



Κεντρικό στοιχείο του σχεδιασμού είναι
ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου

ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Πώς προχωρά η νέα δομή του Κτηματολογίου

Ενιαίος Κόμβος Ακινήτων και πολεοδομίες μεταμορφώνουν τον ρόλο της Υπηρεσίας όπως τον γνωρίζαμε

Ο Ενιαίος Κόμβος Ακινήτων και η ενσωμάτωση των Υπηρεσιών Δόμησης αναβαθμίζουν τον ρόλο της Ελληνικό Κτηματολόγιο, καθώς η κτηματογράφηση της χώρας οδεύει προς την ολοκλήρωσή της.

Της Τέτης Ηγουμενίδη
thetis.h@cityjournal.gr

ΜΕΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ να κλείνει, το βίραρος μεταφέρεται πλέον στη συγκέντρωση και διαχείριση της πληροφορίας για το ακίνητο και, παράλληλα, στην προετοιμασία της Ελληνικό Κτηματολόγιο για να υποδεχθεί σημαντικό μέρος των αρμοδιοτήτων των Υπηρεσιών Δόμησης.

Χωρίς χρονοδιάγραμμα δεν έχει ανακαταθεί από τους αρμόδιους φορείς. Εκτιμάται, ωστόσο, ότι ειδικά οι αλλαγές στο καθεστώς λειτουργίας των Υπηρεσιών Δόμησης θα υλοποιηθούν μετά τις εθνικές εκλογές, καθώς η αντιμετώπιση της κυβερνήσεως με τους δήμους παραμένει ανοικτή. Αναμένονται αναδιατάξεις, πιθανώς και προσφυγές στα Δικαστήρια.

Σε ό,τι αφορά τον Ενιαίο Κόμβο Ακινήτων, σύμφωνα με πληροφορίες, το έργο θα προκηρυχθεί έως το τέλος του έτους από την Ελληνικό Κτηματολόγιο, ενώ θα προκηρυχθεί οριστικά νομοθετική πράξη της Υπηρεσίας και Υπουργικής Διακυβέρνησης και Έγκρισης Νομοτομίας.

ΚΑΕΚ

Κεντρικό στοιχείο του σχεδιασμού είναι ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ).

Όπως σημειώνει ο Γ. Ν. η γενική διευθύντρια της Ελληνικό Κτηματολόγιο Ολυμπία Μαρκελλού, «ο Ενιαίος Κόμβος Ακινήτων είναι η μεγάλη μεταρρύθμιση, με τον ΚΑΕΚ ως κοινό κλειδί όλων των μινιρών του κράτους, μια ενιαία ψηφιακή βάση δεδομένων οργανωμένη κτηματοκεντρικά, που συστηματοποιεί και απελευθερώνει όλα τα ψηφιακά δεδομένα που προϋπάρχουν και ιδιαιτέρως φορείς για κάθε ακίνητο της επικράτειας».

Για τον ιδιοκτήτη, η πληροφόρηση θα συγκεντρώνεται σε ένα σημείο και θα περιλαμβάνει την πολεοδομική, φορολογική, δασική και ασφαλιστική εικόνα



Στόχος είναι η δημιουργία του Εθνικού Οργανισμού Κτηματολογίου και Ελέγχου Δόμησης, με την Ελληνικό Κτηματολόγιο να αποτελεί τον πυρήνα του.

Πλατφόρμα για τις γεωμετρικές μεταβολές

ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ τέθηκε στο τέλος της προηγούμενης εβδομάδας η νέα πλατφόρμα μεταβολών της Ελληνικό Κτηματολόγιο, μέσω της οποίας γίνεται πλέον ψηφιακά η διόρθωση των ορίων και γενικότερα των γεωμετρικών στοιχείων των ακινήτων στα κτηματολογικά διαγράμματα. Η πλατφόρμα καλύπτει ολόκληρη τη διαδικασία, από την υποβολή της αίτησης

έως την έκδοση της απόφασης. Ο ιδιοκτήτης συνδέεται με τους κωδικούς Taxisnet, υποβάλλει την αίτηση και αναθέτει τις απαιτούμενες ενέργειες σε μηχανικό και δικαστικό επιμελητή. Ο μηχανικός καταχωρίζει τον Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ), ενώ ο δικαστικός επιμελητής αναλαμβάνει την υποχρεωτική επίδοση των σχετικών εγγράφων

στους συγγενείς και στους ιδιοκτήτες όμορων ακινήτων που επηρεάζονται. Στην παραύλαση, η πλατφόρμα υποστηρίζει υποθέσεις στις οποίες όλοι οι εμπλεκόμενοι είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Εξαιρούνται το Ελληνικό Δημόσιο, οι φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και τα ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη.

