

ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΤΑ ΘΕΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΗΣ

Πότσιου Χρυσή

Δρ. Αγρονόμος-Τοπογράφος Μηχανικός

ΕΕΔΙΠ, Εργαστ. Φωτογραμμετρίας, Σχολή Αγρ.-Τοπογράφων Μηχανικών Ε.Μ.Π.,

μέλος του Bureau του UN/ECE WPLA , Vice Chair FIG com3

Τηλ: 2107722688, Fax: 2107722677, e-mail : chryssyp@survey.ntua.gr

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η πληροφορία που αφορά στα δικαιώματα ως προς την ιδιοκτησία, την αξία και την χρήση της γης θεωρείται εξίσου σημαντικό στοιχείο με την γεωμετρική/χαρτογραφική, την γεωλογική ή όποια άλλη θεματική γεωπληροφορία, η οποία υποστηρίζει την αιφόρο ανάπτυξη και την καλή διαχείριση της γης.

Στην εργασία αυτή γίνεται μια διερεύνηση για τον προσδιορισμό των σύγχρονων απόψεων στα θέματα Κτηματολογίου και Διαχείρισης Γης. Εξετάζονται θέματα που αφορούν στο θεσμικό, διοικητικό, νομικό, οικονομικό και τεχνικό πλαίσιο μέσα στο οποίο λειτουργούν οι αρμόδιοι οργανισμοί, δίνονται συμπεράσματα από τα προγράμματα κτηματολογίου που βρίσκονται σε εξέλιξη διεθνώς, επισημαίνονται σύγχρονα προβλήματα και ανάγκες και γίνονται προτάσεις για αντίστοιχο προβληματισμό και επίσπευση της ανάπτυξης σχετικής δραστηριότητας στην χώρα μας. Πιο συγκεκριμένα, εξετάζονται οι όροι βιωσιμότητα και ανταποδοτικότητα των αρμοδίων φορέων σε σχέση με την αποδοτικότητα και την αξιοπιστία των προσφερόμενων δεδομένων και υπηρεσιών, την ανάπτυξη της Αγοράς Ακινήτων και την σημασία της για την εθνική οικονομία, η επίδραση των τεχνολογικών εξελίξεων στην συλλογή και διάχυση της πληροφορίας και η δυνατότητα και τα πλεονεκτήματα εφαρμογής τους στο κτηματολόγιο (Internet, ηλεκτρονική υπογραφή, εθνική υποδομή χωρικών δεδομένων), εκπαιδευτικά θέματα και θέματα συντονισμού και συνεργασίας των συναρμόδιων υπηρεσιών.

Συγκρίνονται τα παραπάνω συμπεράσματα με την ελληνική πραγματικότητα ως προς τον σχεδιασμό και την πρόοδο του Εθνικού Κτηματολογίου, εντοπίζονται τα θετικά στοιχεία και οι αδυναμίες του προγράμματος, επισημαίνονται οι τομείς που σήμερα πλέον χρειάζονται αναπροσαρμογή και γίνονται προτάσεις ώστε το πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου να εκσυγχρονισθεί και να επαναποκτήσει αναπτυξιακό χαρακτήρα.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

Κτηματολόγιο, Συστήματα Διαχείρισης Γης, Αγορά Ακινήτων, Πολιτική Γης

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η γη είναι το σπουδαιότερο φυσικό αγαθό. Παράλληλα όμως αποτελεί ένα αντικείμενο με οικονομική διάσταση, το οποίο με βάση κάποιο νομικό πλαίσιο υπόκειται σε δικαιώματα *ιδιοκτησίας* και *χρήσης*. Τα δικαιώματα αυτά, υπόκεινται σε διαδικασίες αγοράς, πώλησης και φορολογίας και με αυτόν τον τρόπο αποτελούν την βάση της εθνικής οικονομίας στις χώρες της ελεύθερης αγοράς. Τα δικαιώματα επί της γης είναι λοιπόν εξίσου σημαντικά και στην πραγματικότητα αποτελούν

αναπόσπαστο τμήμα αυτής, όπως ακριβώς τα φυσικά της χαρακτηριστικά και οι κατασκευές, που υπάρχουν πάνω στην επιφάνειά της. (Dale and McLaughlin, 1999)

Η ύπαρξη μιάς σταθερής και αξιόπιστης πολιτικής για την διαχείριση της γης (έχουμε καθημερινά παραδείγματα από την έλλειψή της στην χώρα μας), η διασφάλιση των δικαιωμάτων, και η καλή διαχείρισή τους αποτελούν τις βασικές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της Αγοράς των Ακινήτων και την πραγματοποίηση ουσιαστικών και μακροχρόνιων επενδύσεων που υποστηρίζουν την οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας. Η διασφάλιση των δικαιωμάτων επιτυγχάνεται μέσω του απαραίτητου νομικού και θεσμικού πλαισίου (το οποίο υπάρχει στην χώρα μας από την ίδρυση του νέου Ελληνικού κράτους) και της πλήρους καταγραφής και συστηματικής τήρησης αυτών.

Η σύγχρονη διαχείριση και τήρηση της παραπάνω πληροφορίας προϋποθέτει την ύπαρξη ενός κτηματολογικού συστήματος (ή όπως συχνά αναφέρεται στην διεθνή βιβλιογραφία: ενός *Συστήματος Διαχείρισης Γης – Land Administration System*), το οποίο παρέχει *γρήγορα* και *αξιόπιστα* τα απαραίτητα στοιχεία. Ο παράγων χρόνος είναι πολύ σημαντικός ιδιαίτερα όταν πρόκειται για μεγάλες οικονομικές επενδύσεις. Η ανάγκη της γρήγορης πληροφόρησης γίνεται πιο επιτακτική στην σημερινή εποχή της παγκοσμιοποίησης, της έντονης ανταγωνιστικότητας, των τηλεπικοινωνιών, της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, του ηλεκτρονικού εμπορίου και της ελεύθερης διακίνησης των πολιτών προς επιλογή κατοικίας και εργασίας εντός ευρύτερων γεωγραφικών περιοχών, εκτός των συνόρων μιας χώρας.

Τα υπάρχοντα κτηματολογικά συστήματα διαφέρουν σε πολλά σημεία μεταξύ τους, σε θεσμικό, διοικητικό και οργανωτικό επίπεδο, π.χ. σε ποιού υπουργείου την αρμοδιότητα ανήκουν, αν είναι ένας ή περισσότεροι οι συναρμόδιοι φορείς (υποθηκοφυλακεία, γραφεία κτηματολογίου), στην διοικητική τους διάρθρωση, στον βαθμό ιδιωτικοποίησης ή συνεργασίας με τον ιδιωτικό τομέα, αν χρηματοδοτούνται άμεσα από το κράτος ή αν έχουν την ελευθερία να αναπτύσσουν επιχειρηματική δραστηριότητα. Ουσιαστικότερες όμως διαφορές προκύπτουν από την ύπαρξη διαφορετικής πολιτικής για την διαχείριση της γης σε κάθε χώρα, το διαφορετικό γενικό νομικό πλαίσιο, τον βαθμό διασφάλισης και εγγύησης των δικαιωμάτων που παρέχουν π.χ. συστήματα καταγραφής τίτλων, συστήματα καταγραφής συμβολαίων σε συνδυασμό με τις υπηρεσίες των συμβολαιογράφων, διαφορές στην δυνατότητα και στην ελευθερία πρόσβασης στα δεδομένα, διαφορετικοί περιορισμοί στην ιδιοκτησία, στην χρήση και στην δυνατότητα μεταβίβασης της γης. Ακόμη περισσότερο διαφέρουν σε εννοιολογικό και τεχνικό επίπεδο ως προς το είδος της πληροφορίας που καταγράφεται, π.χ. πώς ορίζεται και με ποιό τρόπο καταγράφεται η νομική και η γεωμετρική πληροφορία, αν υπάρχει και αν καταγράφεται η έννοια της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

Στις αρχές της δεκαετίας του '90 σημειώθηκε έντονη ερευνητική δραστηριότητα στα παραπάνω θέματα, αφενός λόγω των προγραμμάτων εκσυγχρονισμού και αυτοματοποίησης των κτηματολογίων της δυτικής Ευρώπης, αφετέρου λόγω της επιτακτικής ανάγκης των χωρών της ανατολικής Ευρώπης να περάσουν από την ελεγχόμενη οικονομία στην ελεύθερη αγορά. Η έννοια «αναπτυξιακό» κτηματολόγιο διαφέρει ανάλογα με τις εκάστοτε επικρατούσες πολιτικές απόψεις. Οι χώρες της ανατολικής Ευρώπης είχαν ήδη αναπτύξει Συστήματα Διαχείρισης Γης, «αναπτυξιακού» χαρακτήρα, όπως αυτός οριζόταν τότε από την συγκεκριμένη επικρατούσα πολιτική άποψη για την διαχείριση της γης (π.χ. η αξία της γης ήταν

συνάρτηση της γονιμότητας του εδάφους, κλπ), τα οποία όμως καμία σχέση δεν είχαν με την ιδιοκτησία, την διασφάλιση των δικαιωμάτων και την «αξία» της γης, όπως αυτά ορίζονται στην δύση. Επιπλέον, με την μετάβαση στο νέο σύστημα επιχειρήθηκε η αναδιανομή της γης στους πολίτες, επομένως όλα αυτά τα κτηματολογικά συστήματα χρειάζονταν μεγάλες και άμεσες αλλαγές.

