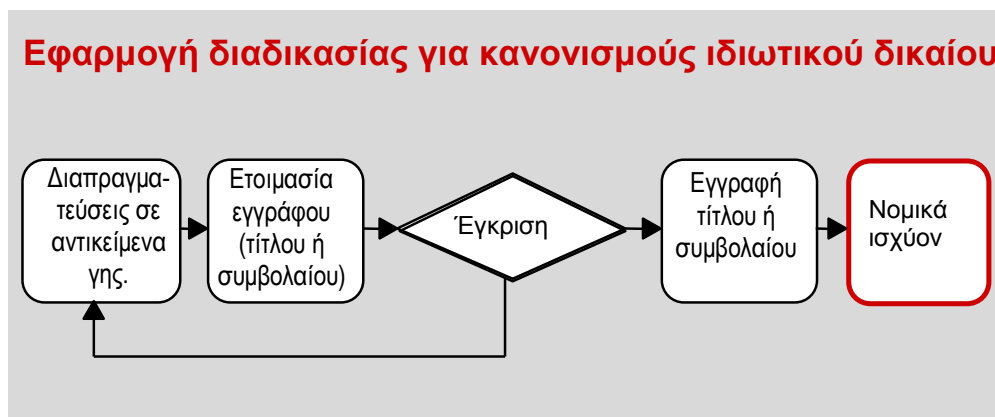
Με τη δήλωση επανάκτησης κόστους, δεικνύουμε ότι θα πρέπει να εισαχθεί ένας μηχανισμός στα συστήματα καταγραφής της γης, ο οποίος λαμβάνει υπόψη το πραγματικό κόστος και όφελος του συστήματος, διαχωρίζει τα τέλη από τους φόρους και αντανakλά στη δυνατότητα του τρόπου με τον οποίο το σύστημα μπορεί να καλυφθεί με τα κατάλληλα τέλη.

Φαίνεται να είναι ρεαλιστικό ότι η καταγραφή της γης μπορεί να οργανωθεί με τρόπο που να επιτυγχάνεται επιστροφή της επένδυσης.

3.4 Αρχές του Κτηματολογίου 2014

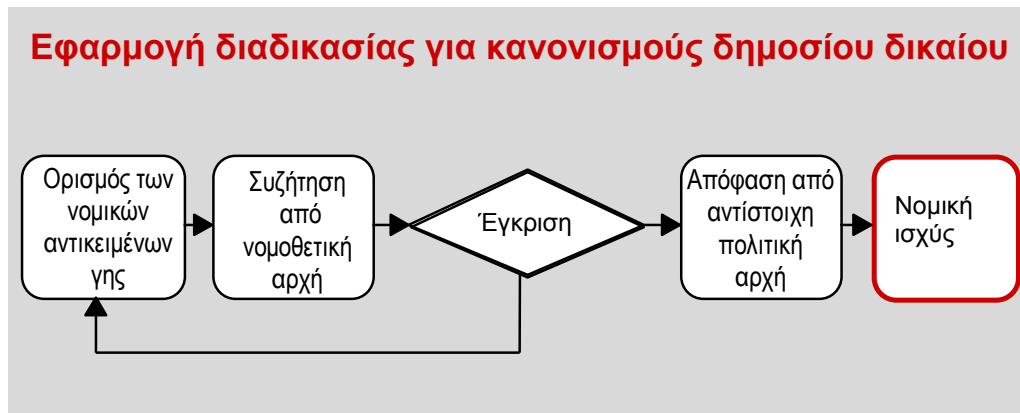
3.4.1 Ταυτόσημες Διαδικασίες για Ιδιωτικά και Δημόσια Αντικείμενα Γης

Η διαδικασία προσδιορισμού αντικειμένων γης είναι ίδια και υπό αστικό και υπό ιδιωτικό δίκαιο. Το ιδιοκτησιακό δικαίωμα καθορίζεται συνήθως με συμβόλαιο μεταξύ δυο ιδιοκτητών, μετά από συμφωνία μεταξύ τους και για τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων συνάπτεται ένας τίτλος ή ένα συμβόλαιο. Η συναλλαγή γίνεται νομικά ισχύουσα μετά την εγγραφή των τίτλων ή των συμβολαίων σε επίσημο μητρώο γης (Σχήμα 3.14).



Σχήμα 3.14

Ο καθορισμός των δημόσιων δικαιωμάτων και περιορισμών ακολουθεί σαφείς διαδικασίες, που προβλέπονται από το αστικό δίκαιο (Σχήμα 3.15).



Σχήμα 3.15

Μόλις ολοκληρωθεί η διαδικασία απόφασης το δικαίωμα κανονικά είναι έγκυρο. Σε αντίθεση με τα δικαιώματα ιδιοκτησίας γης, τα δημόσια δικαιώματα και οι περιορισμοί, στις περισσότερες χώρες, δεν απαιτούν εγγραφή, ώστε να έχουν νομική ισχύ.

Το Κτηματολόγιο 2014 προσδοκά ότι θα καταγράφονται όλα τα δικαιώματα που αποφασίζονται σε ένα νομικό αντικείμενο γης.