ΡΑΥΤ. ΣΤΑΥΡΟΣ

του ακινήτου. «Η



Τι αλλάζει με το νέο κληρονομικό δίκαιο για τα ακίνητα

10 +3 ερωτήσεις-απαντήσεις με όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη όσοι κληρονομούν εξ αδιαιρέτου ακίνητα
■ Πώς μπορεί να λυθεί το πρόβλημα χωρίς δικαστική προσφυγή

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΑΚΑ



Σήμερα, χιλιάδες κληρονομικά και εξ αδιαιρέτου ακίνητα παραμένουν για χρόνια ανεκμετάλλετα, όχι επειδή δεν έχουν αξία, αλλά επειδή οι ιδιοκτήτες τους δεν μπορούν να συμφωνήσουν μεταξύ τους για τη χρήση ή τη γενικότερη χρήση τους. Σε ένα πατρικό για παράδειγμα, μπορεί να κατακίει μόνο ένας κληρονόμος, ενώ οι υπόλοιποι δεν έχουν καμία πρόθεση και συνεχίζουν να πληρώνουν ΕΝΦΙΑ, επισκευές και άλλες υποχρεώσεις. Επιπλέον, σε ένα αγροτεμάχιο κάποιος μπορεί να έχει χτίσει σπίτι και να θεωρεί ότι «τα σπύτι και το κομμάτι γύρω του είναι δικό του». Την ίδια ώρα, σε μια άλλη περίπτωση, άλλος θέλει να πουλήσει, άλλος να νοικιάσει και άλλος να μην γίνει τίποτα.

Και επειδή όσο το πρόβλημα παραμένει άλυτο, η περιουσία συνεχώς αποδυναμώνεται και περνά στην επόμενη γενιά με περισσότερους συγκρούσεις και μικρότερη ποσότητα. Η λύση δεν πρέπει να αναζητείται (με την πρώτη δυσκολία) στο δικαστήριο. Οι ενδιαφερόμενοι πρέπει πρώτα να γνωρίζουν τι έχουν πραγματικά, τι επιτρέπεται πολεοδομικά να κάνουν, τι είναι καταχωρισμένο στο Κτηματολόγιο και ποια λύση διατηρεί την αξία του ακινήτου. Γι' αυτό πριν από τη διανομή, χρειάζεται τεχνικός και νομικός έλεγχος. Και τώρα με την αλλαγή του κανονικού στο κληρονομικό δίκαιο - από την περασμένη εβδομάδα - «όπλα» στη διάθεσή τους.

Για τον λόγο αυτό, «TA NEA» με τη βοήθεια της τοπояγχαίρου-πολεοδόμου μηχανικού Γεωργίας Μπακλατζή παρουσιάζουν μέσα από 10-3 ερωτήσεις-απαντήσεις, όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη όσοι κληρονομούν εξ αδιαιρέτου ακίνητα - και όχι μόνο - παρακείμενοι και οι συσχετισμένοι με την περιουσία τους να μην απαξιώνονται.

■ Εξ αδιαιρέτου ακίνητο: τι σημαίνει;

Σημαίνει πως κάθε συγγενικός έχει (ιδιαιτέρως) ποσοστό πάνω σε ολόκληρο το ακίνητο και όχι αυτομάτως ένα συγκεκριμένο φυσικό τμήμα. Για παράδειγμα: αν τρία αδέρφια έχουν υπό

1/3 σε οικόπεδο 900 τ.μ., αυτό δεν σημαίνει ότι ο καθένας έχει συγκεκριμένα 300 τ.μ. Το ίδιο ισχύει όταν κάποιος χρησιμοποιεί επί χρόνια ένα μέρος του ακινήτου. Η πραγματική χρήση δεν ταυτίζεται από μόνη της με αυτοτελή κυριότητα. Αυτό είναι το πρώτο σημείο που πρέπει να κατανοήσουν οι συγγενικοί, γιατί πολλές οικογενειακές διαφωνίες ξεκινούν από την πεποίθηση ότι «εγώ χρησιμοποιώ αυτό το κομμάτι, άρα είναι δικό μου».