Η έρευνα την εποχή εκείνη κατέληξε σε πολλές δημοσιεύσεις επιστημονικών άρθρων και μελετών και στην συγγραφή, από μια επιτροπή των Ηνωμένων Εθνών (UN/ECE Working Party on Land Administration), ενός τεύχους οδηγιών για την καλή Διαχείριση της Γης με τα γενικά συμπεράσματα των ερευνών. Σύμφωνα με τα παραπάνω, η διαμορφωμένη άποψη είναι ότι, παρά τις αναρίθμητες υπάρχουσες διαφορές μεταξύ των κτηματολογικών συστημάτων, η βασική πληροφορία που διαχειρίζονται τα περισσότερα αναπτυξιακά κτηματολογικά συστήματα στην ελεύθερη οικονομία είναι: α) ιδιοκτησιακό καθεστώς και άλλα δικαιώματα, β) χρήση γης, και γ) αξία της γης, μονοσήμαντα συνδεδεμένη με την μοναδιαία επιφάνεια γης που είναι το ακίνητο (UN/ECE 1996). Η κτηματολογική αυτή πληροφορία, η οποία είναι σήμερα ψηφιακή, είναι πάντοτε μονοσήμαντα συνδεδεμένη με τον χάρτη, και θεωρείται επομένως γεωπληροφορία ή χωρική πληροφορία. Ένα από τα σημαντικά πλεονεκτήματα της κτηματολογικής πληροφορίας είναι το γεγονός ότι συνήθως παρέχεται σε εθνική κάλυψη και αφορά σε μεγάλες κλίμακες, και με αυτήν την έννοια τα κτηματολογικά συστήματα αποτελούν συνήθως το βασικό υπόβαθρο της εθνικής υποδομής χωρικών δεδομένων μιας χώρας. Πρέπει να σημειωθεί, ότι σήμερα η γεωμετρική ακρίβεια και η πληρότητα των χαρτογραφικών λεπτομερειών δεν θεωρούνται απαραίτητα στοιχεία για να λειτουργήσει η κτηματολογική πληροφορία ως βασικό υπόβαθρο της εθνικής υποδομής χωρικών δεδομένων. Το σημαντικότερο πλεονέκτημά της είναι ότι παρέχει ένα υπόβαθρο χωρικών πληροφοριών σε εθνικό επίπεδο, πάνω στο οποίο εκτός από την υπάρχουσα κτηματολογική πληροφορία, μπορεί να προστεθεί και άλλη (value added) από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς και να χρησιμοποιηθεί έτσι για πολλούς και διαφορετικούς αναπτυξιακούς σκοπούς.

Είναι φυσικό ότι όσο περισσότερο χρησιμοποιείται η βασική αυτή χωρική πληροφορία τόσο μεγαλύτερο είναι το οικονομικό όφελος γενικά για τον δημόσιο αλλά και τον ιδιωτικό τομέα και αυτός είναι ο στόχος της ύπαρξης μίας εθνικής υποδομής χωρικών δεδομένων (Πότσιου, 2002). Είναι αντιληπτό ότι η λεπτομερής, υψηλής ακρίβειας και χρονοβόρα συλλογή και τήρηση χωρικών δεδομένων σε εθνικό επίπεδο δεν μπορεί, λόγω του υψηλού απαιτούμενου κόστους και χρόνου, να αποτελέσει τον κυρίαρχο στόχο για την ίδρυση του κτηματολογίου, ο οποίος είναι η *ταχεία ανάπτυξη και η εξυπηρέτηση της Αγοράς Ακινήτων και της διαχείρισης της γης σε εθνική κλίμακα με σκοπό την αειφόρο οικονομική ανάπτυξη της χώρας*.

Η συγκεκριμένη εργασία εστιάζεται στην διερεύνηση της εξέλιξης των σύγχρονων τάσεων στα θέματα του κτηματολογίου και της διαχείρισης γης και την επισήμανση των βασικότερων προβλημάτων και αναγκών στις οποίες εστιάζεται η διεθνής επιστημονική και ερευνητική δραστηριότητα σήμερα, την σύγκριση αυτών με το πρόγραμμα ίδρυσης του Εθνικού Κτηματολογίου στην Ελλάδα με σκοπό την επισήμανση κοινών στόχων και σημείων επαφής με την διεθνή πραγματικότητα και την διατύπωση προτάσεων για ενίσχυση του προβληματισμού και της ανάπτυξης αντίστοιχης δραστηριότητας, ώστε να εδραιωθεί κοινή γλώσσα επικοινωνίας μεταξύ των εμπλεκόμενων και συναρμόδιων φορέων.

2. ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Το κτηματολόγιο και η διαδικασία ίδρυσης του δεν είναι μονοσήμαντες έννοιες, ούτε υπάρχουν συγκεκριμένες λύσεις (UN/ECE, 1996). Όπως ήδη αναφέρθηκε οι διαφοροποιήσεις είναι αναρίθμητες, και τα μοντέλα που βρίσκονται σε λειτουργία είναι όσα περίπου και οι χώρες. Έχουν παρ' όλα αυτά πολλά κοινά σημεία, κοινούς στόχους, κοινές γενικές αρχές και πολιτικές. Για τον λόγο αυτό η διεθνής έρευνα στο συγκεκριμένο αντικείμενο παρουσιάζει σήμερα συγκλίνουσες τάσεις και κατευθύνσεις. Πολύ δύσκολα μπορεί να χαρακτηριστεί κάποια επιλογή ως επιστημονικά λανθασμένη, είναι όμως εύκολο να κριθεί ως *αποτελεσματική ή όχι, τεκμηριωμένη ή όχι, περισσότερο ή λιγότερο επιτυχημένη*, όταν οι στόχοι ολοκληρώνονται μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα (υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία διαφόρων προγραμμάτων σε εξέλιξη) και όταν δίνονται ποσοτικά οικονομικά στοιχεία που τεκμηριώνουν την συγκεκριμένη άποψη και τις συγκεκριμένες τεχνικές και πολιτικές επιλογές ανάλογα με το αναμενόμενο όφελος (Molen, 2003). Η γνώση και η εμπειρία που αντλείται από τις διεθνείς αντίστοιχες δραστηριότητες αναλύεται στις διεθνείς επιστημονικές επιτροπές και τα πορίσματα των αναλύσεων αυτών οδηγούν την σύγχρονη ερευνητική δραστηριότητα στο συγκεκριμένο αντικείμενο.

Κατά τον σχεδιασμό κτηματολογικών προγραμμάτων όλες οι χώρες λαμβάνουν υπόψη τους τις διεθνείς τάσεις, πάντοτε όμως με *σοβαρή κριτική άποψη* ως προς την δυνατότητα εφαρμογής τους στο τοπικό περιβάλλον, την καταλληλότητα τους και την συμβατότητα ως προς τις ιδιαίτερες οικονομικές, πολιτικές και πολιτισμικές συνθήκες. Πρέπει να επισημανθεί ότι ακόμη και η υιοθέτηση των κοινά αποδεκτών διεθνώς απόψεων δεν διασφαλίζει την επιτυχία, δεδομένου ότι ο τρόπος εφαρμογής τους ή ο τρόπος που η τοπική κοινωνία τις αντιλαμβάνεται και τις ερμηνεύει, πολλές φορές ανάλογα με τις επικρατούσες παλαιές απόψεις, μπορεί να οδηγήσει σε αστοχίες, διαστρεβλώσεις, διασπάθιση των οικονομικών πόρων με τελικά σε αντίθετα αποτελέσματα. Πρέπει να γίνει αντιληπτό ότι καινοτομίες, σύγχρονες απόψεις και επιλογές εφαρμοζόμενες με παλαιού τύπου πολιτικές απόψεις και πρακτικές οδηγούν σε αρνητικά αποτελέσματα. Κάθε επιλογή κρίνεται εκ του αποτελέσματος και βέβαια τα αποτελέσματα δεν φαίνονται γρήγορα στα μακρόπνοα προγράμματα. Τότε όμως είναι συνήθως αργά. Για τον λόγο αυτό σε κάθε σύγχρονο σχεδιασμό προβλέπεται σαφές και σύντομο χρονοδιάγραμμα (short term projects), με σκοπό την ταχύτερη γενική κάλυψη της χώρας, και πυκνά στάδια αξιολόγησης της προόδου και διαδικασιών επαναπροσδιορισμού των προτεραιοτήτων και των στόχων. Παράλληλα, προβλέπονται ανεξάρτητοι μηχανισμοί συνεχούς βελτίωσης της ποιότητας ανάλογα με τις ειδικές ανάγκες ανά περιοχή.

Η επιτυχία εναπόκειται στον συνδυασμό επιστημονικών γνώσεων, ωριμότητας και εμπειρίας, δυνατότητας αντίληψης και εφαρμογής των διεθνών εξελίξεων, συντονισμένων ενεργειών, καθώς και ειδικών γνώσεων σχετικά με την διαχείριση γης, την ιστορία της και την ισχύουσα κατάσταση ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά (πολιτικά, νομικά, τεχνικά, οικονομικά, επαγγελματικά) κάθε χώρας. Παρακάτω γίνεται μια προσπάθεια ανάλυσης και κατηγοριοποίησης των γενικών κατευθύνσεων της διεθνούς δραστηριότητας.

2.1. Ανανέωση της Τεχνολογίας και Ανάπτυξη Επιχειρηματικής Προσέγγισης

Όλα τα προγράμματα διαχείρισης γης διεθνώς κατά την διάρκεια της τελευταίας εικοσαετίας εστίασαν στην ίδρυση (σε χώρες που δεν υπήρχε κτηματολόγιο) ή την επανίδρυση (στις ανατολικές Ευρωπαϊκές χώρες), και στον εκσυγχρονισμό των κτηματολογικών συστημάτων (στις αναπτυγμένες χώρες). Όλα τα κονδύλια δαπανήθηκαν για τα συστήματα και την εκπαίδευση των εμπλεκομένων ως προς την χρήση των νέων τεχνολογιών, χωρίς σχεδόν καμία προσπάθεια ανάπτυξης μιας μακροπρόθεσμης στρατηγικής για επίτευξη ανταποδοτικότητας και βιωσιμότητας των προγραμμάτων αυτών και των αντίστοιχων φορέων-οργανισμών.