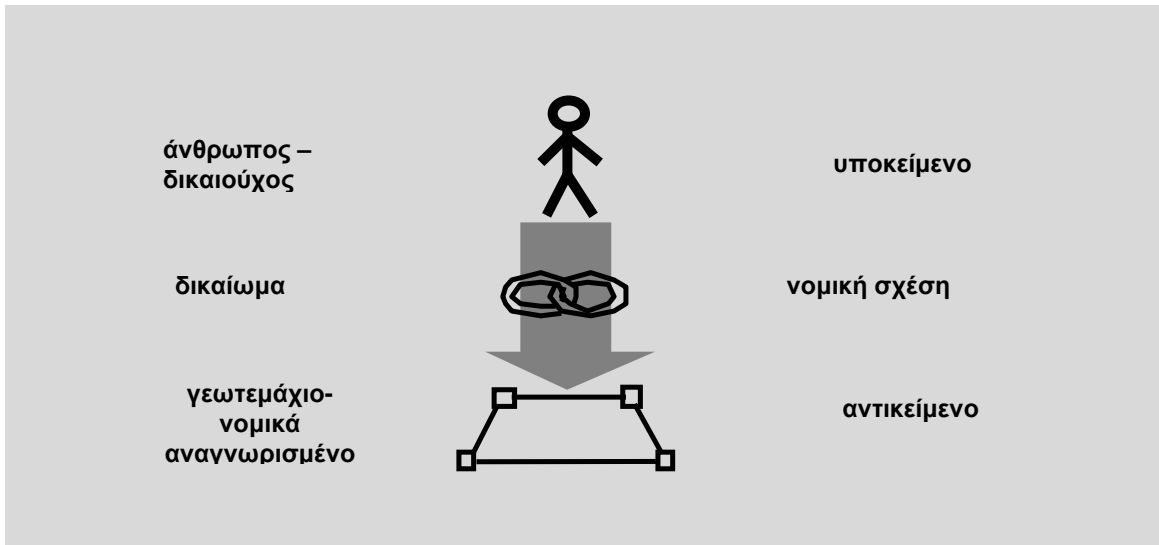
3.4.2 Καμιά Αλλαγή στη Διακατοχή Γης

Η διακατοχή της γης δεν αλλάζει στο Κτηματολόγιο 2014, αλλά είναι μέρος της. Αν μια νομική οντότητα γης είναι ιδιοκτησία ενός ατόμου ή νομικού προσώπου, αυτό είναι μια μορφή ατομικής διακατοχής της γης. Εάν το δικαίωμα ιδιοκτησίας ανήκει σε μια παραδοσιακή φυλή ή γένος, αποτελεί εθμική διακατοχή. Εάν δόθηκε σε ένα συνεταιρισμό μπορεί να αποκαλείται συνεταιριστική διακατοχή. Εάν το δικαίωμα ιδιοκτησίας ανήκει στην πολιτεία μπορεί να αποκαλείται κοινοτική διακατοχή

2.4.3 Εγγραφή Τίτλου

Ο Henssen [1995] χρησιμοποιεί την αναπαράσταση στο Σχήμα 3.16, για την περιγραφή της σχέσης γεωτεμάχου-ιδιοκτήτη.

Σχέση μεταξύ ανθρώπου και γης στο σύστημα συμβολαίων (πράξεων)

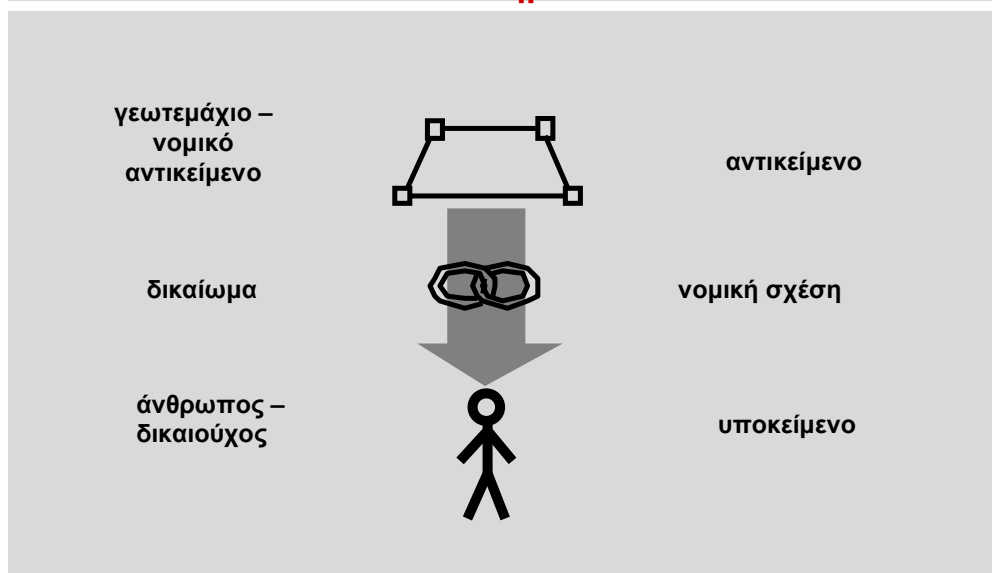


Σχήμα 3.16

Ο παραπάνω ορισμός δίνεται σύμφωνα με το σύστημα καταγραφής συμβολαίων. Ο δικαιούχος έχει στα χέρια του ένα έγγραφο που περιγράφει τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων που αναφέρονται σε αυτόν, αποδεικνύοντας έτσι το δικαίωμά του ως ιδιοκτήτης ενός κομματιού γης. Αυτό το έγγραφο, δηλαδή το συμβόλαιο, αποκτά νομική ισχύ, όταν εγγραφεί στο επίσημο μητρώο σε σχέση με τον δικαιούχο. Το σύστημα συμβολαίων είναι ανθρωπο-κεντρικό.

Το Κτηματολόγιο 2014 τοποθετεί το νομικό αντικείμενο στο κέντρο και αναγνωρίζει το δικαίωμα στο αντικείμενο γης (Σχήμα 3.17).

Σχέση μεταξύ ανθρώπου και γης στο σύστημα τίτλων



Σχήμα 3.17

Αυτός ο ορισμός αντιστοιχεί σε μια μέθοδο καταγραφής τίτλων. Στο σύστημα των τίτλων δεν καταγράφεται το συμβόλαιο, αλλά το δικαίωμα που αναφέρεται στο αντικείμενο, δηλαδή ο τίτλος καταγράφεται μαζί με σημειώσεις για τον δικαιούχο σε σχέση με τα αντικείμενα γης. Το σύστημα είναι κτηματο-κεντρικό.

