

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Λ. ΑΡΒΑΝΙΤΗΣ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



Κάθε γνήσιο αντίτυπο φέρει την υπογραφή του συγγραφέα

ISBN 960-431-606-0

© Copyright: Απόστολος Λ. Αρβανίτης, Εκδόσεις Ζήτη
Μάρτιος 2000, Θεσσαλονίκη

*Απαγορεύεται η με κάθε τρόπο αντιγραφή ή αναπαραγωγή μέρους ή όλου του βιβλίου
χωρίς την έγγραφη άδεια των συγγραφέων και του εκδότη.*



**Φωτοστοιχειοθεσία
Εκτύπωση**

Π. ΖΗΤΗ & Σια Ο.Ε.

18° χλμ Θεσ/νίκης-Περαίας

Τ.Θ. 171 • Νέοι Επιβάτες Θεσσαλονίκης • Τ.Κ. 570 19

Τηλ.: 0392-72.222 (3 γραμ.) - Fax: 0392-72.229

e-mail: ziti@ziti.gr

www.ziti.gr

Βιβλιοπωλείο

ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΖΗΤΗ

Αρμενοπούλου 27 • 546 35 Θεσσαλονίκη

Τηλ. (031) 203.720, Fax 211.305

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η ανάγκη αντιμετώπισης των διδακτικών αναγκών των μαθημάτων, τα οποία σχετίζονται με το Κτηματολόγιο, στο πρόγραμμα σπουδών του Τμήματος Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης (ΤΑΤΜ ΑΠΘ), στάθηκε αφορμή για τη συγγραφή αυτού του βιβλίου. Αυτή η ανάγκη έγινε πιο επιτακτική σήμερα καθώς το πρόγραμμα σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου βρίσκεται σε εξέλιξη στη χώρα μας και όπως φάνηκε από τη μέχρι σήμερα εμπειρία, υπάρχει το κατάλληλο κλίμα για τη διαμόρφωση ενιαίας γλώσσας επικοινωνίας ανάμεσα σε όλους τους εμπλεκόμενους επιστήμονες και φορείς.

Γι αυτό το λόγο αυτό το βιβλίο φιλοδοξεί να συμβάλει στην υποστήριξη όλων των ενδιαφερομένων (κυρίως τεχνικών και νομικών) με θεωρητικές και εφαρμοσμένες γνώσεις, που αφορούν στις βασικές αρχές, διαδικασίες και μεθόδους σύνταξης και λειτουργίας του Κτηματολογίου. Αυτή η υποστήριξη κρίνεται απαραίτητη καθώς δεν υπάρχει σήμερα στην Ελλάδα ένα σύγχρονο βιβλίο, που παρακολουθεί τις διεθνείς εξελίξεις στο αντικείμενο του Κτηματολογίου και τις συνδυάζει με τις συνθήκες της Ελληνικής πραγματικότητας.

Κρίθηκε απαραίτητο σ' αυτό το βιβλίο να δοθεί μια ολοκληρωμένη εικόνα για το Κτηματολόγιο, η οποία περιέχει όλες τις συνιστώσες ενός σύγχρονου Κτηματολογίου (νομική, τεχνική, οικονομική, διοικητική), ώστε όλοι οι επιστήμονες, ανεξάρτητα από το χώρο προέλευσης και ασχολίας τους, να γνωρίσουν όλες του τις διαστάσεις. Γι αυτό το λόγο περιέχει αναλυτική αναφορά στις αρχές, τις βασικές έννοιες και μεθόδους του Κτηματολογίου αλλά όχι εκτεταμένη αναφορά σε συγκεκριμένες τεχνικές συλλογής, επεξεργασίας και απόδοσης δεδομένων (τοπογραφία, φωτογραμμετρία, συστήματα γεωγραφικών πληροφοριών, βάσεις δεδομένων, χαρτογραφία), καθώς αυτά τα συγκεκριμένα αντικείμενα αντιμετωπίζονται στο πλαίσιο άλλων μαθημάτων του ΤΑΤΜ ΑΠΘ αλλά και συγγενών πανεπιστημιακών τμημάτων.

Για όσους θα ενδιαφερθούν να ασχοληθούν περισσότερο με το αντικείμενο, εκτός από τις βιβλιογραφικές αναφορές, που παρατίθενται μετά το τέλος κάθε κεφαλαίου, παρουσιάζεται στο τέλος του βιβλίου μια πλούσια βι-

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1. Η ΓΗ Ως ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ	5
1.1 Η έννοια της γης ως αντικειμένου καταγραφής	5
1.2 Χρήση γης	6
1.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης	8
1.3.1 Ορισμοί - Βασικές Έννοιες	8
1.3.2 Μορφές ιδιοκτησιακού καθεστώτος και δικαιώματα στη γη	12
1.3.3 Ειδικές περιπτώσεις	13
1.3.4 Ιδιοκτησιακές Διαφορές	14
1.4 Μεταβίβαση γης και απόκτηση δικαιωμάτων	15
1.4.1 Απόκτηση δικαιωμάτων	15
1.4.2 Μεταβίβαση	16
1.4.3 Δημοσιότητα	18
1.5 Κτηματική Διάρθρωση	19
1.6 Αξία γης	20
1.6.1 Γενικά	20
1.6.2 Παράγοντες διαμόρφωσης αξίας ακινήτων	21
1.6.3 Εκτίμηση Αξίας Ακινήτων	22
Βιβλιογραφία	23
2. ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΓΗΣ	25
2.1 Ιστορική εξέλιξη	25
2.2 Συστήματα καταγραφής γης	33
2.2.1 Γενικά	33
2.2.2 Βασικές αρχές συστημάτων καταγραφής της γης	34
2.2.3 Ταξινόμηση συστημάτων καταγραφής της γης	35
Βιβλιογραφία	42

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,