Τα προϊόντα και οι υπηρεσίες του κτηματολογίου, στην αρχή της δεκαετίας '90 εθεωρούντο ως αποκλειστική ευθύνη και υποχρέωση της πολιτείας. Και αυτό γιατί το κτηματολόγιο έχει κοινωνικό χαρακτήρα (π.χ. διασφάλιση των δικαιωμάτων, προστασία περιβάλλοντος, τον έλεγχο και την διαφάνεια στις χρήσεις γης, την ανάπτυξη υποβαθμισμένων περιοχών και την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων σε αυτές με παράλληλη χαρτογράφηση απομονωμένων περιοχών, την διευκόλυνση των επενδύσεων, την οργάνωση της αγοράς ενοικίων αγροτικής γης και αστικών ακινήτων κλπ) αλλά ταυτόχρονα σχετίζεται και με την φορολογία ακινήτων, και αφού οι πολίτες ήδη πληρώνουν τους αντίστοιχους φόρους δεν φαινόταν λογικό να επωμισθούν πρόσθετα οικονομικά βάρη. Άρα, το όλο σύστημα του κτηματολογίου και της διαχείρισης γης εθεωρείτο αυτονόητο ότι πρέπει να χρηματοδοτείται από το κράτος, ως αντάλλαγμα των φόρων που πληρώνουν οι πολίτες.

Από τότε όμως οι απόψεις έχουν αλλάξει κατά πολύ. Σήμερα σε πολλές χώρες τα προγράμματα αυτά αντιμετωπίζουν κρίση δεδομένου ότι η σχετική τεχνολογία και οι μέθοδοι της δεκαετίας του 1990 θεωρούνται ξεπερασμένες. Έχει γίνει αντιληπτό ότι η τεχνολογία αυτή πρέπει να αντικατασταθεί, με συνέπεια να αναζητούνται τρόποι και μέθοδοι ανεύρεσης πόρων για την «ανανέωση της τεχνολογίας» (technology refresh) (Dale, 2003).

Είναι δεδομένο ότι οι εθνικοί πόροι σε κάθε χώρα είναι περιορισμένοι. Για να ικανοποιηθούν οι αυξανόμενες απαιτήσεις χρειάζονται χρήματα και αυτά δεν μπορεί παρά να προέλθουν είτε από την γενική φορολογία, αν προκύψουν από τον κρατικό προϋπολογισμό, είτε από όσους ωφελούνται άμεσα (τους χρήστες) από το κτηματολογικό σύστημα και τις υπηρεσίες του, με ειδική χρέωση των εκάστοτε παρεχόμενων υπηρεσιών και προϊόντων.

Άλλοι λόγοι, πλὴν της ανάγκης ανανέωσης της τεχνολογίας, που συνηγορούν στην υιοθέτηση επιχειρηματικής πολιτικής είναι για παράδειγμα:

- α) η αύξηση των χρηστών της ψηφιακής κτηματολογικής πληροφορίας, εντός και εκτός των συνόρων μιας χώρας
- β) η ανάγκη για καλλίτερη αξιοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού,
- γ) ο ανταγωνισμός με τις άλλες δημόσιες υπηρεσίες ως προς το ύψος χρηματοδότησης από κυβερνητικά κονδύλια, και ο βαθμός συνεργασίας μεταξύ τους,
- δ) το γεγονός ότι μερικές κοινωνικές ομάδες μέσα στην ίδια χώρα ωφελούνται περισσότερο από άλλες από τις συγκεκριμένες υπηρεσίες του κτηματολογίου άρα όταν το έργο χρηματοδοτείται από το κράτος (δηλαδή από έσοδα φόρων) υπάρχει

κάποια κοινωνική ανισότητα ως προς τα οφέλη που αποκομίζουν, που πρέπει να αντιμετωπισθεί με μια διαβάθμιση στην συμμετοχή των πολιτών στα έξοδα.

Από σχετική έρευνα, προκύπτει ότι μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών επιτυγχάνεται με:

- «ιδιωτικοποιήσεις» των φορέων, πάντοτε όμως με τον έλεγχο από το κράτος των παρεχόμενων υπηρεσιών και των ανώτατων επιτρεπτών εσόδων των αρμόδιων οργανισμών λόγω διατήρησης από αυτούς του μονοπωλίου (π.χ. το κτηματολόγιο της Ολλανδίας, Land Registry Αγγλίας),
- ανάπτυξη κοινής πολιτικής (joint-up policy) με συστηματικές συνεργασίες μεταξύ των συναφών υπηρεσιών του δημόσιου τομέα για κοινά προγράμματα με σκοπό την δημιουργία και χρήση κοινής πληροφορίας και στόχο τον καταμερισμό του κόστους αλλά την δημιουργία εσόδων για τις ίδιες τις υπηρεσίες, (Public-Public-Partnership) π.χ. η συνεργασία του κτηματολογίου με το πρόγραμμα IACS στην Ισπανία (Miron Perez, 2003), και με
- συνεργασίες μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (Public-Private-Partnership).

Σήμερα επικρατεί πλέον η άποψη, ότι κάθε δημόσια υπηρεσία θα πρέπει να είναι μερικώς ή πλήρως αυτοχρηματοδοτούμενη (να επιτυγχάνεται δηλαδή μερική ή πλήρης ανταποδοτικότητα), ή διαφορετικά θα πρέπει να υφίσταται σαφής και αναλυτική τεκμηρίωση του αναμενόμενου οφέλους από τις επιλογές ως προς τα έξοδα, να υπάρχουν δηλαδή μετρήσιμα οικονομικά οφέλη (tangible benefits) (Molen, 2003, Dale 2003, Onsrud 2003). Ακόμη, στην τελευταία περίπτωση οι απαιτήσεις για άμεση αποτελεσματικότητα είναι πρωταρχικής σημασίας και η πεποίθηση είναι ότι αυτό επιτυγχάνεται καλλίτερα υιοθετώντας αρχές και πρακτικές του επιχειρηματικού κόσμου.

Αρκετός προβληματισμός, καθώς και πολιτικές και ιδεολογικές αντιπαραθέσεις έχουν σημειωθεί ως προς τον βαθμό ανταποδοτικότητας και την επιθυμητή ισορροπία στις δαπάνες μεταξύ κυβερνητικών κονδυλίων και άλλων πηγών χρηματοδότησης και ως προς το τι πραγματικά επιθυμούμε να πετύχουμε με την υιοθέτηση επιχειρηματικής πολιτικής. Ανεξαρτήτως όμως όλων των πιθανών πολιτικών και ιδεολογικών διαφορών, η έννοια της βιωσιμότητας φαίνεται ότι έχει καθιερωθεί. Αλλά το ερώτημα που παραμένει είναι: πως είναι δυνατόν να επιτευχθεί η βιωσιμότητα όταν υπάρχει τόσο επιτακτική ανάγκη για ανανέωση της τεχνολογίας και μεθοδολογίας κάθε τέσσερα με πέντε χρόνια.

Το χρονικό αυτό διάστημα είναι περίπου ταυτόσημο με την διάρκεια των κυβερνήσεων, γεγονός που οδηγεί σε ακόμη μεγαλύτερη πολυπλοκότητα και στην πιθανότητα αντικατάστασης της τεχνολογίας και αλλαγής πορείας των προγραμμάτων που βρίσκονται σε εξέλιξη, παράλληλα με ενδεχόμενες διοικητικές ή πολιτικές αλλαγές.

Ο βαθμός ανταποδοτικότητας και βιωσιμότητας που έχει επιτευχθεί στα κτηματολόγια και τους χαρτογραφικούς οργανισμούς της Ευρώπης διαφέρει σημαντικά. Μπορεί να διακριθούν οι παρακάτω περιπτώσεις:

- η πιο προχωρημένη περίπτωση της Ολλανδίας και άλλων δυτικών οργανισμών όπου όχι μόνο έχει επιτευχθεί πλήρης κάλυψη των εξόδων (λειτουργικών, τήρησης, ικανοποίησης των πελατών, χρηματοδότησης προγραμμάτων στην χώρα ή στο εξωτερικό (customers' satisfaction), ανανέωση εξοπλισμού, κλπ) αλλά

υπάρχουν και σημαντικά κέρδη, τα οποία με βάση την διοικητική ανεξαρτησία παραμένουν στις αρμόδιες υπηρεσίες και επενδύονται εντός των ίδιων οργανισμών (Welter, 2001)

- η περίπτωση της μερικής ανταποδοτικότητας, που ισχύει στις περισσότερες υπηρεσίες κτηματολογίου της δυτικής Ευρώπης, όπου τα γραφεία κτηματολογίου καλύπτουν σχεδόν όλα τα λειτουργικά έξοδα – έξοδα τήρησης από τις μεταβιβάσεις και την πώληση δεδομένων, όσων από αυτά θεωρούνται εμπορεύσιμα ή εμπιστευτικώς εμπορεύσιμα
- η περίπτωση όπου οι χρήστες πληρώνουν το κόστος διάθεσης των δεδομένων αλλά όχι και το κόστος συλλογής. Αυτό ισχύει για τους χαρτογραφικούς οργανισμούς, και
- η περίπτωση της αποκλειστικής χρηματοδότησης από το κράτος.