Η διαδικασία αναγνώρισης δικαιωμάτων των νομικών αντικειμένων γης στην περίπτωση του αστικού δικαίου, αντιστοιχεί στη δημιουργία ενός τίτλου στο όνομα του συνόλου ως δικαιούχου. Έτσι, λοιπόν, είναι πιο εύκολο να εγγραφεί ο δημόσιος νομικός τίτλος, παρά να δημιουργηθεί ένα συμβόλαιο, για αυτό δεν πρέπει να θεωρείται ως εναλλακτική λύση η καταγραφή συμβολαίων. Στην περίπτωση παραδοσιακών δικαιωμάτων γης, ένας τίτλος συνήθως συντάσσεται κατόπιν πολιτικής απόφασης.

Το Κτηματολόγιο 2014 που αντιμετωπίζει νομικά αντικείμενα, κάτω από εθιμικό, ιδιωτικό και αστικό δίκαιο, αναγνωρίζει μόνο τη μέθοδο εγγραφής τίτλου στο γεωτεμάχιο με το δικαιούχο και τα περιεχόμενα του δικαιώματος, που αναφέρονται σε αυτόν.

3.4.4 Σεβασμός στις Τέσσερις Αρχές Εγγραφής Γης

Οι 4 αρχές που υποδείχτηκαν από τον Henssen [1995], της εγγραφής, της συγκατάθεσης, της δημοσιότητας και της ειδικότητας, είναι μια κατάσταση «sine qua non» για το κτηματολόγιο 2014 και ακολουθούνται σε όλες τις διαδικασίες αναγνώρισης δικαιούχων, του δημοσίου δικαίου, στις δημοκρατικές χώρες.

Το Κτηματολόγιο 2014 ως δημόσια απογραφή όλων των νομικά αναγνωρισμένων γεωτεμαχίων μπορεί να στηρίξει αυτές τις βασικές αρχές στους χώρους του ιδιωτικού και δημόσιου νόμου.

3.4.5 Σεβασμός της Αρχής της Νομικής Ανεξαρτησίας

Η αρχή της νομικής ανεξαρτησίας είναι ένα σημείο κλειδί στην υλοποίηση του Κτηματολογίου 2014. Η αρχή ορίζει ότι:

- Τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια, όντας υποκείμενα στον ίδιο νόμο και από μια μοναδική διαδικασία αναγνώρισης δικαιωμάτων, πρέπει να οργανώνονται σε ένα ανεξάρτητο επίπεδο πληροφοριών
- Για κάθε διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων, που ορίζεται από ένα συγκεκριμένο νόμο, πρέπει να δημιουργείται ένα ειδικό επίπεδο πληροφοριών για τα γεωτεμάχια, που δημιουργήθηκαν κάτω από αυτή τη διαδικασία.

Εξαιτίας των παραπάνω, το Κτηματολόγιο 2014 βασίζεται σε ένα μοντέλο δεδομένων οργανωμένο σύμφωνα με τη νομοθεσία, που ισχύει για τα διαφορετικά νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια σε μια συγκεκριμένη χώρα. Η δομή ενός συστήματος πληροφοριών βασισμένο στην νομική ανεξαρτησία φαίνεται στο Σχήμα 3.18.



Σχήμα 3.18

Το Κτηματολόγιο 2014 καταγράφει όλες αυτές τις διαφορετικές κατηγορίες νομικά αναγνωρισμένων γεωτεμαχίων στους δικαιούχους ανεξάρτητα, αλλά σε κοινό σύστημα αναφοράς.

3.4.6 Σύστημα Σταθερών Ορίων

Το Κτηματολόγιο 2014 βασίζεται στο σύστημα καταγραφής των σταθερών ορίων. Αυτό σημαίνει ότι τα σύνορα καθορίζονται με συντεταγμένες που αποτυπώνονται και όχι με την περιγραφή χαρακτηριστικών των ορίων. Η ακρίβεια προσδιορισμού των σταθερών ορίων καθορίζεται από τη μια πλευρά από τις ανάγκες των χρηστών και από την άλλη πλευρά από τη δυνατή ακρίβεια καθορισμού του ορίου μιας οντότητας. Τα όρια της ιδιοκτησίας πρέπει γενικά να καθορίζονται με ένα υψηλότερο βαθμό ακρίβειας από π.χ. όρια εκτίμησης, επειδή τα όρια μεταξύ διαφορετικών αξιών δεν μπορούν να καθοριστούν με ακρίβεια.

3.4.7 Τοποθέτηση Οντοτήτων Γης σε ένα Κοινό Σύστημα Αναφοράς

Το Κτηματολόγιο 2014, για να διασφαλίσει τη συνένωση, τη σύγκριση και τη συσχέτιση των νομικά ανεξάρτητων οργανωμένων γεωτεμαχίων, θέτει ως στόχο τον προσδιορισμό τους σε ένα κοινό σύστημα αναφοράς. Η ένωση και η σύγκριση των εντοπισμένων αντικειμένων γης μπορεί να γίνει με τη μέθοδο της επίθεσης πολυγώνων (polygon overlay). Η μέθοδος αυτή εκδόθηκε από τους Kaufmann και Bigler [1973], στο γενικό πλαίσιο του υπολογισμού της αξίας των ιδιοκτησιών, χρησιμοποιώντας την αρχή της θεματικής ανεξαρτησίας.

