

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Λ. ΑΡΒΑΝΙΤΗΣ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η διαμόρφωση του κατάλληλου γνωστικού υποβάθρου στο αντικείμενο του Κτηματολογίου είναι απαραίτητο να βασιστεί στην ανάλυση των διαφορετικών συνιστωσών του και στην αποσαφήνιση των διαφορετικών εννοιών και αντικειμένων, σε όλες τις φάσεις κατανόησης, γνώσης και πρακτικής εφαρμογής του.

Η θεμελίωση της γνώσης για το Κτηματολόγιο θα στηριχθεί:

- στην τεκμηρίωση του **εννοιολογικού πλαισίου** (με την καταγραφή και τον ορισμό των βασικών εννοιών),
- στην παρακολούθηση του **ιστορικού πλαισίου** (της εξέλιξης της έννοιας, της πρακτικής και των αντιλήψεων),
- στην κατανόηση του **θεσμικού - οργανωτικού πλαισίου** (της μορφής ανάπτυξης και λειτουργίας του θεσμού του Κτηματολογίου),
- στην μελέτη του **νομικού πλαισίου** (του συνόλου των κανόνων που διαμορφώνουν τα όρια και τις διαδικασίες κίνησης και συμπεριφοράς των μελών και των δεσμών μιας κοινωνίας),
- στην ανάλυση του **τεχνικού πλαισίου** (με την παράδοση και τον σαφή προσδιορισμό μεθόδων και διαδικασιών, που εμπλέκονται σε όλα τα στάδια του Κτηματολογίου),
- στην αναφορά του **κοινωνικού πλαισίου** (με την καταγραφή των επιδράσεων στο κοινωνικό σύνολο από το Κτηματολόγιο και αντίστροφα)
- και στη μελέτη του **οικονομικού πλαισίου** (με τον προσδιορισμό και την εξέταση των οικονομικών παραμέτρων του θεσμού).

Η έννοια του Κτηματολογίου προσδιορίζεται με βάση τις συνθήκες που υπάρχουν σε κάθε εποχή και σε κάθε κοινωνία στο κοινωνικό, το οικονομικό, το τεχνικό και το τεχνολογικό επίπεδο, παρουσιαζόμενη πάντοτε στη γενική της μορφή ως ένα Σύστημα Καταγραφής Γης και των δικαιωμάτων, που μπορούν να ασκηθούν στη γη. Ο ρόλος του Κτηματολογίου είναι ο γεωγραφικός προσδιορισμός των διαφόρων δικαιωμάτων στη γη,

1

Η ΓΗ ΩΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ

1.1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ ΩΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ

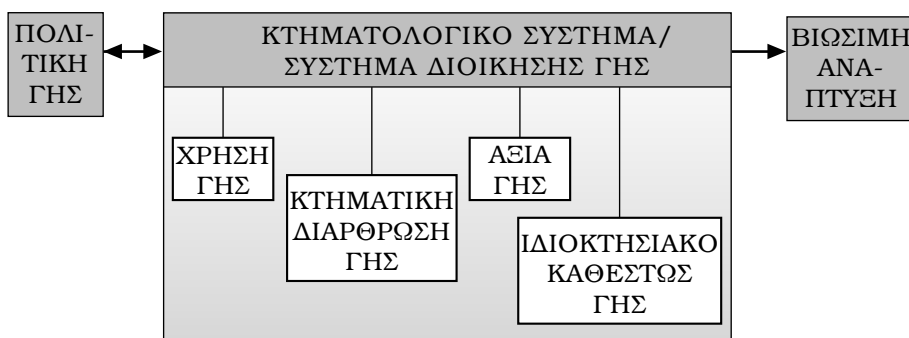
Η γη αποτελεί τη βάση για τις περισσότερες ανθρώπινες δραστηριότητες. Η συστηματική καταγραφή της γης και των δικαιωμάτων, που ασκούνται σ' αυτή, έχει τεράστια σημασία για τη δημόσια διοίκηση, το σχεδιασμό και την ανάπτυξη. Η γη είναι μια βασική πλουτοπαραγωγική πηγή με ανυπολόγιστη σημασία για τον άνθρωπο, τη ζωή και τη διαδικασία παραγωγής. Η μορφή επέμβασης του ανθρώπου πάνω στη γη διαμορφώνει ορισμένα χαρακτηριστικά γνωρίσματά της. Έτσι:

- Η γη χρησιμοποιείται και εκμεταλλεύεται από τον άνθρωπο για την ικανοποίηση των ποικίλων αναγκών του και αποκτά μια συγκεκριμένη ιδιότητα ανάλογα και με τα ιδιαίτερα γεωμορφολογικά, εδαφολογικά χαρακτηριστικά της και τα ιδιαίτερα γνωρίσματα της θέσης της (**χρήση γης**). Η ορθολογική διαχείριση της γης σε τοπικό, εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο απαιτεί κατάλληλα μέτρα και πολιτικές (**πολιτική γης**), τα οποία οδηγούν σε μια βιώσιμη ανάπτυξη.
- Η γη τεμαχίζεται με φυσικά ή τεχνητά όρια και διανέμεται ανάμεσα στα μέλη μιας κοινωνίας για την εξυπηρέτηση των αναγκών τους σε κατοικία, διατροφή, αναψυχή κ.λ.π. και αποκτά μια συγκεκριμένη μορφή εμφάνισής της στο χώρο (**κτηματική διάρθρωση της γης**).
- Η γη αποτελεί πεδίο άσκησης από μεριάς των ανθρώπων των διαφόρων δικαιωμάτων, όπως αυτά καθορίζονται από το δεσμικό και νομικό πλαίσιο λειτουργίας μιας κοινωνίας (**ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης**). Η οριοθέτηση της γης είναι στενά συνδεδεμένη με την ανάπτυξη των ιδιο-

κτησιακών δικαιωμάτων. Η γη χρησιμοποιείται από τον άνθρωπο ως αγαθό, που μπορεί να αποκτηθεί, πωληθεί, αγορασθεί και κληρονομηθεί (**μεταβίβαση της γης**) κι ακόμη να αποτελέσει τη βάση για τη λήψη κάποιου δανείου (**υποθήκη της γης**) αποκτώντας έτσι μια κοινωνική και οικονομική λειτουργία (**αξία της γης**).