Υπάρχουν ακόμη πολλά δύσκολα θέματα υπό διερεύνηση για την ανάπτυξη περισσότερης ανταποδοτικότητας και για την διευκόλυνση του πολίτη κατά τις μεταβιβάσεις ακινήτων, όπως π.χ. ο τρόπος συνεργασίας ή οι πιθανές συνενώσεις των υπηρεσιών (υποθηκοφυλακείων, κτηματολογίου, τοπικής αυτοδιοίκησης, υπουργείου Γεωργίας, γεωλογικές υπηρεσίες, κλπ για την δημιουργία one stop shop), η ρύθμιση των θεμάτων σχετικά με τα προσωπικά δεδομένα και ποιά πληροφορία μπορεί να θεωρηθεί δημόσια και εμπορεύσιμη σύμφωνα με τις οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Με την παραπάνω ανάλυση προκύπτει ότι η έννοια της βιωσιμότητας και της επιχειρηματικής προσέγγισης στους περισσότερους ευρωπαϊκούς οργανισμούς έχει προς το παρόν επικεντρωθεί στην ανάπτυξη μηχανισμών βελτίωσης της *αποδοτικότητας του προσωπικού, της ποιότητας και καταλληλότητας υπηρεσιών και δεδομένων*, και της *αξιοπιστίας και ασφάλειας κατά την χρήση*, ενώ η προσπάθεια για ανταποδοτικότητα επικεντρώνεται στην ανάπτυξη μεθόδων μέτρησης κόστους-οφέλους για την αποδεικτική και ορθολογική τεκμηρίωση των δαπανών.

2.2. Χρήση Τεχνολογιών και Μεθόδων Χαμηλού Κόστους

Το κόστος που απαιτείται για την ίδρυση ψηφιακών συστημάτων για την διαχείριση γης σε εθνικό επίπεδο για οποιαδήποτε χώρα είναι γεγονός ότι είναι σχετικά μεγάλο και η ίδρυση απαιτεί χρονικό διάστημα αρκετών ετών. Αυτό έχει ως συνέπεια οποιοδήποτε πρόγραμμα αυτού του είδους να βρίσκεται κάτω από μεγάλη οικονομική πίεση και βέβαια τα πράγματα δυσκολεύουν όσο το επίπεδο ευημερίας της χώρας είναι χαμηλότερο.

Για τους λόγους που αναφέρθηκαν παραπάνω, την ραγδαία δηλαδή εξέλιξη της τεχνολογίας και παράλληλα τον συνεχιζόμενο περιορισμό των διαθέσιμων οικονομικών κονδυλίων, η διεθνής δραστηριότητα έχει προσανατολισθεί στην άποψη ότι αυτού του τύπου τα μακρόπνοα προγράμματα σε εθνικό επίπεδο έχουν πολλές δυσκολίες και δεν έχουν εκ των πραγμάτων πολλές πιθανότητες επιτυχούς έκβασης. Οι λόγοι που οδηγούν στην άποψη αυτή είναι πρώτα το γεγονός ότι συνήθως δεν είναι εξασφαλισμένοι από την αρχή οι συνολικά απαιτούμενοι πόροι για την ολοκλήρωση του έργου και δεύτερο το ότι κατά την διάρκεια εκπόνησης ενός μακρόπνοου έργου αλλάζουν ριζικά οι συνθήκες.

Οι κυβερνήσεις, οι διοικήσεις, οι πολιτικές επιλογές, τα τεχνικά θέματα, τα νομικά θέματα, και οι προτεραιότητες και οι ανάγκες αλλάζουν γρήγορα. Αν στα παραπάνω προστεθεί το σύνηθες φαινόμενο του ελλιπούς αρχικού σχεδιασμού και μη πρόβλεψης πολλών από τις δυσκολίες που ανακύπτουν κατά την πορεία, δεν υπάρχει αμφιβολία ότι η *διάρκεια* των προγραμμάτων στην σύγχρονη εποχή πρέπει να είναι μικρή και ο σχεδιασμός τους απλός και να έχει όσον το δυνατόν πιο ολοκληρωμένη μορφή, με την παράλληλη πρόβλεψη για μελλοντικές βελτιώσεις.

Οι διεθνείς ανάγκες την τελευταία δεκαετία έχουν δείξει ότι η έρευνα πρέπει να εστιαστεί στον προσδιορισμό «χαμηλού κόστους» (cost effective /low cost) μεθόδων και εργαλείων για την συλλογή και διαχείριση της κτηματολογικής και χωρικής πληροφορίας, οι οποίες θα είναι προσαρμόσιμες στην κάθε περίπτωση (Tibaijuka, 2002). Ο όρος αυτός ερμηνεύεται ως: «καλά, δηλαδή ικανοποιητικά, αποτελέσματα σε συντομότερο χρονικό διάστημα και με χαμηλότερο προϋπολογισμό», άρα μεγαλύτερη παραγωγικότητα (Potsiou, Ioannidis, 2003). Αυτό δεν σημαίνει αναγκαστικά φθηνά όργανα ή χαμηλής ποιότητας έργο, εξάλλου τα όργανα και η τεχνολογία συλλογής δεδομένων αποτελούν ένα μόνο μέρος του κόστους, οι απαιτούμενες ανθρωποώρες, άρα η ακολουθούμενη μεθοδολογία είναι αυτό που στοιχίζει ακριβώς την σημερινή εποχή (Foster, 1998). Το κρίσιμο σημείο βρίσκεται στον προσδιορισμό της απαραίτητης ποιότητας των αποτελεσμάτων με βάση την ιεράρχηση των σημερινών και των προβλεπόμενων μελλοντικών αναγκών που καλείται να αντιμετωπίσει το έργο, τον σωστό στρατηγικό σχεδιασμό, την επίτευξη των απαραίτητων συνεργασιών και την πρόβλεψη της δυνατότητας αναβάθμισης και βελτίωσης του αποτελέσματος στο μέλλον. Αυτό είναι ένα σοβαρό αντικείμενο του κλάδου των Τοπογράφων Μηχανικών και ένας νέος ρόλος τον οποίον καλείται να υπηρετήσει με συνέπεια και ευστροφία σε ένα συνεχώς εξελισσόμενο περιβάλλον (FIG, 1996).

Ομόφωνα η διεθνής ερευνητική δραστηριότητα επισημαίνει την ανάγκη ύπαρξης σαφούς προσδιορισμού του σκοπού κάθε σχετικού προγράμματος ίδρυσης ή επανίδρυσης κτηματολογικών συστημάτων. Προτεραιότητα σήμερα για παράδειγμα, είναι η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων, ενώ στις ανατολικές χώρες της Ευρώπης κατά το προηγούμενο καθεστώς ήταν η διαχείριση των καλλιεργειών, ο έλεγχος των χρήσεων γης και η εκτίμηση της αξίας της γης ανάλογα με την γονιμότητα, και στην δύση παλαιότερα ήταν η καταγραφή της γης με σκοπό την επιβολή φόρων στην ακίνητη περιουσία και αργότερα προστέθηκαν η προστασία του περιβάλλοντος, η παρακολούθηση των χρήσεων γης και των επιπτώσεων από την ανάπτυξη, η χρήση της χωρικής πληροφορίας για άλλες εφαρμογές.

Η περιγραφή του σκοπού για να είναι τεκμηριωμένη και να πείθει την εκάστοτε πηγή χρηματοδότησης απαραίτητα πρέπει να συνοδεύεται από σαφή τεχνικό - οικονομική ανάλυση όλων των επιμέρους επιλογών (Onsrud, 2003, Hernandez, 2003, Molen, 2003, Potsiou, 2003), ποιά π.χ. θα είναι το κόστος σε σχέση με το όφελος στην περίπτωση που επιλέγουμε την μετάβαση από ένα σύστημα συμβολαίων σε ένα σύστημα τίτλων, ή όταν επιλέγουμε να συνενώσουμε τα υποθηκοφυλακεία με τα κτηματολογικά γραφεία, τι σημαίνουν οι διοικητικές και κοινωνικές επιλογές αυτές σε χρονικές καθυστερήσεις, σε δαπάνες, σε λειτουργικά έξοδα αλλά και πόσο βοηθάνε την βελτίωση της αγοράς ακινήτων και τελικά την οικονομική ανάπτυξη της χώρας;

Καμιά επιλογή τέτοιου είδους δεν θεωρείται πιά σωστή από μια άλλη, για παράδειγμα σε πολλές περιπτώσεις, όπως στο Ολλανδικό σύστημα, ο συνδυασμός ενός εκσυγχρονισμένου συστήματος καταγραφής συμβολαίων με ένα ισχυρό και αξιόπιστο σύστημα συμβολαιογράφων αποδεδειγμένα παρέχει ισοδύναμη διασφάλιση δικαιωμάτων αλλά και ταχύτητας εξυπηρέτησης της αγοράς ακινήτων, με ένα σύστημα τίτλων (Molen, 2003).

Οι τεχνικές επιλογές ως προς την μεθοδολογία (ουσιαστικά η επιλογή της ζητούμενης ακρίβειας κατά την σύνταξη αλλά και του τρόπου συλλογής, διαχείρισης και λειτουργίας) που θα ακολουθηθεί για την εκπόνηση τέτοιων έργων απαιτούν περίσκεψη, ιδιαίτερα επειδή αφορούν σε χρήματα του δημοσίου. Σύμφωνα με τις σύγχρονες απόψεις ο ιδιωτικός τομέας παίζει αποφασιστικό ρόλο στην διαδικασία ίδρυσης του έργου. Οι νέες τεχνολογίες πρέπει να δοκιμάζονται απαραίτητα σε πιλοτικές μικρές εφαρμογές πριν αποφασισθεί να χρησιμοποιηθούν ευρέως σε εθνική κλίμακα. Σε πολλές περιπτώσεις το θέμα της υψηλής ποιότητας, ακρίβειας και πληρότητας ως προς τις τοπογραφικές λεπτομέρειες, αν και πολύ χρήσιμο, θα πρέπει να θυσιαστεί όταν πρόκειται για μείωση του χρόνου και του συνολικού κόστους ώστε να επιτευχθεί ταχύτερα κάλυψη σε εθνικό επίπεδο.