■ **Τι γίνεται στην περίπτωση όταν ένας μένει στο ακίνητο και οι άλλοι μόνο πληρώνουν;**
Πρόκειται για μια από τις συνηθέστερες αιτίες σύγκρουσης. Ένας συγγενικός μπορεί να κατοικεί στο κοινό σπίτι ή να το χρησιμοποιεί αποκλειστικά, ενώ οι υπόλοιποι δεν απολαμβάνουν το ακίνητο αλλά εξακολουθούν να έχουν φορολογικές και άλλες επιβάρυνσεις. Η κατάσταση αυτή δεν πρέπει να διασυνδέεται με προφορικές οικογενειακές συνεννοήσεις. Χρειάζεται να εξεταστεί μόνιμη λύση: συμφωνία για τη χρήση, εξαγορά ποσοστών, διανομή, κοινή πώληση ή, αν η συνεννόηση αποτύχει, δικαστική διανομή. Το ζητούμενο είναι το ακίνητο να πάψει να αποτελεί μόνιμη πηγή εξόδων και σύγκρουσης.

■ Τι αλλάζει με το νέο κληρονομικό δίκαιο για τα ακίνητα;

Για τον ιδιοκτήτη, οι βασικές αλλαγές μπορούν να συνοψ



ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΑΡΚΟΣ

αξία. Μια διανομή μπορεί να φαίνεται δίκαιη στο τετραγωνικό και να είναι εντελώς άδεια στην πράξη.

Εδώ βρίσκεται και η μεγάλη αξία της τεχνικής εκθέσεως. Μπορεί να αποτελέσει τη βάση μιας εξωδικαστικής συμφωνίας, επειδή οι ιδιοκτήτες συζητούν πλέον πάνω σε πραγματικά δεδομένα. Αν η υπόθεση φτάσει στα δικαστήρια, η τεχνική τεκμηρίωση γίνεται συχνά ο πυρήνας της δίκης: δείχνει αν η αυτούσια διανομή είναι εφικτή, νόμιμη και οικονομικά λογική. Η επιμέλεια προετοιμασία του τεχνικού φακέλου μπορεί επομένως να επιβραδύνει ουσιαστικά το αποτέλεσμα.

■ Μπορεί να λυθεί το πρόβλημα χωρίς δικαστική προσφυγή;

Ναι, και αυτό πρέπει να επιδιώκεται. Με σαφή τεχνική εικόνα οι συγκύριοι μπορούν να συζητήσουν πάνω σε συγκεκριμένες επιλογές. Ανάλογα με το ακίνητο, μπορεί να εξεταστεί αυτούσια διανομή, εξαγορά των ποσοστών από έναν συγκύριο, οικονομική εξίσωση ή κοινή πώληση και διανομή του τιμήματος. Σε κληρονομιά με περισσότερα ακίνητα μπορεί να είναι προτιμότερο κάθε κληρονόμος να λάβει διαφορετικό ακίνητο, με εξίσωση αξιών, αντί όλοι να αποκτήσουν μικρά ποσοστά σε όλα. Η εξωδικαστική λύση είναι συνήθως ταχύτερη και οικονομικότερη και, κυρίως, επιτρέπει στους ιδιοκτήτες να ελέγξουν οι ίδιοι το αποτέλεσμα.

■ Μπορεί να γίνει κάθετη ιδιοκτησία σε εξ αδιαίρετου ακίνητο το οποίο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή;

Η κάθετη ιδιοκτησία δεν είναι γενικά μια ελεύθερη λύση για να χωριστεί ένα αδόμητο γήπεδο εκτός σχεδίου. Υπάρχει, όμως, ειδικό καθεστώς για ορισμένες περιπτώσεις εκτός σχεδίου γηπέδων όπου έχουν ήδη ανεγερθεί έως τις 28 Ιουλίου 2011 κτίσματα, νόμιμα ή αυθαίρετα που μπορούν να υπαχθούν στις σχετικές διατάξεις. Πρόκειται για καταστάσεις που συναντάμε συχνά στην πράξη: συγκύριοι έχουν κτίσει κατοικίες σε διαφορετικά σημεία του ίδιου γηπέδου και θεωρούν επί χρόνια ότι «ο καθένας έχει το σπίτι και το κομμάτι του».