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά γνωρίσματα της γης (χρήση, διάρθρωση, αξία, μεταβίβαση και ιδιοκτησιακό καθεστώς) είναι εκείνα που κάνουν τη γη αντικείμενο του Κτηματολογίου. Έτσι μπορούμε να πούμε ότι το **Κτηματολόγιο είναι εκείνο το Σύστημα το οποίο, αποτυπώνει και αποδίδει τη διάρθρωσή της γης, καταγράφει το ιδιοκτησιακό καθεστώς της, στηρίζει τις μεταβιβάσεις και περιέχει πληροφορίες για τη χρήση και την αξία της γης.**

Σε ελάχιστες χώρες υπάρχει ένα τέτοιο ολοκληρωμένο Κτηματολογικό Σύστημα. Η τάση όμως των περισσότερων χωρών οδηγεί προς την απόκτηση ενός τέτοιου Συστήματος, το οποίο μπορεί να λειτουργεί είτε αυτόνομα ως ενιαίο Κτηματολογικό Σύστημα, είτε σε διακριτά τμήματα για ένα ή περισσότερα από τα χαρακτηριστικά του. Σ' αυτή την περίπτωση, ο στόχος είναι η πλήρης επικοινωνία μεταξύ τους για την λειτουργία ενός αποτελεσματικού **Συστήματος Διοίκησης Γης (Land Administration System)**.



Σχήμα 1: Κτηματολογικό σύστημα

1.2 ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ

Η έννοια της χρήσης της γης αφορά στη μορφή εκμετάλλευσής της από τον άνθρωπο για την ικανοποίηση των ποικίλων αναγκών του, οι οποίες είναι ανάγκες τροφής, κατοικίας, αναψυχής, κάλυψης οικονομικών δραστηριοτήτων, ικανοποίηση πολιτιστικών, εκπαιδευτικών, θρησκευτικών και άλλων σκοπών. Ως παραδείγματα χρήσεων γης μπορούν

τη χρήση καθώς οι αλληλεπιδράσεις μεταξύ τους είναι προφανείς. Για παράδειγμα περιοχές με περιορισμένες δυνατότητες αγροτικής εκμετάλλευσης περιορίζουν την άσκηση ιδιωτικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σ' αυτές, ενώ περιοχές με έντονη αστικοποίηση οδηγούν σε συνεχή μεταβολή του σχήματος και των διαστάσεων των διαφορετικών κομματιών γης.

Έτσι όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο η χρήση και η κάλυψη της γης, που θα καλούνται στη συνέχεια "χρήση γης", αποτελούν βασικές ιδιότητες της, που καταγράφονται σε κτηματολογικά συστήματα, για να αποτελέσουν τη βάση για την άσκηση αναπτυξιακών πολιτικών.

1.3 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΗΣ ΓΗΣ

1.3.1 Ορισμοί - Βασικές Έννοιες

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης (Land tenure) αφορά τα δικαιώματα, τους περιορισμούς και τις ευθύνες, που έχουν οι άνθρωποι σε σχέση με τη γη. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς διαμορφώνει τη μορφή διαχείρισης των φυσικών πόρων από τα μέλη μιας κοινωνίας και εξαρτάται από γεωγραφικούς και ιστορικούς παράγοντες, πολιτισμικές αξίες, πολιτικές δομές, νομικά συστήματα, διοικητικές λειτουργίες, κανόνες της αγοράς και αναπτυξιακές πολιτικές. Η μελέτη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος είναι η βασικότερη παράμετρος, που πρέπει να εξετασθεί, όταν πρόκειται να δημιουργηθεί ένα κτηματολογικό σύστημα σε μια χώρα ή να τροποποιηθεί ένα ισχύον.

Στις περισσότερες χώρες της ευρωπαϊκής ηπείρου το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι ένα σύνολο από κατηγορίες δικαιωμάτων, οι οποίες καθορίζουν μια σχέση, που είναι συγκεκριμένη και οικεία στα συμβαλλόμενα μέρη. Αυτό δεν συμβαίνει στις αναπτυσσόμενες χώρες, όπου τα ιδιοκτησιακά καθεστώτα δεν είναι ούτε ξεκάθαρα ούτε εύκολα στην κατανόηση. Σε πολλά τμήματα της Ασίας και της Αφρικής είναι δύσκολο να καθορίσει κάποιος την ακριβή ισχύ ενός τίτλου γης, γιατί αυτός περιορίζεται από μια ποικιλία οικογενειακών και κοινωνικών διεκδικήσεων.

Τα κυριότερα συστήματα ιδιοκτησιακού καθεστώτος της γης είναι:

- το Ρωμαϊκό- Γαλλικό - Γερμανικό (σύστημα ελεύθερης ιδιοκτησίας),
- το Αγγλοαμερικανικό (θεωρητικά εν μέρει φεουδαρχικό και εν μέρει ελεύθερης ιδιοκτησίας),
- το Σοσιαλιστικό-Κομμουνιστικό (κρατικό - συνεταιριστικό),
- το Θεοκρατικό (Ισλαμικό, Εβραϊκό, Ινδουιστικό),
- το Εθιμικό ή παραδοσιακό.