Η χρήση του διαδικτύου, η καθιέρωση της ηλεκτρονικής υπογραφής και τα καινούργια εργαλεία διάχυσης δεδομένων, όπως το Open GIS, διαγράφουν την ανάγκη της ίδρυσης ηλεκτρονικής αγοράς ακινήτων, η οποία επιταχύνει ακόμη περισσότερο την διαδικασία των μεταβιβάσεων, αυξάνοντας την αποτελεσματικότητα, την αποδοχή και την αξιοπιστία του συστήματος, ενώ ταυτόχρονα συμβάλλει σημαντικά στην μείωση των λειτουργικών εξόδων. Αξιόλογα παραδείγματα προς αυτήν την κατεύθυνση δεν έχουν μόνον οι ανεπτυγμένες χώρες της δυτικής Ευρώπης αλλά και οι υπό ένταξη στην ΕΕ χώρες, όπως η Λιθουανία (UN/ECE WPLA, 2003a).

2.3. Ανάπτυξη της Αγοράς Ακινήτων - Επενδύσεις

Ο βασικότερος λόγος ίδρυσης κτηματολογίου είναι όπως προαναφέρθηκε η δυνατότητα ύπαρξης ενός συστήματος που με ταχύτητα και με όσο το δυνατόν λιγότερη γραφειοκρατική διαδικασία θα υποστηρίζει αξιόπιστα την αγορά ακινήτων και θα βοηθά την οικονομική ανάπτυξη της χώρας με την διασφάλιση των επενδύσεων. Ο σημαντικότερος παράγων για την προσέλκυση επενδύσεων είναι η ταχύτητα και η αξιοπιστία (Foster 2003).

Η αγορά ακινήτων μπορεί και λειτουργεί πολύ καλά σε προηγμένες χώρες της δυτικής Ευρώπης, χωρίς κατ' ανάγκη μεγάλη ακρίβεια και τοπογραφική πληρότητα των κτηματολογικών χαρτών όταν βεβαίως έχει προβλεφθεί μια διαδικασία με ενιαίες προδιαγραφές ώστε να αντιμετωπίζονται οι επιμέρους περιπτώσεις σποραδικά και όπου προκύπτει ανάγκη. Η κάλυψη σε εθνικό επίπεδο είναι πιο σημαντικό θέμα για την αγορά ακινήτων από την γεωμετρική ακρίβεια (Onsrud, 2003). Τα γενικά όρια (general boundaries) ή διαφορετικά ο προσδιορισμός των ορίων με μικρότερη γεωμετρική ακρίβεια είναι επιστημονικά αποδεκτός όταν πρόκειται για ένα περιβάλλον ήδη ανεπτυγμένο και διαμορφωμένο, όπως π.χ. οι αστικές περιοχές ή οι καλλιεργημένες εκτάσεις / αγροτικές περιοχές, όπου κατά κανόνα δεν υπάρχει αβεβαιότητα ή μεταβλητότητα.

Ένας πολύ σημαντικός προβληματισμός σε πολλές χώρες σήμερα είναι οι περιορισμοί στην δυνατότητα απόκτησης γης από ξένους υπηκόους ή η προσέλκυση επενδύσεων από το εξωτερικό και πως αυτό αντιμετωπίζεται. Οι ξένες επενδύσεις θεωρούνται ένας σημαντικός παράγων για την ώθηση της οικονομίας μιας χώρας. Για τον λόγο αυτό η προσοχή τείνει να εστιάζεται περισσότερο στον έλεγχο και στον καθορισμό των χρήσεων γης και στο ποιός τελικά διατηρεί το δικαίωμα αυτού του ελέγχου και όχι στο ποιός θα είναι ο ιδιοκτήτης της γης, αν θα είναι δηλαδή εγχώριος ή ξένος.

Πολλές χώρες της Αφρικής, της Μέσης Ανατολής, της Ασίας, της Νότιας Αμερικής, Κεντρικής Αμερικής, Καραϊβικής, αλλά και της Νότιας και Ανατολικής Ευρώπης, αντιμετωπίζουν θέματα αυθαίρετης δόμησης, όλων των ειδών (καταπάτηση δημόσιας γης, αλλαγή της χρήσης, κατάτμηση, επέκταση ορόφων, κλπ, απολύτως αντίστοιχα με την χώρα μας) σε μεγάλη έκταση, και αυτό για διάφορους λόγους μεταξύ των οποίων η φτώχεια, η μετανάστευση, η έντονη γραφειοκρατία, οι αναρίθμητοι περιορισμοί και γενικώς η δυσκίνητη και χρονοβόρα νομική διαδικασία (π.χ. στο Περού για να αποκτήσει κανείς νόμιμο σπίτι απαιτούνται 5 στάδια εκ των οποίων μόνο το πρώτο περιέχει 207 διαφορετικές ενέργειες!). Είναι γνωστό ότι από την στιγμή που επιλέγει κανείς την εκτός νομιμότητας οδό με βάση τις επικρατούσες διαδικασίες είναι πολύ δύσκολη έως αδύνατη η επαναφορά στην νομιμότητα. Από την άλλη πλευρά, σύμφωνα με εκτιμήσεις διεθνώς αναγνωρισμένων οικονομικών μελετών, που έγιναν σε χώρες όπως, η Αίγυπτος, η Βραζιλία, το Περού, οι Φιλιππίνες και οι πρώην κομμουνιστικές χώρες, έχουν δείξει ότι το σύνολο της αξίας των αυθαιρέτων -εκτός νόμου - ακινήτων είναι τουλάχιστον 9.3 τρισεκατομμύρια USD, ποσό που αντιστοιχεί σε 46 φορές τα δάνεια της Διεθνούς Τράπεζας τα τελευταία 30 χρόνια, ή αλλιώς εκφρασμένο είναι εκατονταπλάσιο του συνόλου της εξωτερικής βοήθειας ή του εξωτερικού χρέους ή πολλαπλάσιο όλων των κυβερνητικών κεφαλαίων κάθε μιάς απ' αυτές τις χώρες, γεγονός που δεν είναι εύκολο να παραβλέψουν οι κυβερνήσεις. Έντονη ερευνητική δραστηριότητα σημειώνεται ως προς αυτά τα νομικά και οικονομικά θέματα για την ανεύρεση νέων νομικών λύσεων, κινήτρων και διαδικασιών για την διασφάλιση των δικαιωμάτων και την δυνατότητα ένταξης σε ένα νομικό πλαίσιο. Η συστηματοποίηση και η ένταξη στην νομιμότητα, με παράλληλη ένταξη στο κτηματολόγιο των «προβληματικών αστικών περιοχών», απελευθερώνουν ένα σημαντικό δεσμευμένο νεκρό κεφάλαιο (dead capital) δίνοντας έτσι την δυνατότητα για την ανάπτυξη της αγοράς, την διενέργεια νόμιμων μεταβιβάσεων, χορήγησης δανείων για επενδύσεις μέσω υποθηκών και φυσικά την είσπραξη εσόδων από το κράτος μέσω όλων των παρεχόμενων υπηρεσιών και με την επιβολή της σχετικής φορολογίας, η οποία προς το παρόν διαφεύγει ενώ ταυτόχρονα αντ' αυτής λειτουργούν άλλες γνωστές διαδικασίες. *«Η κατάσταση στις χώρες που αντιμετωπίζουν σήμερα προβλήματα αυθαίρετης δόμησης μπορεί να συγκριθεί με την κρίση που αντιμετώπιζαν οι προηγμένες δυτικές χώρες κατά την βιομηχανική επανάσταση, όταν ακόμη υπήρχε η μαφία, η μαύρη αγορά, η φτώχεια και η στυγερή απαξίωση του νόμου. Οι δυτικές χώρες βρήκαν το κλειδί για την ανάπτυξη πριν από 150 χρόνια, το ερώτημα είναι αν αυτές οι χώρες που έχουν το πρόβλημα τώρα θα αποφασίσουν να βρουν νομικές διαδικασίες να περάσουν την υπάρχουσα κατάσταση στην νομιμότητα ή αν θα επιλέξουν να συνεχίσουν να συντηρούν την αναρχία»* (de Soto, 2000). Στους οικονομικούς κύκλους επικρατεί η άποψη ότι η νομιμοποίηση που επιτυγχάνεται με την ίδρυση και λειτουργία ενός κτηματολογικού συστήματος (Συστήματος Διαχείρισης Γης) στις περιοχές αυτές, συνοδευόμενου με τις απαραίτητες παράλληλες νομικές ρυθμίσεις, είναι ένας τρόπος ενίσχυσης της αγοράς

ακινήτων και δημιουργίας οικονομικής ευημερίας για την χώρα, δίνοντας παράλληλα την δυνατότητα για την διασφάλιση της παρακολούθησης και προστασίας του περιβάλλοντος. «Legality or creating an effective system of land tenure and land transfer is a way to create wealth» (de Soto, 2000). Τα ποσοτικά οικονομικά μεγέθη είναι ο καλλίτερος τρόπος πειθούς.

2.4. Κρίσιμοι Παράγοντες για τον Σχεδιασμό του Έργου

Επιγραμματικά δίνονται παρακάτω μερικά από τα μηνύματα της εποχής σχετικά με τον σχεδιασμό προγραμμάτων κτηματολογίου, τα οποία έχουν αντληθεί από τα προγράμματα εφαρμογής στην Λατινική Αμερική, και τις χώρες της ανατολικής Ευρώπης όπως Λιθουανία, Ρωσία, Ρουμανία, Κόσσοβο, Αρμενία, αλλά και την Ελλάδα.

