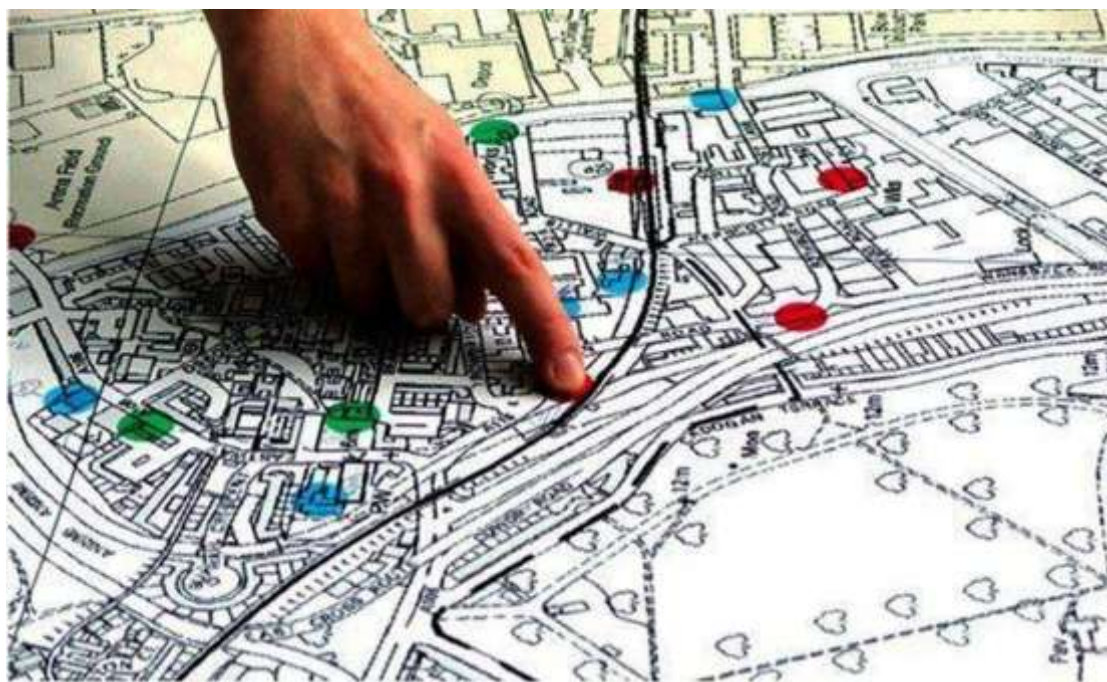


ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΤΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Άρθρο των μαθητών του Τομέα Δομικών Έργων, Περιβάλλοντος και Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού του Εργαστηριακού Κέντρου Λιβαδειάς.

(μαθητές: Καρόκη Χρύσα, Καράβας Παναγιώτης, Πολυτάρχος Χρήστος και Νίκο Λάκο.
Καθηγητής: Αγγελής Λουκάς, Αρχιτέκτονας Μηχ. Ε.Μ.Π.-Πολιτικός Μηχανικός Α.Σ.Ε.Τ.Ε.Μ.-Σ.Ε.Λ.Ε.Τ.Ε.)



Πηγή εικόνας: <https://ergasianews.gr>

Η δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου έχει χαρακτηριστεί ως ένα από τα μεγαλύτερα αναπτυξιακά έργα. Αποτελεί το βασικό εργαλείο που διασφαλίζει την οριστική και αμετάκλητη οριοθέτηση της δημόσιας και ιδιωτικής περιουσίας καθώς επίσης βασικό μοχλό επίτευξης των πολιτικών σχεδιασμού, προστασίας του περιβάλλοντος, αξιοποίησης των φυσικών πόρων, ανάπτυξης της δημοσιονομικής και οικονομικής πολιτικής.

Αποτελεί κοινή αντίληψη μεγάλης μερίδας πολιτών ότι, το Εθνικό Κτηματολόγιο έρχεται να αντιμετωπίσει και επιλύσει προβλήματα ετών σε αυτή τη χώρα, το οποίο είναι μεν ο στόχος του Έργου απαιτεί δε τη συμμετοχή σε αυτό τόσο του πολίτη όσο και των εμπλεκόμενων φορέων.

Συνήθως ο απλός πολίτης έχει την εντύπωση ότι, χωρίς ούτε ο ίδιος να γνωρίζει την ακριβή θέση του ακινήτου του το κτηματολόγιο με την απλή κατάθεση της δήλωσης του θα το πράξει γι' αυτόν. Πράγματι, μέσω του κτηματολογίου δίνεται η ευκαιρία και η δυνατότητα να αποκτήσει κάθε ακίνητο στην ελληνική επικράτεια την ταυτότητά του. Ταυτότητα που προσδιορίζει τόσο την ακριβή θέση του ακινήτου στο χώρο όσο και την νομική του υπόσταση και κατ' επέκταση οδηγεί στην κατοχύρωση της ακίνητης περιουσίας, δημόσιας και ιδιωτικής. Το πρώτο όφελος αυτού είναι η διευκόλυνση των συναλλαγών του πολίτη και

εν συνεχεία ως εργαλείο και μοχλός ανάπτυξης για την πολιτεία επιφέρει πολλαπλά άλλα οφέλη.