4. Η ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ 2014

4.1 Ανάγκη για Υποστήριξη της Βιώσιμης Ανάπτυξης

Κάθε οργανωμένη μορφή ανθρώπινης κοινωνίας πρέπει να φροντίζει τα ζητήματα της γης για τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξής της. Η ανακοίνωση για το Κτηματολόγιο [FIG, 1995] αναγνωρίζει τα σημαντικότερα σημεία σε αυτό το χώρο.

Τα ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν είναι:

- Η εγγύηση της ιδιοκτησίας και η ασφάλεια του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
- Η παροχή ασφάλειας των πιστώσεων.
- Η ανάπτυξη και παρακολούθηση των ζητημάτων της γης.
- Η υποστήριξη της φορολογίας της γης και της ιδιοκτησίας.
- Η προστασία της δημόσιας γης.
- Η μείωση κτηματικών διαφορών.
- Η διευκόλυνση των μεταρρυθμίσεων που αφορούν τη γη.
- Η βελτίωση του σχεδιασμού της χρήσης γης.
- Η υποστήριξη της περιβαλλοντικής διαχείρισης.
- Η παραγωγή στατιστικών δεδομένων.

Μια ασφαλής και ολοκληρωμένη εγγραφή των νομικών και φυσικών αντικειμένων γης στηρίζει τις προσπάθειες δημιουργίας μιας βιώσιμης ανάπτυξης.

4.2 Δημιουργία Πολιτικής Σταθερότητας

Τα δικαιώματα γης ήταν και ακόμη αποτελούν δυνατά κοινωνικά και πολιτικά εχέγγυα, που χρησιμοποιούνται από ιδιώτες και κοινωνίες, εξαιτίας της ισχυρής επίδρασης στη συναισθηματική κατάσταση για το ρόλο που παίζουν μέσα στην κοινωνία. Ακόμη και οικονομικές αποφάσεις βασίζονται στον τρόπο που οι κοινωνίες σχετίζονται με τα θέματα ιδιοκτησίας της γης. Έντονα φαίνεται αυτό στις χώρες που βρίσκονται σε μεταβατικό στάδιο, όπου ξένοι ιδιώτες και εταιρείες διστάζουν να επενδύσουν σε μια χώρα, εφόσον η απαραίτητη γη δεν μπορεί να μεταβιβαστεί και δεν είναι ασφαλισμένη από κάποιο αξιόπιστο θεσμό εγγραφής των δικαιωμάτων. Μία ισχυρή νομική και πολιτική βάση αποτελεί εχέγγυο αξιοπιστίας.

Στις περισσότερες χώρες το παραδοσιακό κτηματολογικό σύστημα είναι το όργανο που ενισχύει την αξιοπιστία της αγοράς γης, ενώ σε περιοχές, όπου δεν υπάρχει, η αγορά γης δεν είναι λειτουργική.

4.3 Αποφυγή Συγκρούσεων Δημόσιων και Ιδιωτικών Συμφερόντων

Καθώς λιγοστεύουν οι πόροι της γης, οι κοινωνίες αναγκάζονται να ρυθμίσουν τη χρήση γης. Οι νόμοι σχεδιασμού της χρήσης γης καθορίζουν ποια χρήση ζητείται και ποια επιτρέπεται ή απαγορεύεται. Ο σχεδιασμός χρήσεων γης καθορίζει νομικές οντότητες γης οι οποίες μπορεί να έχουν αποτέλεσμα του περιορισμού της ιδιοκτησίας γης.

Με τον αυξανόμενο κίνδυνο μιας περιβαλλοντικής καταστροφής, εξαιτίας της αλόγιστης χρήσης των φυσικών πόρων, οι κοινωνίες αναγκάζονται να δημιουργούν νόμους για την

προστασία του περιβάλλοντος. Οι ρυθμίσεις αυτές μπορούν να περιορίσουν την ελευθερία χρήσης της γης, που έχουν οι δικαιούχοι.

Μία ακραία μορφή περιορισμών δημιουργείται όταν μία κοινωνία πρέπει να προστατέψει τους πολίτες της από κινδύνους που απειλούν την υγεία τους, όπως οι χώρες, που χτυπήθηκαν από την έκρηξη ραδιενέργειας του Τσέρνομπιλ.

Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να οριστούν ζώνες, όπου είναι απαγορευμένη η κατοίκηση ή περιορίζεται η χρήση γης από τον νόμο. Τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια δημιουργήθηκαν με μια διαφορετική κατανομή της χρήσης γης από τον νόμο και αν καλύπτουν άλλα δικαιώματα ιδιοκτησίας, το αποτέλεσμα μπορεί να είναι η υποτίμηση της γης ή και ο μηδενισμός της αξίας της. Αυτό σημαίνει ότι ένα τέτοιο κομμάτι γης δεν μπορεί να συνεχίζει να είναι αντικείμενο προς διάθεση στην αγοράς γης. Το ίδιο αποτέλεσμα μπορεί να προκληθεί από τον ορισμό ζωνών που υποψιάζεται κανείς ότι είναι περιοχές προηγούμενης περιβαλλοντικής ρύπανσης.

Μια άλλη περίπτωση περιορισμένης χρήσης γης είναι η προστασία από φυσικά φαινόμενα, οι κοινωνίες θεσπίζουν τέτοιους νόμους όταν κινδυνεύουν οι πολίτες από πλημμύρες, χιονοστιβάδες, κατολισθήσεις κ.τ.λ.

Στις περισσότερες χώρες αυτοί οι δημόσιοι νόμοι έχουν δημιουργηθεί με αμυντικό χαρακτήρα και στόχο την ελαχιστοποίηση των προβλημάτων της ταυτόχρονης χρήσης γης, της υποβάθμισης των πόρων και της περιβαλλοντικής καταστροφής.