- Ο σχεδιασμός βραχυπρόθεσμων προγραμμάτων, λιγότερο φιλόδοξων, τα οποία ξεκινούν με πιλοτικά προγράμματα, είναι προτιμότερος.
- Ο προσδιορισμός ξεκάθαρων στόχων και προτεραιοτήτων με αποσαφηνισμένες τις αρμοδιότητες ως προς την λειτουργία, την λήψη αποφάσεων και την χάραξη πολιτικής των εμπλεκόμενων φορέων (UN/ECE WPLA, 2004) και επαγγελματικών κλάδων και διασφαλισμένη δια νόμου την συνεργασία και τον συντονισμό των παράλληλων συναφών προγραμμάτων, συντελεί στον αντικειμενικότερο προσδιορισμό του κόστους και την εξοικονόμηση πόρων
- Η επίτευξη όσο το δυνατόν συντομότερα της εθνικής κάλυψης του έργου είναι πρώτη προτεραιότητα
- Ο σχεδιασμός παράλληλων προγραμμάτων βελτίωσης και η σποραδική προσέγγιση ενδείκνυνται για την συνεχιζόμενη βελτίωση της ποιότητας
- Η διασφάλιση στενής επίβλεψης της προόδου του έργου και του ελέγχου του κόστους και η πρόβλεψη δια νόμου τακτών χρονικών περιόδων επανεξέτασης και μηχανισμού επαναπροσδιορισμού του σχεδιασμού διευκολύνει την ευελιξία των προγραμμάτων και την υλοποίηση των αναγκαίων μεταρρυθμίσεων, «managing the change» (UN/ECE WPLA, 2003a)
- Η διερεύνηση των αναγκών των χρηστών είναι ένας βασικός δείκτης για τον προσδιορισμό των προτεραιοτήτων και η συστηματική επιστημονική παρακολούθηση της ικανοποίησης αυτών των αναγκών βοηθά στο να αποβαίνει το έργο χρήσιμο και αποδεκτό από την κοινωνία (Dale, 1998, UN/ECE WPLA, 2003a)
- Η συστηματική ενημέρωση των πολιτικών και όλων των αρμοδίων για την λήψη κρίσιμων αποφάσεων είναι καθοριστική για την συνέχιση του έργου και είναι στην αρμοδιότητα των ειδικών επιστημόνων και των πανεπιστημίων (UN/ECE WPLA, 2003b). Άλλες παράλληλες ενέργειες με την ίδρυση κτηματολογίου που στοχεύουν στην καλλίτερη διαχείριση της γης, όπως ο καθορισμός των χρήσεων γης και ο έλεγχος και η παρακολούθησή τους, η σταθερή και διάφανη πολιτική των περιορισμών στην χρήση, η εκτίμηση των αξιών γης και η δίκαιη και απλή φορολογία των ακινήτων, βοηθούν σημαντικά στην ανάπτυξη της Αγοράς Ακινήτων (UN/ECE WPLA, 2001).

2.5. Κύριοι Άξονες Δράσης για την Σύγκλιση των Λειτουργιών των Κτηματολογίων της Ευρώπης - Εκπαιδευτικά θέματα

Η ερευνητική δραστηριότητα (FIG Com7, Com3, UN/ECE WPLA, EULIS, INSPIRE, EuroGeographics, Joint European COST action G-9, Permanent Committee

for Cadastre κλπ) και οι προσπάθειες εναρμονισμού των κτηματολογίων εστιάζονται στην διερεύνηση και καταγραφή των λεπτομερών χαρακτηριστικών τους, σε διάφορες χώρες της ελεύθερης οικονομίας και σε χώρες που βρίσκονται στην φάση μετάβασης σ' αυτήν και στη σύνταξη συμβουλευτικού χαρακτήρα, μη υποχρεωτικών οδηγιών (Guidelines) και προτάσεων για την καλή διαχείριση της γης. Ενδεικτικά αναφέρονται παρακάτω μερικοί από τους βασικούς άξονες έρευνας προς την κατεύθυνση αυτή, ώστε να γίνει αντιληπτή η πολυπλοκότητα του αντικειμένου και η δυσκολία σύγκλισης σε Ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο:

- **θεσμικά θέματα:** τι προβλέπουν το σύνταγμα και οι νόμοι της κάθε χώρας για τα δικαιώματα στην γη, την ύπαρξη αρμόδιου δημόσιου φορέα για την εγγύηση και διαχείριση των δικαιωμάτων και τις αρμοδιότητές του, την βασική νομοθεσία που διέπει την διαχείριση γης,
- **διοικητικά θέματα:** αρμοδιότητα συγκεκριμένων Υπουργείων ή άλλων φορέων, ύπαρξη ανεξάρτητης ελεγκτικής αρχής,
- **νομικά θέματα:** νομική δυνατότητα των υποθηκοφυλάκων να επιλύουν κτηματολογικές νομικές διαφορές, ύπαρξη αμάχητου ή μαχητού τίτλου,
- **διαδικασίες εγγραφής:** υποχρεωτική ή μη εγγραφή των δικαιωμάτων ή της υποθήκης, κυρώσεις, σύστημα εγγραφής τίτλων ή συμβολαίων, νομοθεσία για τα διαμερίσματα και την οριζόντια ιδιοκτησία, 3D κτηματολόγιο,
- **εγγραπτά δικαιώματα:** διάφορες μορφές ιδιοκτησίας, χρονικό διάστημα μακροχρόνιων μισθώσεων, άλλα δικαιώματα π.χ. υποθήκες, δουλείες, καταπατήσεις, διεκδικήσεις, αγωγές, παραχωρήσεις, διαδικασίες διασφάλισης χρονικής προτεραιότητας στις μεταβιβάσεις,
- **περιορισμοί στην ιδιοκτησία:** στις διαδικασίες αγοράς-πώλησης αγροτικής ή αστικής γης, μακροχρόνιων μισθώσεων, άλλων μεταβιβάσεων, δυνατότητας χρηματοδότησης – δανείων για επενδύσεις στην αγροτική και αστική γη
- **διαδικασίες αποζημίωσης σε περίπτωση εσφαλμένης εγγραφής ή άλλες διαδικασίες προστασίας του πολίτη,**
- **διαδικασίες δημοσιότητας και πρόσβασης στα δεδομένα:** ανοικτό κτηματολόγιο, δυνατότητα παραλαβής αποσπάσματος, χρέωση προσφερόμενων υπηρεσιών,
- **τεχνικά θέματα:** σύνδεση με διαγράμματα και χάρτες, προσδιορισμός των ορίων των ιδιοκτησιών με συντεταγμένες ή με γενικά όρια πάνω σε τοπογραφικό χάρτη, ποιές τεχνικές προδιαγραφές διέπουν την καταγραφή των ορίων, συνενώσεων, κατατμήσεων, αποτυπώσεων-κτηματογραφήσεων, ορισμού της μοναδιαίας ιδιοκτησίας, ποιά υπηρεσία είναι αρμόδια για την τήρηση των διαγραμμάτων, κωδικοί αριθμοί,
- **οικονομικά θέματα:** ποσοστό κάλυψης εξόδων από χρήστες και από κυβερνητικούς πόρους, ποιά υπηρεσία είναι αρμόδια για τον καθορισμό των τιμών, υπάρχουν νόμοι ή κανονισμοί,
- **έγγραφα και φόρμες:** για τις μεταβιβάσεις, υποθήκες, άλλα δικαιώματα κλπ, αν ο νόμος προβλέπει την τήρηση ειδικής φόρμας- ειδικού αρχείου για κάθε ιδιοκτησία
- **επαγγέλματα και φορείς που είναι εξουσιοδοτημένοι να συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων:** αν προβλέπονται από συγκεκριμένο νόμο, αν λειτουργούν ως δημόσιοι λειτουργοί, αν συντάσσουν έγγραφα, κλπ
- **συνεργασίες με άλλες αρμόδιες υπηρεσίες για την διαχείριση γης:** αν προβλέπεται από ειδικό νόμο συνεργασία με οργανισμούς π.χ. χαρτογραφικούς, γεωργίας, εκτιμήσεων αξιών γης, φορολογίας ακινήτων, ελέγχου χρήσεων γης, πολεοδομίες.

Η εκπαίδευση στο αντικείμενο αυτό έχει να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο, τα εκπαιδευτικά προγράμματα στην Ευρώπη αναβαθμίζονται προς αυτήν την κατεύθυνση, και μια σειρά σεμιναρίων συνεχιζόμενης εκπαίδευσης (capacity building) υπαλλήλων του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα ως προς τις νέες τάσεις και τις νέες τεχνολογίες βρίσκεται σε εξέλιξη (UN/ECE, 2003a, UN/ECE, 2003b, Enemark, 2003). Το κτηματολόγιο και η διαχείριση γης αποτελεί μια από τις βασικότερες αρμοδιότητες του σύγχρονου Τοπογράφου Μηχανικού, του οποίου το έργο δεν περιορίζεται πια στην διαδικασία της συλλογής των δεδομένων και της σύνταξης και τήρησης του κτηματολογικού υποβάθρου.

Μία από τις κυριότερες επιδιώξεις του κλάδου διεθνώς είναι να χαράξει τις νέες προοπτικές του επαγγέλματος με συνέπεια και αξιοπιστία, να κατοχυρώσει τις νέες αρμοδιότητες ως προς τον σχεδιασμό της πολιτικής για την διαχείριση της γης, και να πείσει τους πολιτικούς για την αναγκαιότητα αυτού του έργου. Η βάση για την καθιέρωση αυτής της δραστηριότητας είναι η αναβάθμιση της εκπαίδευσης στα θέματα κτηματολογίου, διαχείρισης χωρικής πληροφορίας, εκτιμήσεων αξιών γης, καθορισμού χρήσεων γης, νομικών θεμάτων που διέπουν την διαχείριση γης, αλλά και οικονομικών θεμάτων που αφορούν στην ποσοτική εκτίμηση του κόστους και οφέλους από συγκεκριμένες επιλογές σε μεθοδολογία και τεχνολογία, αλλά και άλλου είδους πολιτικών επεμβάσεων στην διαχείριση της γης και την αγορά των ακινήτων.

3. ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΑΣΕΙΣ

Το πρόγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου όπως αρχικά σχεδιάστηκε από όλους τους συναρμόδιους φορείς της χώρας (ΤΕΕ, ΠΣΔΑΤΜ, Νομικούς, πανεπιστημιακούς, διοίκηση, κλπ) (ΟΚΧΕ, 1994, ΟΚΧΕ, 1997) είχε όλα τα απαραίτητα θετικά στοιχεία, με βάση τις γνώσεις και την διεθνή εμπειρία της εποχής εκείνης, όπως:

- την πολιτική υποστήριξη και την αποδοχή του κοινού,
- διέθετε πληρότητα σε περιεχόμενο (όσον αφορά στην σύνταξη του ΕΚ) και ήταν από τα πιο μεγάλα προγράμματα σε εξέλιξη στον κόσμο (McLaughlin, 1998)
- είχε πολλά πρωτοποριακά στοιχεία σύμφωνα με τις σύγχρονες τάσεις της εποχής (1995) με την ίδρυση της ανώνυμης εταιρείας, την συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην συλλογή δεδομένων, την συνένωση υποθηκοφυλακείων και κτηματολογίου στην αρμοδιότητα ενός φορέα, την χρήση της σύγχρονης τεχνολογίας και τις τεχνικές προδιαγραφές αποτελέσματος, την πρόβλεψη εκπόνησης πιλοτικών προγραμμάτων, γενική αιτιολόγηση στο βαθμό που συνηθιζόταν τότε, καθώς και
- προκαταρκτικό χρονικό και οικονομικό προϋπολογισμό με βάση τα περιορισμένα διαθέσιμα αρχικά δεδομένα (Ktimatologio S.A., 1997).

Παρ' όλες τις καλές προϋποθέσεις το έργο αντιμετώπισε σοβαρή κρίση:

- ήταν όπως χαρακτηρίστηκε από την αρχή εξαιρετικά φιλόδοξο (FIG meeting for the Hellenic Cadastre, 1996)
- δεν είχαν διασφαλισθεί όλοι οι απαραίτητοι πόροι για την ολοκλήρωση του έργου
- δεν είχαν προσδιορισθεί οι άμεσες ανάγκες, ποιοί ήταν οι χρήστες που θα έπρεπε να ικανοποιηθούν και ποιές ήταν ακριβώς οι απαιτήσεις τους σε ακρίβεια και λεπτομέρεια πληροφορίας. Και αν οι ανάγκες και οι χρήστες δεν ήταν δυνατόν να προσδιορισθούν εύκολα, τότε ποιά ήταν ακριβώς η σκοπιμότητα του έργου ώστε

να δοθεί η δυνατότητα εκτίμησης των απαιτήσεων σε ποιότητα; Οι μόνοι χρήστες, οι οποίοι είχε προβλεφθεί να επωμισθούν και να στηρίξουν οικονομικά το έργο, με το ανταποδοτικό τέλος, ήταν όλοι οι ιδιοκτήτες και οι δικαιούχοι των εγγραπταίων δικαιωμάτων.

- δεν είχε διασφαλισθεί από μια υψηλότερα ιστάμενη αρχή η συνεργασία και ο συντονισμός των Υπουργείων και φορέων στις παράλληλες δραστηριότητες, με αποτέλεσμα πολλές καθυστερήσεις και μη εξοικονόμηση πόρων (παράλληλη συλλογή παρόμοιων δεδομένων)
- δεν είχε προβλεφθεί εσωτερικός μηχανισμός και διαδικασία στενής παρακολούθησης των καθυστερήσεων, της εξέλιξης του έργου, της επιτυγχανόμενης προόδου και της εξέλιξης του κόστους λόγω των καθυστερήσεων, των πρόσθετων απαιτήσεων και των απρόβλεπτων προβλημάτων όπως π.χ. η συσσώρευση και η διαδικασία εκδίκασης των ενστάσεων
- δεν είχαν προβλεφθεί ευέλικτοι μηχανισμοί και κυρίως δεν ήταν ώριμο το κλίμα για τον έγκαιρο επαναπροσδιορισμό και την αναπροσαρμογή του σχεδιασμού, των αρχικών στόχων και των προτεραιοτήτων, όπως συνήθως γίνεται όταν πρόκειται για ένα έργο που εκπονείται από μια μεγάλη ιδιωτική επιχείρηση.

Και τούτο διότι δεν αντιμετωπίστηκε η βιωσιμότητά του με την απαιτούμενη προσοχή από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς. Επικράτησε τότε η άποψη της εποχής ότι λόγω του γενικού μακροπρόθεσμου αναπτυξιακού του χαρακτήρα έπρεπε να χρηματοδοτηθεί εξολοκλήρου από τον κρατικό προϋπολογισμό, την ΕΕ και το ανταποδοτικό τέλος το οποίο έμελλε να εισπραχθεί με την χορήγηση των προσωρινών τίτλων μαζί από όλους τους ιδιοκτήτες. Όπως ήταν σε ένα βαθμό αναμενόμενο, στην διάρκεια εκτέλεσης του έργου προέκυψαν πολλών ειδών καθυστερήσεις, και απρόβλεπτες ανάγκες οι οποίες επιβράδυναν την πρόοδο και επιβάρυναν οικονομικά το έργο, με τις γνωστές συνέπειες. Δεν ήταν η πρώτη τέτοια περίπτωση που παρατηρήθηκε διεθνώς, αλλά ούτε και η πρώτη φορά που μακρόχρονα έργα στην χώρα μας φθάνουν σε αδιέξοδο, λόγω συσσώρευσης προβλημάτων.

Εν τω μεταξύ στο διάστημα που μεσολάβησε σημειώθηκαν σημαντικές αλλαγές σε πολλούς τομείς, τόσο στην τεχνολογία όσο και στη θεωρητική προσέγγιση του προβλήματος, με αποτέλεσμα ο αρχικός σχεδιασμός σήμερα να αποκλίνει από τις σύγχρονες απόψεις και τάσεις και η επιμονή στην τήρησή του, ως έχει, να δυσκολεύει την διαδικασία όποιων πολιτικών και κυβερνητικών επιλογών.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, μια σύγκριση του προγράμματος με τις σύγχρονες τάσεις καταλήγει ότι:

- *Η τεχνολογία στην δεκαετία αυτή έχει σημειώσει άλματα (1995 μέχρι 2004). Επισημαίνεται διεθνώς η ανάγκη ανανέωσης της υπάρχουσας τεχνολογίας, τόσο στις μεθόδους συλλογής των δεδομένων όσο και στις μεθόδους διαχείρισης και λειτουργίας. Αυτό ενδεχομένως δημιουργεί ένα πρόβλημα στις επενδύσεις που έχουν ήδη γίνει από τον ιδιωτικό τομέα σε εξοπλισμό, αλλά κυρίως στον σχεδιασμό τήρησης και λειτουργίας του κτηματολογίου. Ας σημειωθεί ότι πολλές χώρες σήμερα έχουν ολοκληρώσει την διαδικασία ηλεκτρονικής λειτουργίας και τήρησης του κτηματολογίου. Η Ελλάδα πρέπει να ακολουθήσει αυτή την οδό.*
- Το πρόγραμμα όπως αποδεικνύεται τόσο από τον αρχικό σχεδιασμό (πρόγραμμα 20ετίας), όσο και από την πρόοδο που έχει σημειωθεί μέχρι σήμερα (1995-2004: κάλυψη του 6.5% του εμβαδού της χώρας και 15% των δικαιωμάτων) βρίσκεται μακριά από τις σημερινές πραγματικές ανάγκες της χώρας και δεν φαίνεται να

βοηθά άμεσα τους αναπτυξιακούς στόχους της, που είναι η οικονομική ανάπτυξη με την διευκόλυνση της διαδικασίας των επενδύσεων. Αν συνεχιστεί έτσι, δεν προβλέπεται εθνική κάλυψη σε λογικά χρονικά πλαίσια (50, 40, 20 ή 15 ακόμη χρόνια σύνταξης;) και αυτό θα έχει ακόμη σημαντικότερες και περισσότερο αρνητικές για την εθνική οικονομία συνέπειες, ακόμη και από το ίδιο το τεράστιο απαιτούμενο κόστος σύνταξης

- το συνολικά απαιτούμενο κόστος σε ανθρωποώρες είναι για τα σημερινά δεδομένα απαγορευτικό για οποιαδήποτε χώρα, συγκριτικά με άλλες προτεραιότητες και επιπλέον δεν συνοδεύεται από ποσοτική οικονομική τεκμηρίωση των επιμέρους επιλογών, με βάση τον κύριο στόχο, ο οποίος αντί να είναι επικεντρωμένος παραμένει συγκεχυμένος.

Μια προσπάθεια γενικής και όχι επιμέρους (αυτό άλλωστε αποτελεί αντικείμενο ξεχωριστής μελέτης) αξιολόγησης του νέου επιχειρησιακού σχεδίου που έχει ανακοινώσει η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ σε σχέση με τις νέες τάσεις και επιστημονικές απόψεις, καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η πρόταση έχει πολλά κοινά στοιχεία με την επικρατούσα διεθνώς αντίληψη στις παρακάτω επιλογές:

- η μηχανογράφηση των ενεργών τίτλων στις αστικές περιοχές, βρίσκεται προς την «σωστή» κατεύθυνση δεδομένου ότι εκεί σημειώνεται η περισσότερη δραστηριότητα στην Αγορά Ακινήτων
- η πρόβλεψη για χρήση του Διαδικτύου, η οποία πρέπει να επεκταθεί στον σχεδιασμό των περιφερειακών γραφείων και την λειτουργία και τήρηση του κτηματολογίου, για περισσότερη αποτελεσματικότητα αλλά και οικονομία στα λειτουργικά έξοδα
- η απόφαση για την αξιοποίηση του υπάρχοντος χαρτογραφικού υλικού (ΕΠΑ, διανομές, κλπ) οδηγεί σε οικονομία πόρων και επιτάχυνση του έργου
- ομοίως, η απόφαση για συνεργασία με το Υπουργείο Γεωργίας και αξιοποίηση των ορθοφωτοχαρτών που συντάσσει
- οι προσπάθειες για την χρησιμοποίηση νέας τεχνολογίας και μεθοδολογίας και οι «οικονομίες κλίμακας» βοηθούν την επίσπευση για εθνική κάλυψη. Η χρήση νέων τεχνολογιών πρέπει να δοκιμασθεί σε πιλοτικά προγράμματα
- η τροποποίηση του ανταποδοτικού τέλους σε τέλος κτηματογράφησης με προσαρμογή του ύψους του ανάλογα με το κόστος κτηματογράφησης, δεδομένου ότι δεν έχουν εκτιμηθεί ποσοτικά τα αναμενόμενα οφέλη του έργου στις αστικές περιοχές, όπου υπάρχουν οι μεγάλες αξίες των ακινήτων. Ας σημειωθεί ότι ήδη είναι σχετικά αναπτυγμένη η Αγορά Ακινήτων στις αστικές περιοχές και γι' αυτό υπάρχουν διαμορφωμένες υψηλές αξίες γης, λόγω ύπαρξης πολλών από τις προϋποθέσεις για την καλή Διαχείριση Γης. Αντίθετα, στην περίπτωση ένταξης προβληματικών αστικών περιοχών με αυθαίρετη δόμηση, τα οφέλη είναι σαφώς εμφανέστερα και εκεί είναι απολύτως δικαιολογημένη μια σημαντικά διαβαθμισμένη, υψηλότερη συνεισφορά των πολιτών με την μορφή ανταποδοτικού τέλους.

4. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με βάση την παραπάνω ανάλυση και συγκριτική αξιολόγηση ως προς τις επικρατούσες απόψεις, προκύπτει ότι:

- η ενδεχόμενη εμμονή σε επιλογές του 1995, όσο και αν αυτές ήταν σημαντικές με τα κριτήρια της εποχής τους, επιφέρει σημαντική απόκλιση από τις άμεσες ανάγκες της χώρας
- το ενδεχόμενο αποτέλεσμα από μια τέτοια εμμονή θα είναι η δυσκολία στη λήψη των αναγκαίων πολιτικών επιλογών, η απουσία μιας κοινής γλώσσας επικοινωνίας μεταξύ όλων των εμπλεκόμενων και οι καταστροφικές καθυστερήσεις
- δημιουργείται ο κίνδυνος πραγματοποίησης αυθαίρετων επιλογών από κέντρα λήψης αποφάσεων απαρτιζόμενα από μη ειδικευμένα και ενημερωμένα στελέχη
- διαφαίνεται ο κίνδυνος μη συνέχισης του έργου με ταχύ ρυθμό ή της παράλληλης ανεξάρτητης εκπόνησης συγγενών προγραμμάτων άλλων φορέων οι οποίοι προσπαθούν να καλύψουν άμεσες ανάγκες καθώς το Κτηματολόγιο καθυστερεί να δώσει αποτελέσματα
- πρέπει να καταβληθεί προσπάθεια για την επιλογή τεχνικών και μεθοδολογίας με σκοπό την ταχύτερη επίτευξη εθνικής κάλυψης, με παράλληλους μηχανισμούς συνεχιζόμενης βελτίωσης της ποιότητας και πληρότητας ανάλογα με τις ιδιαίτερες ανάγκες κατά περιοχή

Είναι χρήσιμο, οι εμπλεκόμενοι φορείς να έχουν την απαραίτητη ευελιξία προσαρμογής με τις νέες τάσεις (άλλωστε το 90 % των πολιτών σήμερα φαίνεται ότι είναι ώριμο να αποδεχθεί τις νέες πολιτικές). Το σημαντικό θέμα είναι να διασφαλισθεί η προσεκτική και κριτική αξιολόγηση των τάσεων αυτών και να δοθεί προσοχή στην ερμηνεία και την εφαρμογή τους. Η παρερμηνεία και η προσπάθεια εφαρμογής νέων απόψεων με ταυτόχρονη προσκόλληση σε παλαιές μεθοδολογίες και πρακτικές επιφέρει αποτελέσματα αντίθετα από τα αναμενόμενα.

Η συνεργασία με τα κέντρα λήψης αποφάσεων και η συστηματική ενημέρωση αυτών είναι επιβεβλημένη. Ο προσδιορισμός των βασικών χρηστών και η προσαρμογή του προγράμματος στις ανάγκες τους, αποτελεί μια περισσότερο ρεαλιστική προσέγγιση και μπορεί να οδηγήσει στην ανεύρεση νέων πόρων, η ενημέρωση και η πιλοτική χρήση νέων τεχνολογιών πριν την απόφαση για μαζική εφαρμογή τους οδηγεί στην διασφάλιση της επιτυχίας του έργου καθώς και η παράλληλη θέσπιση της sporadικής δυνατότητας βελτίωσης του αποτελέσματος δίνουν την δυνατότητα οικονομικότερης προσέγγισης και μεγαλύτερης κοινωνικής αποδοχής του έργου. Η συνεργασία με τις συγγενείς δημόσιες υπηρεσίες (P-P-P) είναι σήμερα περισσότερο αναγκαία από οποιαδήποτε άλλη χρονική περίοδο στο παρελθόν. Η επισήμανση προς την πολιτεία για την διενέργεια απαραίτητα συνδυασμένων, παράλληλων ενεργειών για την καλή διαχείριση της γης θα δώσουν καλλίτερα αποτελέσματα για την εθνική οικονομία και τον αναπτυξιακό χαρακτήρα του έργου. Η συμβολή των οικονομολόγων θα δώσει μεγαλύτερη εγκυρότητα και αξιοπιστία στις επιμέρους επιλογές. Τέλος, τα θέματα της εκπαίδευσης στους παραπάνω τομείς αποτελούν ένα σημαντικό πεδίο δράσης και ενδιαφέροντος για τον κλάδο των Τοπογράφων Μηχανικών.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Dale, P, 1998. *“Review of the Hellenic Cadastre”*, Ktimatologio S.A., Greece

Dale, P, 2003. Σημειώσεις από Σεμινάριο για το Κτηματολόγιο των: Blom ASA, Kadaster, Registers of Scotland, σε πρόγραμμα της World Bank, που έγινε στην Λιουμπλιάνα, Μάρτιος 2003

Dale, P, McLaughlin, J, 1999. *“Land Administration”* Oxford University Press, UK, ISBN 0-19-823390-6

Enemark, S, 2003. *“Capacity Building for Developing Institutional Infrastructures for Implementing Land Policies in a Sustainable Way”*, Proceedings of the FIG-UN/ECE WPLA Workshop, Athens, Greece.

FIG, 1996. *“Continuing Professional Development”*, FIG Publications No15.

Foster, R, 1998. *“A Changing Business Environment”*, P.O.B. Magazine, May 1998.

Foster, R, 2003. *“Land Administration and International Land Markets”*, Proceedings of the FIG-UN/ECE WPLA Workshop, Athens, Greece.

Henandez, A, 2003. *“Moving from a Deed System to a Land Book. Examples of Greece and Romania”*, Proceedings of the FIG-UN/ECE WPLA Workshop, Athens, Greece

Ktimatologio S. A., 1997. *“Preliminary estimate of the cost of the HC Project, Activity 8”*

McLaughlin, J, 1998. *“Review of the Hellenic Cadastre Project”* Ktimatologio S.A., Greece.

Miron Perez, J, 2003. *“The use of the Spanish Cadastre for the Control and Monitoring of CAP Subsidies”* Proceedings of the FIG-UN/ECE WPLA Workshop, Athens, Greece.

van der Molen, P, 2003. *“Some Options for Updating the Land Administration Guidelines with Respect to Institutional Arrangements and Financial Matters”* Proceedings of the FIG-UN/ECE WPLA Workshop, Athens, Greece, http://www.survey.ntua.gr/main/labs/photo/research/wg_33/wpla_proceedings.html

OKXE, 1994. *Η Πρόταση για το Εθνικό Κτηματολόγιο*, Έκδοση OKXE.

OKXE, 1997. *Τεχνικές Προδιαγραφές για το Εθνικό Κτηματολόγιο*, Έκδοση OKXE.

Onsrud, H, 2003. *“Land Administration as a Tool for Sustainable Development – Lessons Learnt from Transition Countries”* Proceedings of the FIG-UN/ECE WPLA Workshop, Athens, Greece.

Πότσιου, Χ, 2002. *«Διαχείριση Χωρικής Πληροφορίας-Διεθνείς Τάσεις και Προοπτικές»*, Πρακτικά 2^{ου} Πανελληνίου Συνεδρίου Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών HellasGI.

Potsiou, C, Ioannidis, C, 2003. *“Low Cost Technologies and Techniques in Implementing Cadastral and Spatial Information Management Infrastructure”* Introduction paper, Proceedings of the 2nd FIG Regional Conference, Marrakech, Morocco, <http://www.fig.net/figtree/pub/morocco>.

De Sotro, H, 2000. “*The Mystery of Capital: why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*”, Basic Books, ISBN 0-465-01614-6.

Tibaijuka, A, 2002. Keynote Address, XXII FIG International Congress, Washington DC, USA

UN/ECE, 1996. “*Land Administration Guidelines: with special reference to countries in transition*”. UN/ECE Geneva, ECE/HBP/96

UN/ECE WPLA, 2001. “*Land (Real Estate) Mass Valuation Systems for Taxation Purposes in Europe*” Moscow, Russian Federation, November 2001.

UN/ECE WPLA, 2003a. “Workshop on Spatial Information Management for Sustainable Real Estate Market”. Report prepared by the Greek delegation in Cooperation with the secretariat, Athens, Greece, May 2003.

UN/ECE WPLA, 2003b. “Workshop on Capacity Building”, UK, September 2003

UN/ECE WPLA, 2004. “*Land Administration Review for the Russian Federation*”, Moscow, Russian Federation February 2004.

Welter, K, 2001. «*Το Κτηματολόγιο της Ολλανδίας – Αναλυτική Περιγραφή*» Σημειώσεις από το σεμινάριο για άνεργους μηχανικούς του ΙΕΚΕΜ ΤΕΕ «Κτηματολόγιο και ΓΣΠ».