Δεν αρκεί απλώς να ζητηθεί «θα

γίνει κάθετη ιδιοκτησία». Πρέπει να ελεγχθούν ο χρόνος κατασκευής, η νομιμότητα ή η δυνατότητα υπαγωγής των αυθαιρέτων, οι τίτλοι, τα ποσοστά, η θέση των κτισμάτων και όλες οι ειδικές προϋποθέσεις που αποτρέπει ο νόμος. Είναι χαρακτηριστικό παράδειγμα όπου ο μηχανικός και ο νομικός πρέπει να συνεργαστούν πριν δοθεί οποιαδήποτε υπόσχεση στους ιδιοκτήτες.

■ Αν κάποιος έχασε σπίτι στο εξ αδιαίρετου ακίνητο, αυτό του ανήκει;

Όχι αυτομάτως. Αν δεν υπάρχει νόμιμος διαχωρισμός ή σύσταση αυτοτελούς ιδιοκτησίας, το γεγονός ότι ένας συγκύριος έχασε και χρησιμοποιεί κτίσμα σε συγκεκριμένο σημείο δεν σημαίνει από μόνο του ότι το αντίστοιχο τμήμα της γης έχει γίνει αποκλειστικά δικό του. Χρειάζεται έλεγχος τίτλων, αδειών, τυχόν συστάσεων, πολεοδομικής κατάστασης και πραγματικής θέσης των κτισμάτων. Το ίδιο ισχύει και για αυθαίρετες κατασκευές: η τακτοποίησή τους, όπου επιτρέπεται, αντιμετωπίζει το πολεοδομικό ζήτημα, αλλά δεν πρέπει να συγχέεται με τη δημιουργία αυτοτελούς εμπράγματος δικαιώματος.

■ Ένα οικόπεδο χωρίζεται πάντα σύμφωνα με τα ποσοστά;

Όχι. Αν τρεις συγκύριοι έχουν από 1/3 σε οικόπεδο 1.200 τ.μ., δεν σημαίνει ότι μπορούν να δημιουργηθούν τρία αυτοτελή οικόπεδα των 400 τ.μ. Αν οι ισχύοντες όροι απαιτούν μεγαλύτερο ελάχιστο εμβαδόν ή συγκεκριμένο πρόσωπο σε δρόμο, τα νέα τμήματα μπορεί να μην είναι άρτια ή οικοδομήσιμα. Μια αριθμητικά ίση διανομή μπορεί επομένως να είναι πολεοδομικά αδύνατη ή οικονομικά επιζήμια. Μπορεί ακόμη το ένα τμήμα να περιλαμβάνει το κτίσμα και την καλύτερη πρόσβαση και το άλλο να έχει σαφώς μικρότερη αξία. Γι' αυτό η ιδιότητα δεν μετριέται μόνο σε τετραγωνικά μέτρα αλλά και σε πραγματική αξία και δυνατότητα αξιοποίησης.

■ Τι γίνεται όταν οι συγκύριοι δεν συμφωνούν σε καμία λύση;

Όταν εξαντληθεί η προσπάθεια συνεννόησης, κάθε συγκύριος μπορεί, υπό συγκεκριμένες

Μετρό Θεσσαλονίκης: Σε βάθος... δεκαετίας η επέκταση

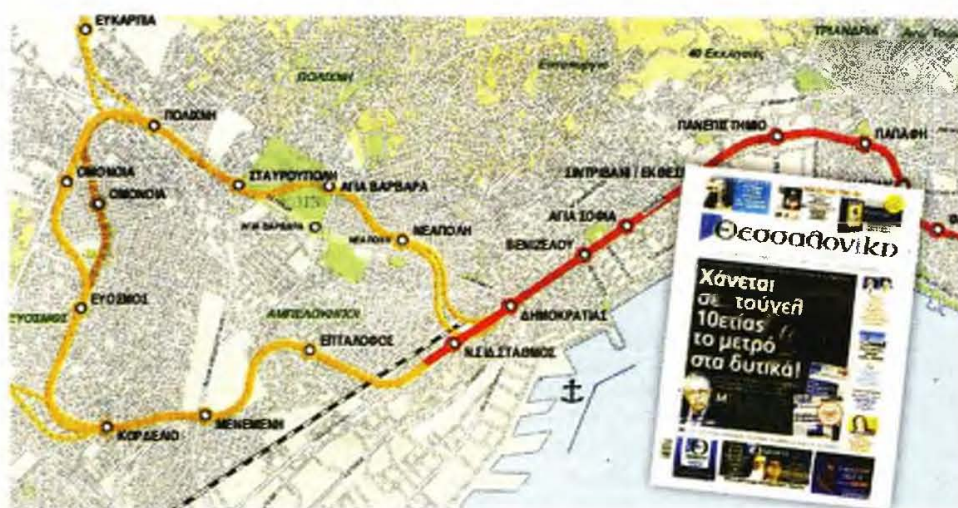
Φρένο στις εργασίες στα δυτικά λόγω έλλειψης χρημάτων, ακόμα κι αν παραδοθούν οι μελέτες