Τα συστήματα αυτά έχουν επηρεασθεί από αντίστοιχες κατηγορίες δικαίου, που καθορίζουν τις σχέσεις με τη γη στις διάφορες κοινωνίες. Αυτές είναι:

- Το **Ρωμαϊκό δίκαιο** στηρίζεται σε επιστημονική προσέγγιση και στην ανάπτυξη συγκεκριμένων συνοπτικών κανόνων.
- Το **κοινό δίκαιο** με προέλευση αποφάσεις δικαστηρίων, δεν στηρίζεται σε επιστημονική προσέγγιση και αναπτύσσεται με βάση συγκεκριμένες περιπτώσεις.
- Το **σοσιαλιστικό δίκαιο** αναγνωρίζει τον επαναστατικό ρόλο του δικαίου και καθοδηγείται από οικονομικές και πολιτικές συνθήκες ή ιδέες.
- Το **θεοκρατικό δίκαιο** έχει ως προέλευση τη θρησκεία και βασιίζεται στους κανόνες της.
- Το **εθιμικό δίκαιο** καθορίζεται από ηθικούς κανόνες και συνήθειες.

Σε κάθε ένα από αυτά τα συστήματα υπάρχει ένας σημαντικός αριθμός δικαιωμάτων. Στα Ευρωπαϊκά συστήματα και στο Αγγλοαμερικανικό έχουν καταγραφεί πάνω από σαράντα διαφορετικές μορφές δικαιωμάτων για το καθένα απ' αυτά.

Οι πιο σημαντικές μορφές δικαιωμάτων για τη γη, που αναπτύχθηκαν κάτω από τα παραπάνω συστήματα ιδιοκτησιακού καθεστώτος, είναι οι ακόλουθες:

α. Η Κυριότητα (Ownership). Συνήθως σημαίνει το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης ενός γεωτεμαχίου (land parcel) και την απόλαυση των εσόδων από τη γη και τις κατασκευές. Επίσης περιλαμβάνει το δικαίωμα της μεταβίβασης του γεωτεμαχίου σε ένα άλλο πρόσωπο, της υποθήκευσης και της ενοικίασής του. Όλα αυτά τα δικαιώματα μπορεί λιγότερο ή περισσότερο να περιορίζονται από τη νομοθεσία. Είναι σύνηθες σήμερα τα νομικά δικαιώματα του ιδιοκτήτη της γης να περιορίζονται έτσι ώστε η χρήση της γης να είναι ωφέλιμη και κατάλληλη για το κοινωνικό σύνολο. Οι περιορισμοί μπορεί να περιλαμβάνουν μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Συνθήκης για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα που υπογράφηκε στη Ρώμη το 1950 προβλέπονται τα εξής:

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει το δικαίωμα της ήρεμης απόλαυσης της ιδιοκτησίας του. Κανένας δεν μπορεί να στερηθεί την ιδιοκτησία του παρά μόνο για λόγους δημοσίου συμφέροντος και σύμφωνα με όρους,

χώρες της Ευρώπης εμφανίζονταν με τις ακόλουθες μορφές:

- I. Μετά από πλήρη απαλλοτρίωση της γης δημιουργήθηκαν κρατικές αγροτικές μονάδες στις οποίες ανήκε η γη ή η γη περιήλθε στην κυριότητα κρατικών οργανισμών.
- II. Η γη δεν απαλλοτριώθηκε αλλά τα ακίνητα κάθε πολίτη απετέλεσαν τμήμα ενός συνεταιρισμού και ενός μεγάλου συμπλέγματος κοινής χρήσης γης. Σ' αυτή την περίπτωση τα όρια μεταξύ των μοναδιαίων γεωτεμαχίων καταργήθηκαν.

στ. Τα Κοινοτικά ή ομαδικά δικαιώματα είναι σημαντικά σε πολλές χώρες, ειδικά όπου η διαθέσιμη γη είναι άφθονη και η χρήση της γης από μια ομάδα καλύπτει μια εκτεταμένη περιοχή. Σε τέτοιες περιπτώσεις το δικαίωμα της χρήσης της γης και των πόρων ανήκουν σε μια ομάδα, όπως οικογένεια, κοινότητα, φυλή, όμιλος, μάλλον παρά στα άτομα της ομάδας (π.χ. Αφρική).

1.3.2 Μορφές ιδιοκτησιακού καθεστώτος και δικαιώματα στη γη

Σύμφωνα με το αγγλικό δίκαιο οι κατηγορίες διακρίνονται σε:

- **άτυπη ή de facto κατοχή**, η οποία δεν αναγνωρίζεται από το νόμο,
- **ελεύθερη ιδιοκτησία** (freehold),
- **κατοχή μέσω μίσθωσης** (leasehold) συνήθως μεγάλου χρόνου,
- **κοινοτική ιδιοκτησία**, όπου η γη ανήκει σε ένα σύνολο κατοίκων.

Στο γαλλικό δίκαιο τα δικαιώματα μπορούν να διακριθούν σε:

- **εμπράγματα δικαιώματα**, που δίδουν σε κάποιο πρόσωπο άμεση εξουσία στη γη,
- **προσωπικά δικαιώματα**, όπου κάποιο πρόσωπο μπορεί να έχει μια συγκεκριμένη σχέση με ένα ακίνητο ή κτίριο, όπου ασκείται ένα άλλο εμπράγματο δικαίωμα από άλλο πρόσωπο.
- **δημόσια βάρη και υποχρεώσεις**, με τα οποία εξυπηρετείται το κοινό συμφέρον.

Το παραδοσιακό ιδιοκτησιακό καθεστώς στην Αφρική (κυρίως στις αγροτικές περιοχές) ακολουθεί το εθιμικό δίκαιο και χαρακτηρίζεται από διαφορετικές μορφές συλλογικής ιδιοκτησίας της γης. Τα δικαιώματα τα οποία ασκούνται στην κοινή γη είναι:

- **Πρόσβαση:** Το δικαίωμα εισόδου σε μια περιοχή.
- **Απόσυρση:** Το δικαίωμα της προμήθειας προϊόντων από μια περιοχή και στη συνέχεια της απομάκρυνσης απ' αυτήν.