Με τη δήλωση του ακινήτου στο Κτηματολόγιο, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να προσκομίσει επαρκή στοιχεία, ώστε να καταστεί δυνατός ο προσδιορισμός της θέσης (εντοπισμός) και των ορίων του δηλούμενου ακινήτου στους κτηματολογικούς χάρτες.

Για τον εντοπισμό του ακινήτου σημειώνεται ότι, κατά τη συλλογή δηλώσεων ιδιοκτησίας είναι πλέον υποχρεωτική η επισύναψη, **εναλλακτικά** :

- Εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος
- Διοικητικής Πράξης
- Εκτύπωση αποσπάσματος μέσω της Υπηρεσίας Θέασης Ορθοφωτογραφιών του Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (χωρίς την ακρίβεια που επιτυγχάνεται με ένα εξαρτημένο τοπογραφικό) ή προσεγγιστική θέση του ακινήτου με GPS χειρός.
- Οποιοδήποτε άλλου πρόσφορου μέσου (παλαιά διαγράμματα που συνοδεύουν πράξεις της διοίκησης, αεροφωτογραφίες κλπ)

Σε κάθε περίπτωση η υποβολή τοπογραφικού διαγράμματος είναι απαραίτητη εφόσον:

- αυτό αναφέρεται ή προσαρτάται στο συμβόλαιο
- γίνεται επίκληση της χρησικτησίας ως αιτία κτήσης του ακινήτου
- έχει εκδοθεί Οικοδομική Άδεια για το ακίνητο
- έχει ήδη συνταχθεί τοπογραφικό για οποιαδήποτε άλλη χρήση (π.χ. για τακτοποίηση αυθαιρέτου, εγκατάσταση φωτοβολταϊκών, πράξη τακτοποίησης, διορθωτική πράξης εφαρμογής κλπ).

Η ύπαρξη τοπογραφικού διαγράμματος είναι το καλύτερο μέσο, για να υποδείξει κάποιος το ακίνητό του και για να το προστατεύσει από κάθε αμφισβήτηση ορίων, ιδιαίτερα μάλιστα σε περιοχές που δεν υπάρχουν υλοποιημένα όρια (όπως περιφράξεις και περιτοιχίσεις).

Από τα παραπάνω θα πρέπει να επισημανθεί ότι μόνο το **εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα** είναι το πλέον κατάλληλο και πρόσφορο μέσο για τον ορθό εντοπισμό και την οριοθέτηση του ακινήτου τους με ακρίβεια. Τα «σύγχρονα», εξαρτημένα, τοπογραφικά διαγράμματα διαθέτουν συντεταγμένες χ και ψ στο Εθνικό Σύστημα συντεταγμένων που χρησιμοποιεί και το Κτηματολόγιο. Γι' αυτό και πρόκειται για τον πλέον αξιόπιστο τρόπο εντοπισμού, καθώς κάνουν μοναδικό το ακίνητο στο χώρο. Εφόσον, λοιπόν, υπάρχει τέτοιου τύπου τοπογραφικό η προσκόμισή του είναι υποχρεωτική.



Εικόνες: Μαθητές του Σχολείου σε εργαστηριακή άσκηση μετρήσεων για την σύνταξη «σύγχρονου» τοπογραφικού(με συντεταγμένες).

Ειδικά σε περιπτώσεις που το καθεστώς του ακινήτου είναι περίπλοκο (ενδεικτικά: αμφισβήτηση ορίων, διεκδικήσεις κλπ) θα πρέπει να επισημαίνεται στον πολίτη ότι το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα είναι η μόνη ασφαλής λύση για την αποφυγή μελλοντικής ταλαιπωρίας και δαπάνης. Κατά την διαδικασία σύνταξης του κτηματολογίου και πριν την ανάρτηση κτηματολογικών διαγραμμάτων, σε περίπτωση ασάφεια ορίων λαμβάνονται αρχικά υπόψη η ύπαρξη υλοποιημένων ορίων και στην συνέχεια τα εξαρτημένα τοπογραφικά διαγράμματα που έχουν επισυναφθεί στις δηλώσεις. Σύμφωνα με το παραπάνω η επισύναψη εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος, οδηγεί στην αποφυγή ανάγκης στο μέλλον κατάθεσης ένστασης για χωρικούς λόγους.

Πηγές:

- Άρθρο της ΓΡΑΜΜΑΤΗΣ ΜΠΑΚΛΑΤΣΗ, Τοπογράφου - Πολεοδόμου Μηχανικού στο ηλεκτρονικό περιοδικό <https://www.b2green.gr>
- Ανακοίνωση του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών, "Κατευθυντήριες Οδηγίες για τις δηλώσεις ιδιοκτησίας στο Εθνικό Κτηματολόγιο", <https://www.psdadm.gr>
- Ιστοσελίδα του Ν.Π.Δ.Δ. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ,www.ktimatologio.gr