Λεφτά... δεν υπάρχουν, γι' αυτό και είναι μετέωρο το επόμενο βήμα για την ανάπτυξη του δικτύου του μετρό στη δυτική Θεσσαλονίκη, έπειτα από την ολοκλήρωση και πανηγυρική παράδοση της επέκτασης της βασικής γραμμής προς την Καλαμαριά. Πλέον το ενδιαφέρον στρέφεται αναμφισβήτητα προς τις πυκνοκατοικημένες δυτικές συνοικίες, με 400.000 κατοίκους, ωστόσο, η επόμενη ημέρα για τους κατοίκους αυτών των περιοχών συνοδεύεται από μια σκληρή πραγματικότητα, καθώς η υλοποίηση του έργου απαιτεί πολλή υπομονή.

Σύμφωνα με τις πρώτες θεσμικές εκτιμήσεις, οι εργασίες κατασκευής τοποθετούνται τουλάχιστον σε βάθος πενταετίας, αν και κάποιοι μηχανικοί θεωρούν ότι με τις γραφειοκρατικές διαδικασίες, τις ενστάσεις και τις καθυστερήσεις σε φακέλους, εγκρίσεις κ.λπ. πρέπει να υπολογίζουμε συνεργεία για το μετρό στα δυτικά σε βάθος... δεκαετίας.

Πάντως, ακόμα κι αν «ιρέξουν» οι μελέτες που δεν έχουν ολοκληρωθεί, λείπει κάτι πολύ βασικό: η χρηματοδότηση.

Στη διάρκεια της καθιερωμένης συνέντευξης Τύπου, στο πλαίσιο της 90ής ΔΕΘ, ο κ. Μπιστοάκης έβαλε τέλος στις ελπίδες για γρήγορη έναρξη των εργασιών. Ο πρωθυπουργός ξεκαθάρισε μεν ότι η επέκταση του μετρό προς τα δυτικά αποτελεί κυβερνητική δέσμευση και θα υλοποιηθεί, ωστόσο προχώρησε και σε μια ειλικρινή παραδοχή για



το οικονομικό σκέλος του έργου: «θα χρειαστούμε 18-24 μήνες για να ολοκληρώσουμε όλες τις μελέτες. Σήμερα δεν έχω εξασφαλισμένη τη χρηματοδότηση, αλλά θα βρούμε τα χρήματα». Δεν είπε, βέβαια, από πού θα τα βρει...

Η συγκεκριμένη δήλωση του πρωθυπουργού προσδιόρισε με σαφήνεια τον χρόνο ολοκλήρωσης των απαραίτητων τεχνικών διεργασιών σε ενάμιση με δύο χρόνια, γεγονός που μεταθέτει οποιαδήποτε ουσιαστική, χειροπιαστή εξέλιξη στα εργοτάξια στο πιο μακρινό μέλλον.

Τον «οδικό χάρτη» των μελετών ξεδίπλωσε στην εφημερίδα «Θεσσαλονίκη» ο συγκοινωνιολόγος Γιάννης Πολίτης: «Η μελέτη-ομπρέλα έδειξε ότι η βορειοδυτική Θεσσαλονίκη έχει τη μεγαλύτερη ανάγκη για επεκτάσεις και όχι η γραμμή προς αεροδρόμιο. Πάνω στα δικά της ευρήματα βασίζονται οι δύο εναλλακτικές χαράξεις (προς νοσοκομεία ή προς ΚΤΕΛ/ Εύοσμο), για τις οποίες τώρα συζητάμε ότι απαιτείται η ειδικότερη μελέτη κόστους - οφέλους, ώστε να αποφασιστεί ποια θα προηγηθεί».