- **Διαχείριση:** Το δικαίωμα της διαμόρφωσης εσωτερικών κανόνων χρήσης γης και μετασχηματισμού των φυσικών πόρων με την πραγματοποίηση βελτιώσεων.
- **Αποκλειστικότητα:** Το δικαίωμα του καθορισμού των δικαιούχων πρόσβασης και της διαδικασίας μεταβίβασης αυτού του δικαιώματος.
- **Παραχώρηση:** Το δικαίωμα της πώλησης ή ενοικίασης των δικαιωμάτων διαχείρισης και/ή αποκλειστικότητας.

Σύμφωνα με το ισλαμικό δίκαιο η γη διακρίνεται στις εξής κατηγορίες (Οθωμανικός Νόμος για τη γη 1858):

- ιδιωτική (mulk),
- κρατική (miri),
- συλλογική (musha),
- θρησκευτική και χαριστική (wagf).

1.3.3 Ειδικές περιπτώσεις

Σε πολλές περιπτώσεις η κατοχή της γης πραγματοποιείται ενάντια στα συμφέροντα του πραγματικού ιδιοκτήτη. Αυτό γίνεται όταν ο ιδιοκτήτης αγνοεί την ιδιοκτησία του (π.χ. το Δημόσιο), δεν ενδιαφέρεται γι αυτή, είναι ασθενής ή ζει μακριά από το χώρο, που βρίσκονται τα ακίνητά του. Σε πολλές χώρες η νομοθεσία επιτρέπει μετά την παρέλευση ορισμένου χρόνου κάποιος, που κατέχει και νέμεται μια έκταση να αποκτήσει την κυριότητά της (**χρησικτησία - adverse possession/prescription**).

Ο όρος **καταπάτηση** χρησιμοποιείται για να αποδώσει την παράνομη κατοχή της γης. Η καταπάτηση έχει κυρίως ως αντικείμενο τη Δημόσια γη και οφείλεται είτε στην πραγματική ανάγκη αστέγων ή ακτημόνων για την κάλυψη των αναγκών τους είτε σε αυθαίρετες ενέργειες, που δεν προέρχονται από μια τέτοια πραγματική ανάγκη. Οι καταπατήσεις έχουν μεγάλη έκταση στις αναπτυσσόμενες χώρες αλλά συμβαίνουν και στις πιο εξελιγμένες κοινωνίες.

Ειδικές περιπτώσεις αποτελούν επίσης τα ιδιαίτερης φύσης δικαιώματα, που ισχύουν σε διάφορες νομοθεσίες και αφορούν στην κυριότητα, κατοχή και χρήση ιδιαίτερων φυσικών πόρων (π.χ. μεταλλιοκτησία, διαχείριση ιχθυοτροφείων κ.λ.π.). Σε κάποιες νομοθεσίες επιτρέπεται η κυριότητα αυτών των φυσικών πόρων από πλευράς ιδιωτών ενώ σε άλλες η κυριότητά τους είναι αποκλειστικό δικαίωμα του κράτους.

Σε περιπτώσεις όπου η ατομική ιδιοκτησία ισχύει αλλά όχι με ένα νομότυπο τίτλο, δημιουργήθηκαν πολλά προβλήματα σε προγράμματα σύνταξης συστημάτων καταγραφής της γης όταν προσπαθήθηκε να μετα-

Για την αξία της γης έχουν διατυπωθεί πολλές διαφορετικές έννοιες, μερικές από τις οποίες θα παρατεθούν στη συνέχεια.

Τρέχουσα Αξία: Είναι η τιμή αγοράς ενός ακινήτου την τρέχουσα χρονική στιγμή.

Οικονομική αξία: Αντιπροσωπεύει την αξία ενός ακινήτου σε δεδομένο τόπο και χρόνο και σε δεδομένη αγορά. Η οικονομική αξία είναι μια υποκειμενική έννοια και εξαρτάται:

- από τις επιθυμίες και ανάγκες των ανθρώπων για κατοχή ή χρήση ακινήτων και την θέλησή τους ή την δυνατότητά τους να προσφέρουν χρήματα για το προνόμιο άσκησης της κυριότητας ή της κατοχής,
- από την αλληλεπίδραση των δυνάμεων προσφοράς και ζήτησης,
- από την χρησιμότητα του ακινήτου,
- από την σπανιότητα του ακινήτου,
- από την αριότητα του ακινήτου.

Αγοραστική αξία / τιμή:

- είναι η τιμή την οποία θα αποφέρει το ακίνητο εάν πουληθεί στην ανοικτή αγορά αφήνοντας ένα λογικό χρονικό διάστημα για να βρεθεί αγοραστής, που θα αγοράσει γνωρίζοντας όλες τις χρήσεις, τις οποίες μπορεί να ικανοποιήσει.
- είναι η τιμή που ο ιδιοκτήτης θα πουλούσε το ακίνητο στον αγοραστή χωρίς κανένας από τους δύο να βρίσκεται κάτω από ασυνήθιστες συνθήκες πίεσης.
- είναι η τιμή που αναμένεται όταν αφηθεί ένα λογικό διάστημα για να βρεθεί αγοραστής, ο οποίος είναι πλήρως πληροφορημένος.

Φορολογητέα Αξία: Είναι μια τιμή της αξίας των ακινήτων, η οποία καθορίζεται από μια δημόσια αρχή ως συνδυασμός διαφόρων πολεοδομικών και εμπορικών χαρακτηριστικών των ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του φόρου της ακίνητης περιουσίας ή του φόρου στις συναλλαγές.