Αν και οι τέσσερις αρχές της εγγραφής, της συγκατάθεσης, της δημοσιότητας και της ειδικότητας είναι σεβαστές κατά τη διάρκεια της αναγνώρισης δικαιούχων, μετά δεν τηρούνται. Οι αναγνωρίσεις δικαιούχων που εγγράφονται στους χάρτες δεν δημοσιοποιούνται μέσω ενός επίσημου συστήματος, αλλά φυλάσσονται από τις αρμόδιες αρχές.

Η έλλειψη μιας οργανωμένης κοινωνικής απογραφής όλων αυτών των πλευρών δημιουργεί την έλλειψη ασφάλειας για τους ιδιοκτήτες γης και τις αρχές. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα:

- Ελλιπείς συνθήκες για την πίστωση γης (υποθήκη).
- Προβλήματα για μια διαφανή κτηματαγορά.
- Αυθαιρεσίες, διαφθορά και πολιτικές διαταραχές.

Το Κτηματολόγιο 2014 παρέχει την απαιτούμενη δημόσια εγγραφή και συμβάλει στην πολιτική σταθερότητα.

4.4 Υποστήριξη της Οικονομίας

Οι οικονομίες βρίσκονται στη διαδικασία της παγκοσμιοποίησης. Συχνά οι τομείς παραγωγής, αγοράς, υπηρεσιών, έρευνας και ανάπτυξης των διεθνών εταιρειών έχουν την έδρα τους σε διαφορετικές περιοχές και χώρες σε όλο τον κόσμο. Τα έξοδα απόκτησης και πώλησης της γης αυξάνονται. Είναι ευκολότερο για τις διεθνείς εταιρείες να διαπραγματεύονται θέματα σχετικά με τη γη όταν εθνικά κτηματολογικά συστήματα δεν διαφέρουν πολύ μεταξύ τους.

Ένα κτηματολογικό σύστημα, που κοινοποιεί ολόκληρη τη νομική κατάσταση της γης μειώνει τον κίνδυνο απώλειας χρημάτων και με μια απλή αίτηση οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να πάρουν ολοκληρωμένα έγγραφα για την κατάσταση ενός συγκεκριμένου κομματιού γης.

Ένα τυποποιημένο και ολοκληρωμένο κτηματολόγιο μπορεί να βοηθήσει εταιρείες να αντιμετωπίσουν ευκολότερα τα ζητήματα της γης και έτσι εξοικονομείται χρόνος και χρήμα, με αποτέλεσμα να μειώνονται οι τιμές των υπηρεσιών και των προϊόντων για τους πελάτες.

Η παροχή αυτών των υπηρεσιών προϋποθέτει ένα και μόνο οργανισμό, που θα διαχέει τα δεδομένα γης και θα έχει επαρκή και αποτελεσματικές διαδικασίες αποθήκευσης, ανάκτησης και τήρησής τους.

Αν είναι σεβαστή η αρχή της νομικής ανεξαρτησίας, μπορούν να δομηθούν έτσι τα δεδομένα, ώστε να πληρούν τις απαιτήσεις της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας.

4.5 Ανάγκη για Ευελιξία και Αποτελεσματικότητα

Τα κτηματολογικά συστήματα για να αντιμετωπίσουν την τεράστια ποικιλία αναγκών, κατά τη δήλωση του Bogor (United Nations, 1996) πρέπει να:

- Είναι απλά και αποτελεσματικά.
- Είναι προσαρμοσμένα στις αναλογίες και τις μορφές των πληθυσμών.
- Παρέχουν πρόσβαση στη γη, ασφάλεια του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και ανταλλαγή των δικαιωμάτων της.
- Παρέχουν ευρύ φάσμα επιλογών.
- Περιλαμβάνουν όλη την κρατική, δημόσια και ιδιωτική γη.
- Αποτελούν μέρος της εθνικής υποδομής χωρικών δεδομένων.

Το Κτηματολόγιο 2014 με την αντίληψή του για την ολοκληρωμένη εδαφική κάλυψη της περιοχής, με τη σαφή δομή πληροφοριών και ακολουθώντας την αρχή της νομικής ανεξαρτησίας, ανταποκρίνεται σε όλες αυτές τις απαιτήσεις. Ως βασικό κομμάτι μιας εθνικής γεωπληροφορικής υποδομής, τεκμηριώνει όλες τις νομικές όψεις της γης και ακολουθεί την ανάπτυξη ενός έθνους, που επηρεάζεται από την ανάπτυξη πολλών κοινωνικών παραμέτρων, σε περιεχόμενο και ακρίβεια.

5. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ 2014

Οι τοπογράφοι έχουν μεγάλη παράδοση στην αντιμετώπιση των δικαιωμάτων και περιορισμών ιδιοκτησίας. Στις περισσότερες χώρες μπορούν να διεκπεραιώσουν, χωρίς περιορισμό, την τεχνική εργασία, αλλά για τη νομική πλευρά του παραδοσιακού κτηματολογίου πρέπει να έχουν άδεια, που αποδεικνύει ότι οι τοπογράφοι είναι σε θέση να φέρουν σε πέρας την αποστολή, όπως ορίζεται από την κοινωνία, με σεβασμό στις τεχνικές και νομικές οδηγίες.

Οι τεχνολογικές εξελίξεις των τελευταίων λίγων χρόνων κάνουν ευκολότερη την αποτύπωση των οντοτήτων γης. Έτσι, η άδεια των τοπογράφων έχει υποβαθμισθεί από τεχνικής άποψης. Σε όλες τις χώρες που υπάρχουν αδειούχοι τοπογράφοι, γίνονται συζητήσεις για το ρόλο που αυτοί έχουν.

