

**Σύνθετα Δικαιώματα Ιδιοκτησίας
&
Εθνικό Κτηματολόγιο**

Δρ. Διονυσία – Γεωργία Χ. Περπερίδου

Πως οι νόμοι επιρεάζουν τα χωρικά δεδομένα,

ή απλώς τα δεδομένα

&

τις κτηματολογικές καταγραφές στην Ελλάδα

Νόμος 2308/1995:

Άρθρο 2: Με απόφαση του ΟΚΧΕ καλούνται όσοι έχουν εμπράγματο

ή άλλο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα

σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής να υποβάλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματος και αναφορά στην αιτία κτήσης του.

Νόμος 2664/1198:

Άρθρο 1: Το Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργάνωσης σε ***Κτηματοκεντρική Βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας.***

Άρθρο 2: Στο Κτηματολόγιο καταχωρίζονται **νομικές και τεχνικές πληροφορίες που αποσκοπούν στον ακριβή καθορισμό των ορίων των ακινήτων και στην δημοσιότητα των εγγραπτών στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων και βαρών.**

Νόμος 2664/1998:

Άρθρο 11: Τα ελάχιστα στοιχεία που πρέπει να καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο είναι τα ακόλουθα:

- A) Τα στοιχεία που προσδιορίζουν το ακίνητο και οποιδήποτε άλλο ιδιοκτησιακό αντικείμενο
- B) Τα στοιχεία που καθορίζουν την νομική κατάσταση του ακινήτου (κυριότητα, λοιπά εγγραπτά δικαιώματα), τα στοιχεία των δικαιούχων

Άρθρο 12: Καταχωριζόμενες στα Κτηματολογικά Φύλλα Πράξεις:

A) Πράξεις με τις οποίες συνίσταται, μετετίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα βάσει του Αστικού Κώδικα

B) Επιδικάσεις, προσκυρώσεις, κυρωμένοι αναδασμοί, συντελεσμένες απαλλοτριώσεις, πράξεις εφαρμογής ρυμοτομικών και πολεοδομικών σχεδίων, περιλήψεις κατακυρωτικών εκθέσεων.

Γ) Κάθε είδους παραχωρήσεις του Δημοσίου

Δ) Δικαστική διανομή ακινήτου, Ε) Δικαστικές αποφάσεις Δήλωσης Βουλήσεως, Στ) Δικαστικές αποφάσεις αναγνώρισης κυριότητας, Ζ) Κληρονομία, Η) Υποθήκες ή Προσημειώσεις υποθήκης, Θ) Εκχωρήσεις και ενεχυριάσεις, Ι) Αποφάσεις διάρρηξης καταδολιευτικών εκποιήσεων, Ια) Κατασχέσεις, Ιβ) Αγωγές Ανακοπές, Ιγ) Μακροχρόνιες μισθώσεις, Ιδ) Χρονομεριστικές μισθώσεις, Ιε) Χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων και

Ιστ) Όλες οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις οι οποίες εγγράφονται με βάση την κείμενη εκάστοτε νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία.

Τεχνική και Νομική Διάσταση του ΕΚ ή Νομική και Τεχνική Διάσταση του ΕΚ

Βάσει του θεσμικού πλαισίου το Εθνικό Κτηματολόγιο:

- Καταγράφει το ακίνητο στον χώρο – Κτηματοκεντρική οργάνωση
- Καταγράφει **το σύνολο των δικαιωμάτων** που ασκούνται στο ακίνητο και που **περιορίζουν** την άσκηση **πλήρους εξουσίας σε αυτό**
- **Συνδέει την χωρική τεκμηρίωση του ακινήτου με την νομική**

**Και για αυτόν τον λόγο τα υπάρχουν οι Τεχνικές Προδιαγραφές του ΕΚ,
οι οποίες δημοσιεύονται σε ΦΕΚ**

Ωστόσο οι Τεχνικές Προδιαγραφές δεν καλύπτουν το σύνολο των περιορισμών στην άσκηση εξουσίασης επί των ακινήτων καθώς:

- Η νομοθεσία, και ιδίως αυτή που αφορά τις διοικητικές πράξεις συνεχώς εξελίσσεται
- Προκύπτουν νέα δικαιώματα ή περιορισμοί στην εξουσίαση των δικαιωμάτων από:
 - Την Πολεοδομική Νομοθεσία
 - Την Περιβαλλοντική Νομοθεσία
 - Την χωροταξική Νομοθεσία
 - Τους αναπτυξιακούς νόμους
- Δεν υπάρχει εξοικείωση του τεχνικού και νομικού κόσμου με τις Κτηματογραφικές Διαδικασίες και την καταχώρηση στο ΕΚ νέων τύπων δικαιωμάτων

Ανάγκη Καταγραφής

- Η εξέλιξη του Δικαίου και των Νόμων που επιρρεάζουν την άσκηση εξουσίασης επί ακινήτων (πραγμάτων) επιβάλλει την ενσωμάτωσή των «νέων» δικαιωμάτων στις διαδικασίες καταγραφής στο Εθνικό Κτηματολόγιο
- Καθώς το Εθνικό Κτηματολόγιο εγγυάται την ασφάλεια των συναλλαγών θα πρέπει οποιοσδήποτε περιορισμός στην άσκηση τών δικαιωμάτων να καταγράφεται
- Ιδιαίτερα σημαντική είναι η καταγραφή δικαιωμάτων που έχουν άμεση σχέση με παραχώρηση χρήσης, ιδίως όταν αυτή είναι συγκεκριμένης χρονικής διάρκειας
- Εξ' ίσου σημαντική είναι και η καταγραφή περιορισμών στην δόμηση