1.6.2 Παράγοντες διαμόρφωσης αξίας ακινήτων

Οι παράγοντες, οι οποίοι συμβάλλουν στη διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων, διακρίνονται σε **γενικούς**, που αφορούν στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου και **ειδικούς**, που αφορούν στα χαρακτηριστικά του. Για ένα αγροτικό ακίνητο π.χ. οι γενικοί παράγοντες είναι: το κλίμα, οι υδρολογικές συνθήκες, η ύπαρξη ή μη δικτύων κοινής ωφέλειας, η κατάσταση

Τα αποτελέσματα της εκτίμησης της αξίας των ακινήτων είναι σημαντικά στα συστήματα καταγραφής της γης και κυρίως σε εκείνα τα οποία έχουν αναπτυχθεί για φορολογικούς σκοπούς. Δεν είναι πάντοτε όμως η αγοραστική αξία των ακινήτων εκείνη, η οποία έχει σημασία σε ένα σύστημα καταγραφής, καθώς υπάρχουν διαφορετικές επιλογές για το είδος της αξίας των ακινήτων, η οποία καταγράφεται στο σύστημα. Έτσι παρουσιάζονται οι εξής περιπτώσεις:

- **Συστήματα τα οποία καταγράφουν την πραγματική αξία των ακινήτων**, η οποία προκύπτει από την αναλυτική εκτίμηση πλήθους παραγόντων, από εκείνους που αναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο (π.χ. Γερμανία).
- **Συστήματα που καταγράφουν μια ενδεικτική αξία**, η οποία υπολογίζεται με βάση τα ενοίκια (Αγγλία) ή άλλες παραμέτρους, η οποία είναι διαφορετική από την αγοραστική αξία και ενημερώνεται όταν μεταβληθούν οι παράγοντες, στους οποίους βασίζεται ο υπολογισμός της.

Σε κάθε περίπτωση ο υπολογισμός της αξίας των ακινήτων και η καταγραφή της σε ένα Κτηματολογικό σύστημα, αποτελεί τη βάση για τη **δίκαιη φορολόγηση τόσο της ακίνητης περιουσίας αυτής καθ' αυτής** (και σ' αυτή την περίπτωση υπάρχουν διαφορετικές προσεγγίσεις π.χ. στη Δανία φορολογείται μόνο η οικοδομή, που ανεγείρεται σε ένα οικόπεδο και όχι το οικόπεδο ως γη), **όσο και της μεταβολής ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.**

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αρβανίτης Α., Μανιάτης Ι., 1994, **Τίτλοι και Αξίες Ακινήτων**, Πανεπιστημιακές Παραδόσεις, ΤΑΤΜ, ΑΠΘ.
2. Bogaerts T., 1996, **Evolution of Land Systems in the CEE Countries. A Comparative Overview**, ELIS 96, Warsaw, Poland.
3. Bogaerts T., 1998, **Assessment of Cadastral Systems within the Phare Programme**, Cadastral Congress, Warsaw, Poland
4. Bogaerts T., 1998, **Bottlenecks in the Land Market in the Countries in Central Europe**, OICRF.
5. Dale P. E., McLaughlin, J.D., 1988, **Land Information Management**, Calendon Press - Oxford
6. Deutsche Gesellschaft for Technische Zusammenarbeit (GTZ), 1998, **Land Tenure in Development Cooperation**, Eschborn Germany.
7. Ezigbalike I.C., M.T. Rakai, Williamson I.P., 1995, **Cultural Issues in Land Information Systems**, FAO, Rome.
8. Ezigbalike I.C., 1996, **Land Information Management for Rural Africa**, FAO Rome.

2

ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΓΗΣ

2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Οι παλιότερες καταγραφές της γης αναπτύχθηκαν γύρω από τους ποταμούς Νείλο, Ευφράτη και Τίγρη (Χαλδαίοι ~4000 π. Χ., Βαβυλώνιοι ~2400 π. Χ.), Αιγύπιοι (16η - 18η Δυναστεία) με την εμφάνιση των πρώτων αγροικών κοινοτήτων, οι οποίες είχαν την ανάγκη ενός συστήματος καταγραφής των δικαιωμάτων και των προνομίων κατοχής της γης.

Σύμφωνα με την ιστορία οι αρχαιότερες κτηματολογικές αποτυπώσεις πραγματοποιήθηκαν στην Αίγυπτο. Αυτές αναφέρονται στην επαναποδοθέτηση των ορίων των ακινήτων λόγω των πλημμυρών του Νείλου. Η ιστορία καταγράφει ότι χρονολογούνται από το 3000 π.Χ. Ένα κτηματολόγιο που έδινε το μέγεθος, τη θέση και το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων τηρούνταν εις διπλούν. Ένα αντίγραφο ήταν αρχειοθετημένο στα επαρχιακά αρχεία, όπου υπήρχαν και οι αποθήκες όπου φυλασσόταν οι φόροι σε είδος και το άλλο αντίγραφο φυλασσόταν στο βασιλικό θησαυροφυλάκειο. Σκηνές που απεικονίζουν αποτυπώσεις γης διατηρήθηκαν στους τοίχους των τάφων της Θήβας.

Σε πρόγραμμα εποίκισμού της Χαναάν η γη παραχωρήθηκε στους κατοίκους με κλήρο. Η Χαναάν είναι μια από τις αρχαιότερες περιπτώσεις που είναι γνωστό ότι η ποσότητα και η ποιότητα της γης αντιμετωπίστηκε ταυτόχρονα προτού διανεμηθεί η γη. Η ιστορία παρουσιάζει κάποιες ενδείξεις ότι αυτές οι δύο όψεις της γης (ποσότητα και ποιότητα) αναγνωρίζονταν εκείνη την εποχή στη Μεσοποταμία και την Κίνα.

τον τρόπο δίνεται μια απάντηση στις ερωτήσεις **ποιος κατέχει τι και πώς το κατέχει**.

Ένα Σύστημα Καταγραφής της γης είναι ένα σύνολο διευκολύνσεων και διευθετήσεων, μέσω των οποίων οι νομικά καθορισμένες σχέσεις μεταξύ των ανθρώπων και της γης εισάγονται σε κάποια μορφή δημόσιας καταγραφής. Έτσι προσφέρει στο κράτος ένα μηχανισμό για την αρχική καταγραφή καθορισμένων δικαιωμάτων στη γη και για τη συνεχή παρακολούθηση της μορφής και της μεταβίβασης αυτών των δικαιωμάτων. Βοηθά δηλαδή στην επίλυση του προβλήματος της παροχής τίτλων για κάποια κομμάτια γης και παρέχει την πληροφοριακή υποδομή για τη συνεχή παρακολούθηση όλων των νομικά αναγνωρισμένων μεταβολών στο σύστημα κατοχής της γης.