Η νομική πλευρά της άδειας έχει χάσει και αυτή την ιδιαιτερότητά της, επειδή δικηγόροι και συμβολαιογράφοι έχουν αναλάβει αυτό το κομμάτι στον καταμερισμό εργασίας. Πλέον οι τοπογράφοι έχουν υποβιβαστεί στον προσδιορισμό της θέσης των γεωτεμαχίων, ενώ η εξέλιξη των μορφών ιδιοκτησίας, η διευθέτηση των συνοριακών διαφορών και η σύνταξη συμβολαίων έχουν περάσει στις άλλες ειδικότητες.

Στο Κτηματολόγιο 2014 οι τοπογράφοι θα εντοπίζουν όλα τα νομικά αναγνωρισμένα γεωτεμάχια και όχι μόνο τα ιδιωτικά.

Οι κτηματικοί τοπογράφοι πρέπει να κατανοήσουν τη διαδικασία εντοπισμού και καθορισμού των νομικά αναγνωρισμένων γεωτεμαχίων να γνωρίζουν τη διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων και τις αρχές της εκτίμησης της αξίας της γης. Πρέπει να μπορούν να αναλάβουν τη διαχείριση του συστήματος γης, που τεκμηριώνει τη γη με όλες τις φυσικές και νομικές παραμέτρους και παρέχει πληροφορίες σε πολίτες, επιχειρήσεις, αρμόδιες υπηρεσίες και κέντρα λήψης πολιτικών αποφάσεων.

Για το έργο αυτό στο Κτηματολόγιο 2014 διευρύνονται οι ικανότητες που απαιτούνται από ένα τοπογράφο. Η εξασφάλιση άδειας πρέπει να επανακαθορισθεί. Ο ρόλος του τοπογράφου στην κοινωνία γίνεται πιο σημαντικός.

6. ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

6.1 Τι Πρέπει να Κάνουν οι Τοπογράφοι Όστε να Διαδραματίσουν Σημαντικό Ρόλο στο Κτηματολόγιο 2014

Το πιο σημαντικό σημείο, που πρέπει να κατανοήσουν οι τοπογράφοι είναι ότι η τεχνολογία αλλάζει το επάγγελμα της τοπογραφίας. Οι δυο βασικές πλευρές του επαγγέλματος – η δυνατότητα να εντοπίζουν αντικείμενα στο φυσικό και νομικό χώρο και η ικανότητα να τα αναπαριστούν σε χάρτη – επηρεάζονται σε σημαντικό βαθμό από τις εξελίξεις στους χώρους της ηλεκτρονικής και της πληροφορικής τεχνολογίας.

Η μέτρηση, δηλαδή ο προσδιορισμός της θέσης των αντικειμένων σε ένα σύστημα αναφοράς, γίνεται μια διαδικασία πλήρως αυτοματοποιημένη με τη χρήση GPS, φωτογραμμετρίας, τηλεπισκόπησης και ρομποτικών θεοδολίχων. Οι τοπογράφοι δεν είναι αναγκασμένοι να γνωρίζουν απολύτως τη διαδικασία μέτρησης, αλλά πρέπει να έχουν επαρκείς γνώσεις, ώστε να κρίνουν την αξιοπιστία οποιωνδήποτε αποτελεσμάτων.

Στο χώρο της αναπαράστασης των αποτελεσμάτων, η παραγωγή χαρτών αντικαθίσταται από την ικανότητα να δημιουργούνται διαγράμματα και γραφικές παραστάσεις από ψηφιακά μοντέλα. Η δημιουργία γραφικών παραστάσεων διαφέρει αρκετά από τη σχεδίαση χαρτών, επειδή πρέπει να κατανοήσεις το μοντέλο δεδομένων και να είσαι σε θέση να γενικεύεις την αναπαράσταση της πληροφορίας, έτσι ώστε να εξυπηρετείται ο ενδιαφερόμενος χρήστης με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Οι νέες απαιτήσεις και οι αντίστοιχες τεχνικές δημοσιεύθηκαν από τον Knörfli [1993].

Τα χαρτογραφικά πρότυπα δεν συνεχίζουν να αποτελούν το μόνο τρόπο παρουσίασης πληροφοριών. Η αναπαράσταση πληροφοριών, που δεν γίνεται με χαρτογραφικά σύμβολα αλλά με την παραγωγή ατομικών χαρτών με ειδικό περιεχόμενο και αναπαραστάσεις ή απλώς, αποστέλλοντας χωρικά συνδεδεμένα δεδομένα σε ενδιαφερόμενους, αποτελούν ένα σημαντικό μέρος της εργασίας των τοπογράφων.

Αφού κατανοήσει αυτές τις αλλαγές, ο τοπογράφος πρέπει να λάβει υπόψη το φαινόμενο των γεωτεμαχίων που αναγνωρίζονται από το δημόσιο δίκαιο. Σήμερα, ο τοπογράφος πρέπει να έχει γνώσεις για όλες τις πλευρές της ιδιωτικής ιδιοκτησίας και να κατανοεί την κοινωνική ανάγκη για όλων των ειδών αντικειμένων γης, τη νομική βάση και τις νομικές διαδικασίες για τον ορισμό και τις διαφοροποιήσεις των αντικειμένων, τις τεχνικές μεθόδους δημιουργίας των αντικειμένων και τις οικονομικές και οικολογικές συνέπειες της ύπαρξής τους.

Οι τοπογράφοι πρέπει να επικεντρωθούν σε αυτές τις πλευρές, να βελτιώσουν τις ικανότητές τους σε αυτό το χώρο μέσω της εκπαίδευσης και των προγραμμάτων συνεχιζόμενης επαγγελματικής κατάρτισης και να αναλάβουν το ρόλο των ειδικών σε όλες τις πλευρές των ζητημάτων γης. Με αυτή την πρωτοβουλία θα στηρίξουν την εφαρμογή του Κτηματολογίου 2014 και αυτό θα οδηγήσει στη βελτίωση της συχνά φτωχής εικόνας του επαγγέλματος.