Σύνθετα Δικαιώματα Ιδιοκτησίας 1/4

Σύμφωνα με την περιβαλλοντική νομοθεσία για την Εγκατάσταση ΑΠΕ σε δημόσιες δασικές εκτάσεις απαιτείται έκδοση Πρωτοκόλλου Εγκατάστασης από την οικεία Υπηρεσία, το οποίο **μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο**

Το Πρωτόκολλο Εγκατάστασης:

- Εκδίδεται μετά από την πράξη χαρακτηρισμού από το Δασαρχείο
- Πρώτα πρέπει να καταβληθεί αντάλλαγμα χρήσης στο Ελληνικό Δημόσιο
- Η χρονική διάρκειά του είναι συγκεκριμένη και μετά την παρέλευσή της παύει η παραχώρηση χρήσης

Σύνθετα Δικαιώματα Ιδιοκτησίας 2/4

Η εγκατάσταση ενός σταθμού ΑΠΕ μπορεί να μην είναι εξ' ολοκλήρου σε Δημόσια δασική έκταση

Αλλά

- Και σε ιδιωτική ιδιόκτητη έκταση
- Και σε ιδιωτική μισθωμένη έκταση (με μισθωτήρια μεταγεγραμμένα στο Υποθηκοφυλακείο)

Για την εγκατάσταση του σταθμού ΑΠΕ απαιτείται **Άδεια Εγκατάστασης**

Η οποία άδεια εγκατάστασης ΔΕΝ καταγράφεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο αν και δημιουργεί διάφορους περιορισμούς αλλά και υποχρεώσεις στον κάτοχό της ως διοικητική πράξη.

Σύνθετα Δικαιώματα Ιδιοκτησίας 3/4

Η καταγραφή ενός σταθμού ΑΠΕ στο Εθνικό Κτηματολόγιο σε έκταση που εν μέρη είναι:

- Δημόσια Δασική (με Πρωτόκολλο Εγκατάστασης)
- Ιδιωτική ιδιόκτητη του φορέα υλοποίησης
- Ιδιωτική μισθωμένη από τρίτο από τον φορέα υλοποίησης

Ως σταθμού ΑΠΕ δεν είναι δυνατή καθώς:

- Δεν υπάρχει καταγραφή για ΑΠΕ (όπως π.χ. για την μεταλλοκτησία)
- Δεν υπάρχει δυνατότητα καταγραφής του Πρωτοκόλλου Εγκατάστασης
- Δεν υπάρχει δυνατότητα ΕΝΙΑΙΑΣ καταγραφής του έργου
- Δεν υπάρχει δυνατότητα καταγραφής των κατασκευαστικών ή πολεοδομικών περιορισμών του σταθμού
- Δεν

Αποτέλεσμα

- Άποσπασματική και κατακερματισμένη χωρική πληροφορία για τον Σταθμό ΑΠΕ
- Δεν υπάρχει συσχετισμός νομικής και χωρικής πληροφορίας για τον σταθμό ΑΠΕ καθώς οι τρόποι εξουσίασης σε έναν σταθμό είναι περισσότεροι του ενός
- Δεν θα μπορέσει να γίνει συσχετισμός της Κτηματολογικής Εγγραφής, μέσω της Κτηματολογικής Βάσης Δεδομένων, με άλλες εγγραφές του ίδιου σταθμού όπως π.χ. βάσεις δεδομένων του οικείου Δασαρχείου
- Προβλήματα ελέγχου – τεκμηρίωσης του σταθού ΑΠΕ

Προατάσεις - Συμπεράσματα

- Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι δυναμικά εξελισσόμενο στον χώρο και τον χρόνο
- Η καταγραφές που γίνονται σε αυτό επηρεάζονται και επηρεάζουν από την Περιβαλλοντική, την Πολεοδομική, την Χωροταξική Νομοθεσία
- Θα πρέπει να γίνει προσαρμογή των δικαιωμάτων που εγγράφονται σε αυτό ώστε:
 - A) Να είναι δυνατή η ολοκληρωμένη χωρική περιγραφή των ακινήτων βάσει και της χρήσης του και των σχετικών αδειών που έχουν λάβει,
 - B) Να είναι δυνατή η καταγραφή σύνθετων (και σύγχρονων) ιδιοκτησιακών αντικειμένων όπως οι σταθμοί ΑΠΕ
 - Γ) Να μπορεί να γίνει σύνδεση της Κτηματολογικής Βάσης Δεδομένων με άλλες Βάσεις Δεδομένων του Κράτους ώστε να αποφευχθούν οι πολλαπλές εγγραφές και οι αστοχίες στους ελέγχους
 - Δ) Η νομική και χωρική περιγραφή του ακινήτου να ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα και να συμπεριλαμβάνει το σύνολο των δικαιωμάτων που ασκούνται σε αυτό και των περιορισμών επ' αυτού

Σας ευχαριστώ για την προσοχή σας