Στις δυτικές κοινωνίες το σύστημα αξιών δίνει έμφαση στον ανταγωνισμό και την οικονομική ανάπτυξη. Οι ανάγκες σε τέτοιες κοινωνίες όσον αφορά τη γη έχουν επικεντρωθεί στην κατοχύρωση της ατομικής ιδιοκτησίας και την καταγραφή των μεταβιβάσεων. Έτσι τα συστήματα καταγραφής της γης αναπτύσσονται για να υποστηρίξουν αυτές τις ανάγκες και δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη δομή των ατομικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και στην εγγύηση της ασφάλειας και της αποτελεσματικότητας των συναλλαγών. Άλλες κοινωνίες όπως για παράδειγμα στην Αφρική έχουν αναπτύξει ένα διαφορετικό σύστημα αξιών. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη βιώσιμη ανάπτυξη των πόρων και τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα δεν υπόκεινται στις πιέσεις της αγοράς. Έτσι σ' αυτές τις κοινωνίες τα συστήματα καταγραφής γης για να είναι κατάλληλα για τις κοινωνικές ανάγκες πρέπει να δίνουν έμφαση στη βιώσιμη ανάπτυξη και τον ολοκληρωμένο προγραμματισμό και τη διαχείριση των φυσικών πόρων.

2.2.2 Βασικές αρχές συστημάτων καταγραφής της γης

Υπάρχουν τέσσερις βασικές νομικές αρχές, που αναγνωρίζονται γενικά στα συστήματα καταγραφής της γης στις διάφορες χώρες ανεξάρτητα από τη μορφή τους:

- αρχή της εγγραφής
- αρχή της συγκατάθεσης
- αρχή της δημοσιότητας
- αρχή της ειδικότητας.

Καταγραφή πράξεων

Η καταγραφή των πράξεων (**Deed Registration**), που διακρίνεται σε στοιχειώδη και σε αποδεικτική, εφαρμόζεται στις χώρες όπου η πηγή του νομοθετικού τους συστήματος είναι το Ρωμαϊκό Δίκαιο (π.χ. Γαλλία, Ισπανία, Ιταλία, Βέλγιο, Ολλανδία, Ελλάδα, Νότια Αμερική, τμήματα της Βορείου Αμερικής και μερικές Αφρικανικές και Ασιατικές χώρες), αλλά και σε Αγγλοσαξονικές χώρες και σε αποικίες τους.

Οι βασικές διαφορές ανάμεσα στη στοιχειώδη και στην αποδεικτική καταγραφή πράξεων φαίνονται από την παρουσίαση των βασικών τους χαρακτηριστικών που ακολουθεί:

Στοιχειώδης καταγραφή

- Η γη που συμμετέχει στη συναλλαγή παρουσιάζεται στο συμβόλαιο με μια περιγραφική μορφή, που συνήθως αντιγράφεται από ένα προηγούμενο συμβόλαιο ή από ένα πρόχειρο σκαρίφημα.
- Οι εγγραφές είναι ταξινομημένες μόνο με τα ονόματα των συμβαλλομένων μερών και όχι με την μονάδα της γης (προσωποκεντρικό σύστημα).
- Η εγγραφή είναι αρνητική (παθητική) και δεν απαιτείται εξέταση των περιεχομένων των συμβολαίων με άλλα προηγούμενα συμβόλαια.

Αποδεικτική καταγραφή

- Η μονάδα της γης που αναφέρεται στο συμβόλαιο αποδίδεται με ένα τοπογραφικό διάγραμμα με βάση καθορισμένες προδιαγραφές και παίρνει ένα μοναδικό αριθμό αναφοράς. Το συμβόλαιο καταρτίζεται συνήθως από συμβολαιογράφο.
- Οι εγγραφές είναι ταξινομημένες με βάση τον κωδικό αριθμό κάθε μονάδας γης (γεωτεμάχιο) καθώς επίσης και με βάση τα ονόματα των συμβαλλομένων μερών.
- Όλα τα συμβόλαια που παρουσιάζονται για εγγραφή ελέγχονται από τον υπεύθυνο καταγραφέα για να εξασφαλισθεί η συμφωνία τους με προηγούμενα καταγεγραμμένα συμβόλαια.
- Με τον αστικό κώδικα ή το νόμο για τη γη, ο οποίος παρέχει τη νομική βάση για την καταγραφή των συμβολαίων, κάθε τρίτος που θέλει να συμβουλευθεί τις εγγραφές προστατεύεται. Έτσι ένας τρίτος καλής πίστης θα απολαύσει μια σίγουρη προστασία στις περιπτώσεις ατέλειας ή λάθους στην εγγραφή.

Παράδειγμα συστήματος καταγραφής πράξεων είναι το σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών της Γαλλίας. Οι βασικές αρχές του είναι:

- Κάθε μεταβολή του νομικού καθεστώτος κάποιου ακινήτου με δικαιοπραξία (σύσταση, μεταβίβαση, αλλοίωση και κατάργηση εμπράγματου δικαιώματος) μεταγράφεται στα βιβλία Μεταγραφών (**Αρχή της Μεταγραφής**).
- Κάθε υποθήκη για δανειοδότηση (και σχευικές δικαιοπραξίες όπως κατάσχεση, διεκδίκηση κ. ά.) εγγράφεται στο Βιβλίο Εγγραφών (**Αρχή της Εγγραφής**).
- Κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να πληροφορηθεί τη νομική κατάσταση ενός ακινήτου, μόνο για τα στοιχεία που υπάρχουν στα Βιβλία Μεταγραφών και Υποθηκών και μόνο για τα ακίνητα για τα οποία έχει πραγματοποιηθεί κάποια διαδικασία καταχώρισης στα Βιβλία (**Αρχή της Δημοσιότητας**).