6.2 Πως Μπορεί η FIG να Προωθήσει και να Στηρίξει το Κτηματολόγιο 2014

Η FIG μπορεί να διαδραματίσει ένα σημαντικό ρόλο, υιοθετώντας τις ιδέες του Κτηματολογίου 2014 για τη δημιουργία μιας κοινής θεώρησης για το μελλοντικό ρόλο των τοπογράφων στο χώρο των νομικών ζητημάτων γης – συμπεριλαμβανομένου και του δημόσιου δικαίου – διαδίδοντας τις πληροφορίες, αναθερώντας και αντιπαραβάλλοντας όλες τις πρωτοβουλίες της FIG υπό τις αρχές του Κτηματολογίου 2014. Έτσι συστήνεται η FIG να:

- Προωθήσει και να χορηγήσει τη δημιουργία ενός αρμόδιου κέντρου για σύγχρονα κτηματολογικά συστήματα.
- Αναπτύξει κοινή θεώρηση και συστάσεις για τη μελλοντική πολιτική αδειών, σε εθνικό επίπεδο.
- Χρησιμοποιεί τις συνδέσεις της με κυβερνήσεις και μη-κυβερνητικούς οργανισμούς για την ανάπτυξη μιας πρωτοβουλίας για νέες, αξιόπιστες, οικονομικές, κτηματολογικές υπηρεσίες που παρέχονται από αρμόδιους επιστήμονες.

6.3 Πως Μπορούν οι Εθνικοί Οργανισμοί να Συμβάλουν στο Κτηματολόγιο 2014

Οι κρατικοί οργανισμοί μπορούν να παίξουν κρίσιμο ρόλο στην απόκτηση πληροφοριών και στην επαγγελματική εξέλιξη των μελών τους. Μπορούν να δημιουργήσουν μια κοινή θεώρηση και να προωθήσουν την κατανόηση της εξέλιξης των κτηματολογικών συστημάτων στην κατεύθυνση ενός θεσμού, που θα ακολουθεί τις αρχές του Κτηματολογίου 2014.

Ταυτόχρονα με τις πρωτοβουλίες της FIG, οι εθνικοί οργανισμοί μπορούν να εξηγήσουν στους πολιτικούς και τις κυβερνήσεις τα προβλήματα των παραδοσιακών κτηματολογικών συστημάτων και να δώσουν έμφαση στην ανάγκη αναβάθμισης των δεδομένων της νομικής κατάστασης της χώρας, για καλύτερη πολιτική γης και μεγαλύτερη νομική ασφάλεια.

Αυτοί οι οργανισμοί μπορούν να υποστηρίξουν τις πρωτοβουλίες για την εξέλιξη των κτηματολογικών συστημάτων, στελεχώνοντας τις κυβερνήσεις και τα κοινοβούλια με ικανούς και ειδικούς γνώστες ως συμβούλους.

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η κατάσταση της γης αλλάζει σταθερά και με επιταχυνόμενο ρυθμό εξαιτίας του διαρκώς αυξανόμενου πληθυσμού της γης και της παγκοσμιοποίησης των οικονομιών. Η ασφάλεια των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας γης δεν μπορεί πια να είναι εγγυημένη από τα παραδοσιακά κτηματολογικά συστήματα. Η απόδοση των παραδοσιακών κτηματολογικών συστημάτων είναι ανεπαρκής. Δεν παρέχουν αρκετές και αξιόπιστες πληροφορίες για τη νομική κατάσταση ενός κομματιού γης και ούτε οι υπηρεσίες τους είναι αποτελεσματικές και αποδοτικές.

Είναι αναγκαία, λοιπόν, μια νέα προσέγγιση για την αξιόπιστη εγγραφή δικαιωμάτων και περιορισμών γης. Αυτή η προσέγγιση έχει συζητηθεί από την ομάδα εργασίας 7.1 της FIG Commision 7, λαμβάνοντας υπόψη τις παγκόσμιες κοινωνικές, νομικές, οικονομικές, και τεχνολογικές εξελίξεις και τη λήψη πρωτοβουλιών στο χώρο του κτηματολογίου. Το όραμα αυτής της νέας προσέγγισης ονομάστηκε Κτηματολόγιο 2014.

Βασισμένο στις αποδεδειγμένες αρχές των παραδοσιακών κτηματολογικών συστημάτων το Κτηματολόγιο 2014 θα υπακούει στους ακόλουθους κανόνες:

1. Το Κτηματολόγιο 2014 είναι ένας θεσμός, που απογράφει και καταγράφει όλων των ειδών τα δικαιώματα και τους περιορισμούς, που έχουν επίδραση σε ένα καθορισμένο σχήμα της επιφάνειας της γης, σύμφωνα με τις τέσσερις αρχές των παραδοσιακών κτηματολογικών συστημάτων, που ονομαστικά είναι η αρχή της εγγραφής, της συγκατάθεσης, της δημοσιότητας και της ιδιαιτερότητας. Ο θεσμός του Κτηματολογίου 2014 επιβεβαιώνει ότι τα όρια επιρροής των δικαιωμάτων και των περιορισμών της γης είναι σταθερά και καταγράφονται, σύμφωνα με τους δημόσιους και ιδιωτικούς νόμους, που ισχύουν στις αντίστοιχες χώρες και ότι όλοι μπορούν να έχουν αξιόπιστες πληροφορίες για τη νομική κατάσταση ενός τεμαχίου γης.
2. Το Κτηματολόγιο 2014 κάνει ουσιαστική χρήση της εξέλιξης της τεχνολογίας της πληροφορικής. Υιοθετεί διαδικασίες, που εξασφαλίζουν τη μέγιστη αποτελεσματικότητα και παράλληλα παρέχουν τη μέγιστη ασφάλεια. Η αξιολόγηση των συστημάτων και η επιλογή των καλύτερων νέων πρακτικών θα είναι μια αποστολή πρόκλησης στο χώρο των σύγχρονων κτηματολογικών συστημάτων.
3. Ο θεσμός του Κτηματολογίου 2014 θα αποτελεί μια συνεργασία του δημόσιου με τον ιδιωτικό τομέα. Η εμπλοκή του μεν δημόσιου τομέα διασφαλίζει ότι το σύστημα θα έχει την απαραίτητη συνέχεια και θα επικεντρωθεί στον έλεγχο, ο δε ιδιωτικός τομέας θα επιφέρει αποδοτικότητα και ευελιξία, καθώς θα είναι υπεύθυνος του επιχειρησιακού τομέα. Αυτός ο καταμερισμός εργασίας εγγυάται και την ισορροπία των δημόσιων και ιδιωτικών συμφερόντων γης.
4. Ο θεσμός του Κτηματολογίου 2014 θα έχει τέτοια οικονομική δομή, που θα του επιτρέπει να αποκαταστήσει το κόστος επένδυσης και τήρησης.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Eidg. Vermessungsdirektion [1997]** *INTERLIS – A Data Exchange Mechanism for Land Information Systems*. Version 1, Revision 1a, November.
- FIG [1995]** *Statement on the Cadastre*, International Federation of Surveyors, FIG Bureau, Canberra, Australia.
- Henssen, J. [1995]** Basic Principles of the Main Cadastral Systems in the World. In *Proceedings of the One Day Seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, of the International Federation of Surveyors (FIG)*, May 16, Delft, The Netherlands.
- Kaufmann, J., H. Bigler [1973]** Ein erweiterter Ansatz zur Anwendung des Computers in Landumlegeverfahren. *Schweiz. Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie*, Fachheft 2/73, June.
- Knöpfli, R. [1993]** Was ist eine kartographische Generalisierung? *Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik* 7/93, p. 444f, July.
- Larsson, G. [1991]** *Land Registration and Cadastral Systems: Tools for land information and management*. Longman Scientific and Technical, Essex, England, ISBN 0-582-08952-2.
- Schädler, K. [1995]** *Ansätze einer wirkungsorientierten Verwaltungsführung*. Verlag Paul Haupt, ISBN 3-258-05151-8.
- Stuedler, D., I.P. Williamson, J. Kaufmann, D. Grant [1997]** Benchmarking Cadastral Systems. *The Australian Surveyor*, Vol. 42, No. 3, Sept.
- United Nations [1996]** *The Bogor Declaration*, Report from the United Nations Inter-Regional Meeting of Experts on the Cadastre, 18-22 March, Bogor, Indonesia.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Κατάλογος Συμμετεχόντων στην Ομάδα Εργασίας

Στον πιο κάτω κατάλογο φαίνονται τα άτομα που συμμετείχαν στις διάφορες συναντήσεις και έχουν συνεισφέρει στα αποτελέσματα της ομάδας εργασίας:

		Fredericton 1994	Delft 1995	Budapest 1996	Penang 1997
ΕΛΒΕΤΙΑ	Jürg Kaufmann (Chairman)	x	x	x	x
	Daniel Steudler (Secretary)	x	x	x	x
ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ	Don M. Grant	x	x	x	x
	Ian Williamson	x	x	x	x
ΑΥΣΤΡΙΑ	Gerda Schennach		x	x	x
	Ernst Höflinger			x	
	Fritz Hrbek			x	
ΛΕΥΚΟΡΩΣΙΑ	Oleg Crupenin			x	
ΒΟΛΙΒΙΑ	Edwin Mendoza Ocampo		x		
ΚΑΝΑΔΑΣ	Sue Nichols		x		
ΤΣΕΧΙΑ	Ivan Pesl	x	x	x	
ΑΙΓΥΠΤΟΣ	Shokry Rofail			x	x
	Shehata Ismail				x
	Christoph Steinacher				x
ΦΙΝΤΖΙ	Mele Rakai				x
ΦΙΛΑΝΔΙΑ	Mikko Uimonen		x		x
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	Winfried Hawerk	x	x	x	x
ΕΛΛΑΔΑ	Ιωάννης Μπαντέκας	x	x		x
	Χρυσή Πότσιου		x		x
ΓΟΥΑΤΕΜΑΛΑ	Roberto Gonzalez Diaz-Duran		x		
	Jorge Mario Solares		x		
ΧΟΝΚ ΚΟΝΚ	Conrad Tang			x	
ΚΟΡΕΑ	Kim, Jung Ho		x	x	x
ΙΑΠΩΝΙΑ	Taichi Oshima				x
ΛΕΤΟΝΙΑ	Mintauts Eglitis			x	
	Ginta Sluka			x	
ΜΑΛΑΙΣΙΑ	Chia Wee Tong			x	
ΝΕΠΑΛ	Kamal Prasad Shrestha			x	
ΝΕΑ ΖΗΛΑΝΔΙΑ	W.A. (Bill) Robertson	x	x		
ΝΟΡΒΗΓΙΑ	Hans Sevatdal			x	
	Einar Hegstad			x	
	Godfred Rygh				x
ΣΛΟΒΑΚΙΑ	Milan Dzur-Gejdos		x	x	
	Emil Rynik			x	
ΣΛΟΒΕΝΙΑ	Jurij Rezek	x	x	x	
	Roman Rener			x	
ΤΥΝΗΣΙΑ	Ben Jedidia Moncef			x	
ΤΟΥΡΚΙΑ	Nihat Sahin			x	
ΓΙΟΥΓΚΟΣΛΑΒΙΑ	Dusan Joksic		x		
	Marko Gostovic		x		