Καταγραφή τίτλων

Ένα σύστημα καταγραφής τίτλων σημαίνει ότι δεν είναι το συμβόλαιο (που περιγράφει την μεταβίβαση των δικαιωμάτων) εκείνο που καταγράφεται αλλά η νομική συνέπεια αυτής της μεταβολής (δηλαδή το δικαίωμα αυτό καθ' αυτό). Έτσι καταγράφεται το δικαίωμα (ο τίτλος) με το όνομα του δικαιούχου και το αντικείμενο του δικαιώματος (με τους περιορισμούς και τα βάρη). Μέσω αυτής της καταγραφής δημιουργείται ο τίτλος ή το δικαίωμα. Η σχέση ανάμεσα στην καταγραφή συμβολαίων και στην καταγραφή τίτλων είναι όμοια με την σχέση ανάμεσα στα νομικά γεγονότα και στις νομικές συνέπειες.

Το σύστημα καταγραφής τίτλων συνήθως περιλαμβάνει τρία κύρια στοιχεία:

- α. την περιγραφή της ιδιοκτησίας,
- β. τον ιδιοκτήτη και
- γ. τα βάρη.

Γερμανικό Σύστημα

Παράδειγμα τέτοιου συστήματος αποτελεί το σύστημα των Κτηματικών Βιβλίων (Grundbuch), που εφαρμόζεται στη Γερμανία, την Αυστρία, την Ελβετία, την Αίγυπτο, την Τουρκία, τη Σουηδία, τη Δανία κ.λ.π. Με αυτό αποσκοπείται η σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή παροχή πληροφοριών για την ταυτότητα του ακινήτου καθώς επίσης κάθε δικαιώματος ή δεσμεύσε-

ων πάνω σ' αυτό. Γι αυτό υπάρχει ειδικό φύλλο ή δελτίο όπου αναγράφονται η περιγραφή του ακινήτου, το νομικό του καθεστώς και οι διαδοχικοί του κύριοι. Παράλληλα το ακίνητο φαίνεται και στον αντίστοιχο Κτηματολογικό Χάρτη, που επίσης αποτελεί συστατικό στοιχείο του Συστήματος.

Οι βασικές αρχές του Συστήματος Κτηματικών Βιβλίων είναι:

- Κανένα εμπράγματο δικαίωμα σε ένα ακίνητο δεν μπορεί να συσταθεί, μεταβιβασθεί, αλλοιωθεί ή καταργηθεί χωρίς την αντίστοιχη εγγραφή στο ιδιαίτερο φύλλο του Κτηματικού Βιβλίου (**Αρχή της Εγγραφής**).
- Κάθε εγγραφή θεωρείται αμάχητο κριτήριο έναντι κάθε τρίτου καλής πίστης (**Αρχή της Δημοσιότητας ή της Αποδεικτικής Ισχύος**).
- Ο δημόσιος λειτουργός, που τηρεί τα κτηματικά βιβλία είναι υποχρεωμένος να ελέγχει τη νομιμότητα των εγγραφών, εξακριβώνοντας γι αυτό το σκοπό την ταυτότητα του ακινήτου, την δικανική ικανότητα των δικαιοπρακτούντων και την τήρηση των νομίμων τύπων και έχει τη δυνατότητα να απορρίπτει κάποια αίτηση εγγραφής εάν δεν πληρούνται τα παραπάνω κριτήρια (**Αρχή της Νομιμότητας**).
- Τα συνιστάμενα σε ακίνητα δικαιώματα αφορούν ένα και μόνο συγκεκριμένο ακίνητο ή περισσότερα αλλά κατονομαζόμενα (**Αρχή της Ειδικότητας**).

Το Σύστημα Torrens

Το Σύστημα Torrens πήρε το όνομά του από τον Sir Robert Torrens, ο οποίος πρότεινε το 1857 στην Αυστραλία ένα νόμο, που τέθηκε σε ισχύ στις 2-7-1858 με το όνομα Real Property Act. Το σύστημα Torrens, το οποίο εφαρμόσθηκε στην Αυστραλία, στη Νέα Ζηλανδία, μερικές επαρχίες του Καναδά, μερικές πολιτείες των Η.Π.Α., στο Μαρόκο, την Τυνησία, τη Συρία κ.λ.π. είναι μια μορφή καταγραφής τίτλων και οι βασικές αρχές του είναι:

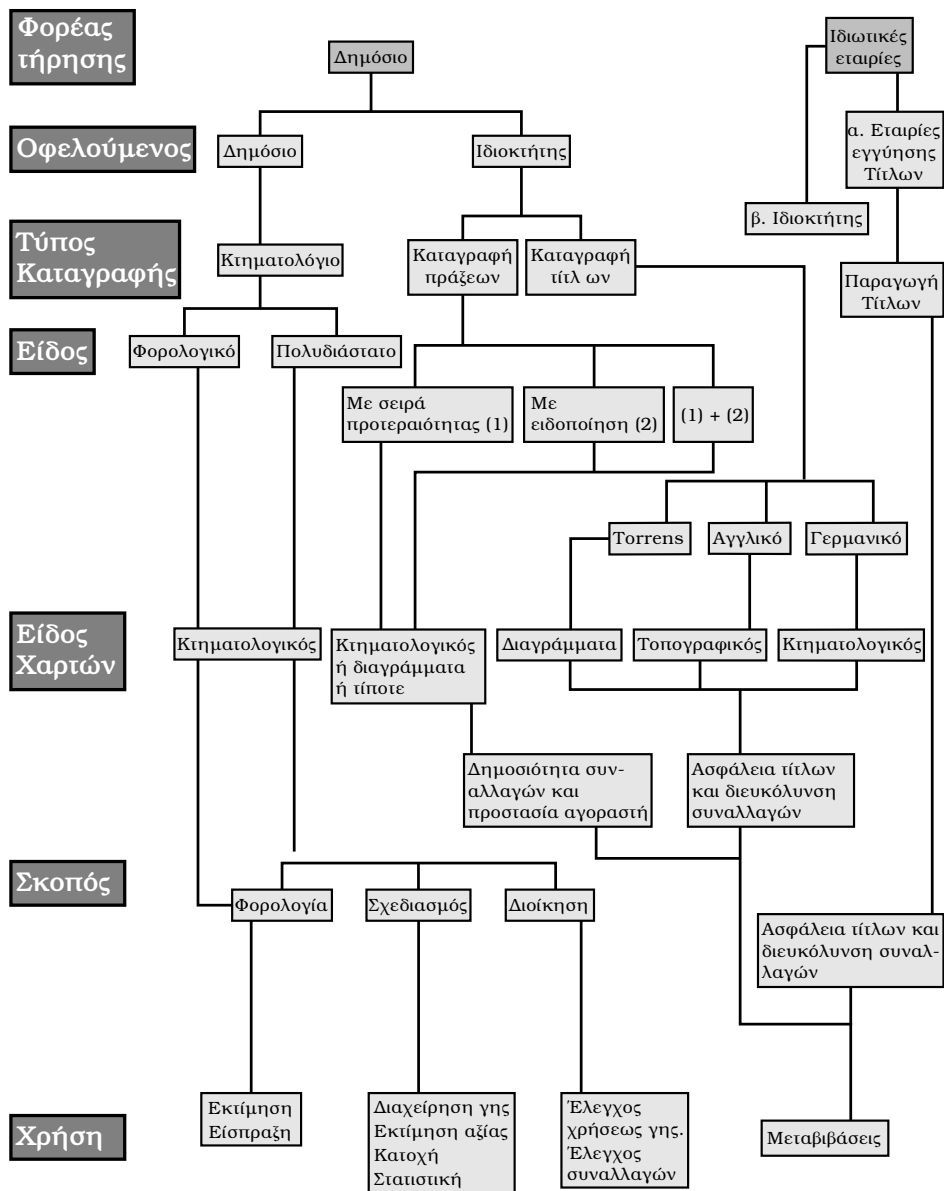
- η **αρχή του καθρέπτη**, που σημαίνει ότι οι εγγραφές αντανακλούν την σωστή νομική κατάσταση,
- η **αρχή της κουρτίνας**, που σημαίνει ότι δεν είναι απαραίτητη καμιά παραπέρα ιστορική διερεύνηση εκτός εάν υπάρχουν επικαλυπτόμενα δικαιώματα και

- **η αρχή της ασφάλειας ή της εγγύησης**, που σημαίνει ότι αυτό που είναι καταγραμμένο είναι και το αληθινό και ότι κάθε καλόπιστος απαιτητής που συναλλάσσεται με το σύστημα καταγραφής ενισχύεται από ασφάλεια εγγυημένη από το κράτος, δηλαδή αποζημιώνεται για κάθε λάθος στις εγγραφές.

Οι βασικές διαδικασίες του Συστήματος αυτού είναι:

- Δημιουργία διπλού τίτλου (παραχωρητηρίου – Crown grant) για κάθε γεωτεμάχιο, κατά την πρώτη εγγραφή του στο σύστημα. Ο πρωτότυπος τίτλος παραμένει στο Γραφείο Τίτλων και το αντίγραφο δίνεται στον δικαιούχο.
- Το Κτηματικό Βιβλίο (Register Book) είναι στη διάθεση του κοινού.
- Ο τίτλος περιγράφει το ακίνητο μέσω ενός διαγράμματος.
- Κάθε τίτλος αρχειοθετείται με αριθμό τόμου και φύλλου και περιέχει πληροφορίες για το όνομα του δικαιούχου, την τιμή που πληρώθηκε για τη γη, τους περιορισμούς κυριότητας, τις ειδικές συνθήκες, το εμβαδό και την περιγραφή του ακινήτου.
- Όταν ο αρχικός δικαιούχος μεταβιβάζει τη γη, το όνομα του νέου ιδιοκτήτη αναγράφεται στο πίσω μέρος τόσο στον πρωτότυπο τίτλο όσο και στο αντίγραφο.
- Σε περίπτωση κατάπτωσης προετοιμάζεται ένα σκαρίφημα από το Γραφείο Τίτλων, το οποίο περιέχει πληροφορίες για τα όρια και τις διαστάσεις του τμήματος το οποίο μεταβιβάζεται. Αυτό το σκαρίφημα επισυνάπτεται στον τίτλο.
- Όλες οι μεταβολές στα στοιχεία ενός ακινήτου είναι υποχρεωτικό να εξετασθούν και να καταγραφούν από το σύστημα.
- Η εγγύηση που παρέχεται έτσι στην καταγραμμένη γη, ενισχύεται σπάνια και από ένα ταμείο ασφάλισης.

Βασικό γνώρισμα του συστήματος είναι αφ' ενός η σποραδική αναγνώριση δικαιούχων και αφ' ετέρου το γεγονός ότι δεν απαιτεί μια ολοκληρωμένη αποτύπωση και παραγωγή ενός συνολικού κτηματολογικού χάρτη, αλλά μεμονωμένα διαγράμματα γεωτεμαχίων. Μετά το 1970 όμως και μέχρι σήμερα στην Αυστραλία (όπου κυρίως εφαρμόσθηκε το σύστημα) αλλά και αλλού έγιναν σημαντικές προσπάθειες για την ανάπτυξη ολοκληρωμένης χαρτογραφικής υποδομής στηριγμένης σε ενιαίο γεωδαιτικό σύστημα, οι οποίες κατέληξαν στη δημιουργία μιας Ψηφιακής Βάσης Κτηματολογικών Δεδομένων, ως τμήμα ενός γενικότερου Συστήματος Πληροφοριών Γης



Σχήμα 2: Ταξινόμηση των καταγραφών της γης. Πηγή: Simpson, (1976)